

---

# Baureglement

Vom 17. August 2009 (Stand 9. Januar 2013)

---

*Der Stadtrat,*

gestützt auf Art. 136 Bst. g des Gemeindegesetzes (sGS [151.2](#)), Art. 2 und 7 des kantonalen Baugesetzes (sGS [731.1](#)) und Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes (sGS [732.1](#)),

*erlässt:*

## 1 Allgemeines

### Art. 1 Zweck

<sup>1</sup> Das Baureglement schafft die Voraussetzung für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete bauliche Entwicklung der Stadt Rapperswil-Jona.

### Art. 2 Zuständigkeit, Bauberatung und Rechtsschutz

<sup>1</sup> Der Stadtrat ist zuständig für die Ortsplanung.

<sup>2</sup> Die Bau- und Umweltkommission ist die Baupolizeibehörde. Sie ist zuständig für die baupolizeilichen Bewilligungen und Verfügungen.

<sup>3</sup> Die Bauverwaltung übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse der Bau- und Umweltkommission und des Stadtrates. Sie ist Auskunftsstelle in Baugesuchsfragen und berät, wo nötig unter Beizug weiterer Fachleute, die Bauwilligen.

<sup>4</sup> Die Entscheide der Bau- und Umweltkommission sowie der Bauverwaltung können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weiter gezogen werden.

### Art. 2a \* Besondere Zuständigkeitsregelungen

<sup>1</sup> Der Stadtrat ist für die Erteilung der Baubewilligung zuständig, wenn gleichzeitig über die Genehmigung eines Sondernutzungsplans zu entscheiden ist.

## 7.1-1

<sup>2</sup> Die Bauverwaltung ist für folgende Entscheide (ausgenommen Altstadtbereich und Schutzobjekte) zuständig:

- a) Erteilung der Baubewilligungen für kleine und unbedeutende Bauten und Anlagen, wenn keine Einsprachen vorliegen und keine Ausnahmegewilligungen nötig sind
- b) Bewilligung von weiteren geringfügigen Vorhaben von Bauten und Anlagen wie z.B. Projektänderungen, Reklamegesuche
- c) Verlängerung von Baubewilligungen, Ausnutzungsverlagerungen und -aufteilungen sowie Grenzabstandserweiterungen

<sup>3</sup> Die Bauverwaltung ist weiter für alle Massnahmen der Bauaufsicht und des Verwaltungszwangs sowie der Erhebung von Gebühren und Anschlussbeiträgen zuständig.

<sup>4</sup> Der Stadtrat kann im Ressortreglement den Zuständigkeitsbereich der Bauverwaltung spezifizieren oder einschränken, nicht aber erweitern.

## 2 Ortsplanung

### Art. 3 Planungsinstrumente

<sup>1</sup> Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen neben dem Baureglement die folgenden Planungsinstrumente:

- a) Richtplan
- b) Zonenplan
- c) Sondernutzungspläne (Baulinien-, Überbauungs- und Gestaltungspläne)
- d) Schutzverordnungen
- e) Übersicht über den Stand der Erschliessung
- f) Erschliessungsprogramm.

### Art. 4 Rechtswirkung, Mitwirkung

<sup>1</sup> Der Richtplan übt gegenüber dem Grundeigentum keine unmittelbare Rechtswirkung aus. Er bildet die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Er ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend.

<sup>2</sup> Der Zonenplan und die übrigen Planungsinstrumente können im Original bei der Bauverwaltung eingesehen werden. Diese Pläne sind für die genaue Lage der Eintragungen verbindlich.

<sup>3</sup> Der Richtplan wird während 30 Tagen der Öffentlichkeit zur Einsicht unterbreitet. In dieser Zeit können sich alle zum Entwurf schriftlich äussern. Der Stadtrat nimmt mit der Beschlussfassung über den Richtplan zu den Einwendungen Stellung.

### 3 Projektierung

#### Art. 5 Grundsätze

<sup>1</sup> Bei der Projektierung von Bauten und Anlagen sind insbesondere die folgenden Grundsätze angemessen zu berücksichtigen:

- a) Gutes Einordnen der Bauwerke in die natürliche und gestaltete Umwelt
- b) Sorgfältiges architektonisches Gestalten im Sichtbereich des öffentlichen Raumes
- c) Besondere Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen sowie von Betagten und Behinderten
- d) Boden- und energiesparendes, kompaktes Bauen bei nachhaltiger Energienutzung
- e) Streben nach Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen, wo immer möglich und sinnvoll
- f) Verwenden umweltverträglicher und langlebiger Baumaterialien
- g) Fördern und vernetzen naturnaher Lebensräume in Siedlung und Landschaft und pflanzen einheimischer Gewächse
- h) Treffen aller zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen im Sinne der Vorsorge, um schädliche Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten und die Sicherheit von Personen und Sachen zu gewährleisten.

#### Art. 6 Geschossdefinitionen

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

<sup>2</sup> Geschosse, die bis Oberkante fertige Decke gemessen, den Niveaupunkt nicht mehr als 1.5 m überragen und Oberkante Decke des Erdgeschossbodens an keiner Stelle mehr als 3.0 m über dem gewachsenen Terrain liegen, gelten als Untergeschosse.

## 7.1-1

---

<sup>3</sup> Geschosse gelten als Dachgeschosse, wenn sie auf zwei frei wählbaren Gebäudeseiten von der maximalen Gebäudehöhe aus gemessen in den zweigeschossigen Zonen W2a, W2b und W2c, WG2 und DK2 unter einem Winkel von 45° a.T (alte Teilung), in allen anderen Zonen unter einem Winkel von 60° a.T (alte Teilung), von der Fassade zurückliegen (max. Umhüllung).

<sup>4</sup> Dachgeschosse dürfen bei Schrägdachkonstruktionen einen Kniestock von max. 1.0 m aufweisen (Oberkant fertig Boden bis Schnittpunkt Innenwand mit Dachuntersicht, innen gemessen).

<sup>5</sup> Bei Flachdachkonstruktionen darf die Decke des obersten Vollgeschosses max. 1.0 m unterhalb des Schnittpunktes der max. Umhüllung (Oberkant fertig Boden bis Schnittpunkt Fassade mit tatsächlicher Umhüllung) liegen und es ist nur ein Dachgeschoss zulässig.

<sup>6</sup> Geschlossene Brüstungen, Vordächer des Dachgeschosses und feste Einrichtungen zum Schutz vor Einsicht und Witterung dürfen die Umhüllung nicht überschreiten. Dachaufbauten gemäss Art. 18 Abs. 1 dürfen hingegen die Umhüllung überschreiten. Ebenso dürfen dem Betrieb des Gebäudes dienende technische Bauteile und Anlagen die Umhüllung im technisch notwendigen Mass überschreiten.

<sup>7</sup> Technische Bauteile und Anlagen sind Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Kamine, Antennen, Solarzellen, Sonnenkollektoren und Lüftungsanlagen und dergleichen.

### **Art. 7** Weitere Definitionen

<sup>1</sup> Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches.

<sup>2</sup> Als unterirdische Bauten gelten Bauten, die sowohl unter dem gewachsenen als auch unter dem gestalteten Terrain liegen.

<sup>3</sup> Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung exkl. An- und Vorbauten. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die massgebende Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekante auf die Flucht des längsten Fassadenteils. Untergeschosse, die allseits unter dem gestalteten Terrain liegen, werden nicht gerechnet.

<sup>4</sup> Anbauten sind 1 Vollgeschoss umfassende Bauteile an Hauptbauten mit einer Grundfläche von höchstens 60 m<sup>2</sup> je Anbaute, die höchstens 3.5 m Gebäudehöhe und höchstens 5.0 m Firsthöhe aufweisen.

<sup>5</sup> Nebenbauten sind 1 Vollgeschoss umfassende Baukörper mit einer Grundfläche von höchstens 60 m<sup>2</sup> je Nebenbaute, die höchstens 3.5 m Gebäudehöhe und höchstens 5.0 m Firsthöhe aufweisen und mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind.

<sup>6</sup> Als Vorbauten gelten punktuell abgestützte wie nicht abgestützte Bauteile, die über die Fassade vorspringen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge, Sonnenschutzkonstruktionen und Vortreppen. Gegenüber Kantonsstrassen bleiben die Bestimmungen des Strassengesetzes vorbehalten.

## Art. 8 Regelbauvorschriften

<sup>1</sup> Für nachstehende Zonen gelten folgende Regelbauvorschriften:

<sup>2</sup> AZ max., VG max., GH max., FH max., GL max.

Zone	AZ max.	VG max.	GH max.	FH max.	GL max.
Wohnzone W2a	0.2	2	6.5 m	10.5 m	30.0 m
Wohnzone W2b	0.4	2	7.0 m	11.0 m	30.0 m
Wohnzone W2c	0.5	2	8.0 m	12.0 m	30.0 m
Wohnzone W3	0.7	3	10.5 m	14.5 m	40.0 m
Wohnzone W4	0.9	4	13.5 m	17.5 m	50.0 m
Wohn- Gewerbezone WG2	0.5 <sup>1)</sup> / 0.6 <sup>2)</sup>	2	8.0 m	12.0 m	35.0 m
Wohn- Gewerbezone WG3	0.7 <sup>3)</sup> / 0.8 <sup>4)</sup>	3	11.0 m	15.0 m	40.0 m
Wohn- Gewerbezone WG4	0.9 <sup>5)</sup> / 1.0 <sup>6)</sup>	4	14.0 m	18.0 m	50.0 m
Gewerbe- Industriezone A	---	---	7.5 m	7.5 m	---
Gewerbe- Industriezone B	---	---	12.0 m	16.0 m	---
Industriezone	---	---	20 m	23.5 m	---
Kernzone Altstadt	---	gem. ASV	gem. ASV	gem. ASV	---
Dorfkernzone DK2	---	2	6.5 m	11.0 m	20.0 m

<sup>1)</sup> Max. zulässige Ausnützung für reine Wohnzwecke resp. rein gewerbliche Zwecke.

<sup>2)</sup> Max. zulässige Gesamtausnützung bei gemischter Nutzung (Zweitnutzung muss mind. der Mehrnutzung gegenüber einer reinen Wohnnutzung oder Gewerbenutzung entsprechen).

<sup>3)</sup> Max. zulässige Ausnützung für reine Wohnzwecke resp. rein gewerbliche Zwecke.

<sup>4)</sup> Max. zulässige Gesamtausnützung bei gemischter Nutzung (Zweitnutzung muss mind. der Mehrnutzung gegenüber einer reinen Wohnnutzung oder Gewerbenutzung entsprechen).

<sup>5)</sup> Max. zulässige Ausnützung für reine Wohnzwecke resp. rein gewerbliche Zwecke.

<sup>6)</sup> Max. zulässige Gesamtausnützung bei gemischter Nutzung (Zweitnutzung muss mind. der Mehrnutzung gegenüber einer reinen Wohnnutzung oder Gewerbenutzung entsprechen).

## 7.1-1

Zone	AZ max.	VG max.	GH max.	FH max.	GL max.
Kernzone K3 A	---	3	11.0 m	15.0 m	40.0 m
Kernzone K3 B	0.6 <sup>7)</sup> / 0.8 <sup>8)</sup>	3	11.0 m	15.0 m	40.0 m
Kernzone K4 A	1.0 <sup>9)</sup> / 1.2 <sup>10)</sup>	4	14.0 m	18.0 m	60.0 m
Kernzone K4 B	1.2 <sup>11)</sup> / 1.4 <sup>12)</sup>	4	16.0 m	16.0 m	---
Kernzone K5 A	1.4 <sup>13)</sup> / 1.6 <sup>14)</sup>	5	17.0 m	21.0 m	--- <sup>15)</sup>
Kernzone K5 B	---	5	17.0 m	21.0 m	--- <sup>16)</sup>
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	---	---	---	---	---
Grünzone G	---	---	---	---	---
Landwirtschaftszone L	---	2 <sup>17)</sup>	7.5 m <sup>18)</sup>	11.5 m <sup>19)</sup>	35.0 m <sup>20)</sup>
Übriges Gemeindegebiet UeG	---	2 <sup>21)</sup>	7.5 m <sup>22)</sup>	11.5 m <sup>23)</sup>	35.0 m <sup>24)</sup>
Intensiverholungszone Camping IE C	---	1	4.0 m	5.5 m	20.0 m
Intensiverholungszone Sportanlagen IE SA	---	---	12.0 m	16.0 m	---

<sup>7)</sup> Max. zulässige Ausnützung für reine Wohnzwecke resp. rein gewerbliche Zwecke.

<sup>8)</sup> Max. zulässige Gesamtausnützung bei gemischter Nutzung (Zweitnutzung muss mind. der Mehrnutzung gegenüber einer reinen Wohnnutzung oder Gewerbenutzung entsprechen).

<sup>9)</sup> Max. zulässige Ausnützung für reine Wohnzwecke resp. rein gewerbliche Zwecke.

<sup>10)</sup> Max. zulässige Gesamtausnützung bei gemischter Nutzung (Zweitnutzung muss mind. der Mehrnutzung gegenüber einer reinen Wohnnutzung oder Gewerbenutzung entsprechen).

<sup>11)</sup> Max. zulässige Ausnützung für reine Wohnzwecke resp. rein gewerbliche Zwecke.

<sup>12)</sup> Max. zulässige Gesamtausnützung bei gemischter Nutzung (Zweitnutzung muss mind. der Mehrnutzung gegenüber einer reinen Wohnnutzung oder Gewerbenutzung entsprechen).

<sup>13)</sup> Max. zulässige Ausnützung für reine Wohnzwecke resp. rein gewerbliche Zwecke.

<sup>14)</sup> Max. zulässige Gesamtausnützung bei gemischter Nutzung (Zweitnutzung muss mind. der Mehrnutzung gegenüber einer reinen Wohnnutzung oder Gewerbenutzung entsprechen).

<sup>15)</sup> Über dem 2. Vollgeschoss max. Gebäudetiefe 16.0 m.

<sup>16)</sup> Über dem 2. Vollgeschoss max. Gebäudetiefe 16.0 m.

<sup>17)</sup> Gilt nur für Wohnbauten.

<sup>18)</sup> Gilt nur für Wohnbauten.

<sup>19)</sup> Gilt nur für Wohnbauten.

<sup>20)</sup> Gilt nur für Wohnbauten.

<sup>21)</sup> Gilt nur für Wohnbauten.

<sup>22)</sup> Gilt nur für Wohnbauten.

<sup>23)</sup> Gilt nur für Wohnbauten.

<sup>24)</sup> Gilt nur für Wohnbauten.

## 7.1-1

Zone	AZ max.	VG max.	GH max.	FH max.	GL max.
Intensiverholungszone Kinderzoo IE K	---	---	---	---	---
Intensiverholungszone Reitsport IE R	---	2	7.5 m	11.5 m	35.0 m
Intensiverholungszone Freizeit IE FR	---	2	7.5 m	11.5 m	35.0 m

### <sup>3</sup> Grenzabstände, MLZ, ES:

Zone	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross <sup>25)</sup>	MLZ	ES
Wohnzone W2a	7.5 m	15.0 m	ja	II
Wohnzone W2b	5.0 m	7.5 m	ja	II
Wohnzone W2c	5.0 m	7.5 m	ja	II
Wohnzone W3	5.0 m	7.5 m	ja	II
Wohnzone W4	5.0 m	7.5 m	ja	II
Wohn- Gewerbezone WG2	5.0 m	7.5 m <sup>26)</sup>	ja	III
Wohn- Gewerbezone WG3	5.0 m	7.5 m <sup>27)</sup>	ja	III
Wohn- Gewerbezone WG4	5.0 m	7.5 m <sup>28)</sup>	ja	III
Gewerbe- Industriezone A	5.0 m <sup>29)</sup>	10.0 m <sup>30)</sup>	nein	III
Gewerbe- Industriezone B	5.0 m <sup>31)</sup>	10.0 m <sup>32)</sup>	nein	III

<sup>25)</sup>Der grosse Grenzabstand ist auf der am meisten gegen Süden orientierten Hauptwohnseite einzuhalten. Weist eine Baute annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten auf, so kann die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes auf die entsprechen Fassaden gestattet werden.

<sup>26)</sup>Sofern das Erdgeschoss dauernd gewerblich genutzt wird, gilt nur der kleine Grenzabstand. Für Wohnnutzungen gilt – unabhängig der Nutzung im EG – der reglementarische Grenzabstand.

<sup>27)</sup>Sofern das Erdgeschoss dauernd gewerblich genutzt wird, gilt nur der kleine Grenzabstand. Für Wohnnutzungen gilt – unabhängig der Nutzung im EG – der reglementarische Grenzabstand.

<sup>28)</sup>Sofern das Erdgeschoss dauernd gewerblich genutzt wird, gilt nur der kleine Grenzabstand. Für Wohnnutzungen gilt – unabhängig der Nutzung im EG – der reglementarische Grenzabstand.

<sup>29)</sup>Für Gebäude auf dem gleichen Grundstück beträgt der Gebäudeabstand mind. 6 m. Erweiterte Sicherheitsabstände nach Art. 10 USG und Feuerschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.

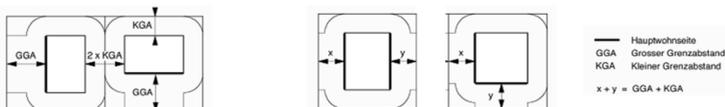
<sup>30)</sup>Der grosse Grenzabstand kommt nur gegenüber Wohn- und Wohn-Gewerbezonon für Bauten mit einer Gebäudehöhe von über 6.0 m allseitig zur Anwendung. In allen anderen Fällen gilt der kleine Grenzabstand.

<sup>31)</sup>Für Gebäude auf dem gleichen Grundstück beträgt der Gebäudeabstand mind. 6 m. Erweiterte Sicherheitsabstände nach Art. 10 USG und Feuerschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.

## 7.1-1

Zone	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross <sup>1</sup>	MLZ	ES
Industriezone	5.0 m <sup>33)</sup>	10.0 m <sup>34)</sup>	nein	IV
Kernzone Altstadt	gem. ASV	gem. ASV	nein	III
Dorfkernzone DK2	3.0 m	3.0 m	nein	III
Kernzone K3 A	3.0 m	3.0 m	nein	III
Kernzone K3 B	5.0 m	5.0 m	nein	III
Kernzone K4 A	5.0 m	5.0 m	nein	III
Kernzone K4 B	5.0 m	5.0 m	nein	III
Kernzone K5 A	5.0 m	5.0 m	nein	III
Kernzone K5 B	5.0 m <sup>35)</sup>	5.0 m <sup>36)</sup>	nein	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	5.0 m	5.0 m	nein	II
Grünzone G	3.0 m	3.0 m	nein	
Landwirtschaftszone L	5.0 m	5.0 m	nein	III
Übriges Gemeindegebiet UeG	5.0 m	5.0 m	nein	III
Intensiverholungszone Camping IE C	3.0 m	3.0 m	nein	IV
Intensiverholungszone Sportanlagen IE SA	5.0 m	5.0 m	nein	IV
Intensiverholungszone Kinderzoo IE K	5.0 m	5.0 m	nein	IV
Intensiverholungszone Reitsport IE R	5.0 m	5.0 m	nein	IV
Intensiverholungszone Freizeit IE FR	5.0 m	5.0 m	nein	IV

### 4 Kleiner und grosser Grenzabstand:



<sup>32)</sup>Der grosse Grenzabstand kommt nur gegenüber Wohn- und Wohn-Gewerbezone für Bauten mit einer Gebäudehöhe von über 6.0 m allseitig zur Anwendung. In allen anderen Fällen gilt der kleine Grenzabstand.

<sup>33)</sup>Für Gebäude auf dem gleichen Grundstück beträgt der Gebäudeabstand mind. 6 m. Erweiterte Sicherheitsabstände nach Art. 10 USG und Feuerschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.

<sup>34)</sup>Der grosse Grenzabstand kommt nur gegenüber Wohn- und Wohn-Gewerbezone für Bauten mit einer Gebäudehöhe von über 6.0 m allseitig zur Anwendung. In allen anderen Fällen gilt der kleine Grenzabstand.

<sup>35)</sup>Es gilt geschlossene Bauweise.

<sup>36)</sup>Es gilt geschlossene Bauweise.

---

### **Art. 9** Mehrlängenzuschlag

<sup>1</sup> Misst die Gebäudeseite einer mehrgeschossigen oder die Gebäudehöhe von 3.5 m übersteigenden Baute mehr als 15 m, so vergrößert sich der Grenzabstand gegenüber dieser Gebäudeseite um 1/4 der Mehrlänge, jedoch maximal um 5.0 m.

### **Art. 10** Landschaftlich empfindliches Siedlungs-gebiet

<sup>1</sup> Baukörper, Dachform, Gliederung der Fassaden, Baumaterialien und Farbgebung sowie besondere Bauteile wie Energiegewinnungs- und Aussenanthenanlagen haben sich derart ins Landschaftsbild einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

<sup>2</sup> Bei Bauten dürfen talseitig höchstens zwei Geschosse, exkl. Dachgeschoss sichtbar sein, d.h. Oberkant Fussboden des unteren sichtbaren Geschosses darf an keiner Stelle mehr als 0.3 m über dem gestalteten Terrain liegen. Bei einer Vorstaffelung von mindestens 5.0 m ist ein drittes sichtbares Geschoss gestattet. Für Terrassenhäuser gilt Art. 12.

### **Art. 11** Aussichtslagen

<sup>1</sup> Bei den im Zonenplan bezeichneten Aussichtslagen dürfen Bauten und Anlagen sowie Bepflanzungen nicht mehr als die Hälfte der Anstosslänge der Grundstücke längs der Aussichtsseite abdecken. Die Aussicht muss ab einer Höhe von 1.2 m gemessen ab gewachsenem Terrain dauerhaft gewährleistet sein.

### **Art. 12** Terrassenhäuser

<sup>1</sup> Als Terrassenhäuser gelten Einzel-, Reihen- oder Zeilenbauten, die stufenartig an Hanglagen erstellt werden und mehr als zwei talwärts orientierte Geschosse oder Stufen aufweisen.

<sup>2</sup> Terrassenhäuser sind in den Wohnzonen W2b und W2c sowohl als Einzelüberbauung als auch bei Gesamtüberbauungen zugelassen. Die äussere Gestaltung hat sich nach Möglichkeit der natürlichen Geländeform anzupassen. Die Bauten dürfen vom gewachsenen Terrain aus in der Senkrechten gemessen mit keinem Gebäudeteil eine Höhe von 7.0 m in der W2b resp. 8.0 m in der W2c überschreiten.

## 7.1-1

<sup>3</sup> Zwei Häuserzeilen können zusammen eine Doppeleinheit bilden; ihr innerer Abstand hat mindestens 6.0 m zu betragen, sofern sie nicht zusammengebaut werden. Die maximale Breite kann 36.0 m betragen. Gegen die innere Seite sind die Räume so anzuordnen, dass vom Zwischenteil aus keine direkte Sichtverbindung in Wohn- und Schlafräume besteht.

### Art. 13 Bauweise

<sup>1</sup> Wo weder durch Zonenplan noch durch Sondernutzungspläne etwas anderes bestimmt wird, gilt die offene Bauweise. Bei offener Bauweise werden die Bauten allseitig freistehend erstellt. Das Zusammenbauen über die gemeinsame Grenze bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge ist erlaubt.

<sup>2</sup> Bei geschlossener Bauweise müssen die Bauten seitlich an die Grenze und an die Baulinie gestellt werden. Gegenüber Grundstücken in Zonen mit offener Bauweise sind die Grenz- und Gebäudeabstände der offenen Bauweise einzuhalten. Gegenüber Grundstücken in Zonen mit geschlossener Bauweise, die jedoch in offener Bauweise überbaut sind, darf nur an die Grenze gebaut werden, wenn keine unzumutbaren wohn- oder arbeitshygienischen Nachteile entstehen.

### Art. 14 Strassenabstände

<sup>1</sup> Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen mindestens folgende Strassenabstände ab Strassengrenze einzuhalten:

a)	Kantonsstrassen:	5.0 m
b)	Gemeindestrassen 1. Klasse:	5.0 m
c)	Gemeindestrassen 2. Klasse:	4.0 m
d)	Gemeindestrassen 3. Klasse:	3.0 m
e)	Gemeindewege:	2.0 m

<sup>1.1</sup> Entlang klassierten Strassen gehen Strassenabstandsvorschriften anderen Abstandsvorschriften vor.

<sup>2</sup> Bei klassierten Gemeindewegen geht der Grenzabstand resp. der Gebäudeabstand dem Wegabstand vor. Ein Mehrlängenzuschlag wird nicht angerechnet. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 104 ff. Strassengesetz.

<sup>3</sup> Stützmauern, Böschungen und Einfriedungen entlang von Fahrbahnen öffentlicher Gemeindestrassen haben einen Abstand von 0.3 m einzuhalten.

---

**Art. 15** Besondere Abstände

<sup>1</sup> Für Untergeschosse, die unter dem gestalteten Terrain liegen, gilt ein reduzierter Grenzabstand, der mindestens der doppelten Höhendifferenz zwischen gestaltetem und gewachsenem Terrain, gemessen an der Aussenwand des Baukörpers, entspricht.

<sup>2</sup> Unter Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudelänge können Bauten mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt und zusammengebaut werden. Bei nicht gleichzeitigem Zusammenbau hat der später Bauende das Recht, ohne besondere Zustimmung des Nachbarn eine Baute maximal gleicher Dimension an die Nachbarbaute anzubauen.

<sup>3</sup> An- und Nebenbauten dürfen mit einem verminderten Grenzabstand von 3.0 m erstellt werden. Bei Nebenbauten kann der Gebäudeabstand zu anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück bis auf 3.0 m reduziert werden, wenn sich auf den betroffenen Fassadenseiten der Bauten keine nach Art. 16 erforderlichen Fensterflächen befinden. Vorbehalten bleiben weitergehende feuerpolizeiliche Vorschriften.

<sup>4</sup> Für An- und Nebenbauten, die keine anrechenbaren Geschossflächen beinhalten, können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn die Grenzabstände reduziert werden. Steht auf dem Nachbargrundstück bereits ein solcher Bau mit einem Grenzabstand von weniger als 3.0 m, so ist lediglich der gleiche reduzierte Abstand einzuhalten. Vorbehalten bleiben weitergehende feuerpolizeiliche Vorschriften.

<sup>5</sup> Bei Anbauten kann der Gebäudeabstand zu weiteren Anbauten bis auf 2.0 m reduziert werden, wenn sich auf den betroffenen Fassadenseiten der Anbauten keine nach Art. 16 erforderlichen Fensterflächen befinden. Vorbehalten bleiben weitergehende feuerpolizeiliche Vorschriften.

<sup>6</sup> Soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, dürfen Vorbauten von gesamthaft weniger als der Hälfte der Fassadenlänge, den Grenzabstand und Strassenbaulinien entlang von Gemeindestrassen höchstens um 2.0 m unterschreiten bzw. darüber hinausragen. Bei Bauten an oder auf der Grenze beträgt der seitliche Abstand der Vorbauten zur Grenze mindestens 2.0 m. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können diese Vorbauten bis an die Grenze reichen.

<sup>7</sup> Dachvorsprünge bei An- und Nebenbauten dürfen den Grenzabstand bzw. die Strassenbaulinie entlang von Gemeindestrassen um höchstens 1.0 m unterschreiten.

## 7.1-1

---

<sup>8</sup> Gegenüber dem offenen Stadtbach gelten die zonengemässen Abstandsvorschriften (Grenz- und Gebäudeabstände) nach Massgabe dieses Reglementes gemessen ab Parzellengrenze. Gegenüber dem eingedolten Stadtbach bestimmt die Bau- und Umweltkommission, insbesondere unter Berücksichtigung von Unterhaltsarbeiten, Tiefenlage und allfälliger Offenlegung, die einzuhaltenden Abstände im Einzelfall.

<sup>9</sup> Gegenüber weiteren, eingedolten Gewässern im nicht überbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5.0 m plus 1.5x die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässeröffnungsprojekten festgelegt werden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens ist eine Reduktion des Abstandes auf mindestens 4.0 m nur zulässig, wenn mit Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann, bzw. wenn die Voraussetzung von Art. 77 Abs. 1 und 2 BauG erfüllt sind.

### **Art. 16** Hygiene, Abstellflächen

<sup>1</sup> Die lichte Raumhöhe beträgt für Aufenthaltsräume mindestens 2.3 m, für Einstell- und Kellerräume mindestens 2.1 m. Bei nicht waagrechtter Decke ist das Mindestmass der lichten Raumhöhe über mindestens 6 m<sup>2</sup> einzuhalten.

<sup>2</sup> Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen hat mindestens 10 m<sup>2</sup> zu betragen.

<sup>3</sup> Das Lichtmass der Fensterflächen von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen hat mindestens 10% der Bodenfläche zu betragen. Innenliegend dürfen Küchen, Bad- und WC-Räume errichtet werden. In diesem Fall müssen die genannten Räume eine ausreichende künstliche Belüftung und Belichtung aufweisen.

<sup>4</sup> Für jede Wohnung sind ausreichend grosse Abstellräume von mindestens 8% der anrechenbaren Geschossfläche, wenigstens aber 5 m<sup>2</sup> Bodenfläche bereitzustellen.

### **Art. 17** Energiehaushalt

<sup>1</sup> Im Rahmen von Sondernutzungsplänen können die Anforderungen der kantonalen Energiegesetzgebung verschärft und weitergehende Bestimmungen zum Energiehaushalt erlassen werden, sofern die Massnahmen ökologisch sinnvoll, technisch machbar und wirtschaftlich tragbar sind.

---

**Art. 18** Dächer und Umgebung

<sup>1</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich bezüglich der Grössenverhältnisse und Gestaltung in den Baukörper und das Schrägdach einzuordnen. Ihre Ausdehnung ist im Verhältnis zur vertikal in Erscheinung tretenden Dachfläche sowie in der Länge beschränkt. Dabei sind Dachaufbauten und -einschnitte bis zu einem Fünftel oder Dachflächenfenster bis zu einem Zehntel der obigen Fläche zulässig. Bei einer Kombination sind die Flächen kumulativ zu rechnen. Zudem dürfen sie pro Dachgeschoss höchstens die Hälfte der jeweiligen Dachlänge beanspruchen und sie haben vom Dachrand einen minimalen Abstand von 0.75 m einzuhalten. Die Längen- und Flächenregel ist bei zusammengebauten Bauten pro Gebäudeteil einzuhalten.

<sup>2</sup> Nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen.

<sup>3</sup> Terrainveränderungen insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen sind ansprechend zu gestalten und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Natürlich gestaltete Böschungen dürfen eine Neigung von max. 2:3 aufweisen. Die maximal zulässige Schütthöhe darf 2.5 m nicht übersteigen.

<sup>4</sup> Bei gewerblichen Bauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen sind auf privatem Grund Abstellflächen für die Abfallentsorgung mit Strassenanstoss zu errichten.

**Art. 19** Kinderspielplätze

<sup>1</sup> Sofern eine Erstellungspflicht für Kinderspielplätze gemäss Art. 73 BauG besteht, hat die Fläche mindestens einen Fünftel der dem Wohnen dienenden anrechenbaren Geschossfläche der entsprechenden Überbauung zu betragen.

<sup>2</sup> Die Kinderspielplätze sind auf dem Baugrundstück zu erstellen oder es ist in angemessener Nähe zum Baugrundstück ein Realersatz zu schaffen.

<sup>3</sup> Werden Ersatzabgaben gemäss Art. 74 BauG geschuldet so betragen diese pro fehlendem Quadratmeter Kinderspielplatz:

- a) CHF 300.00 in den ein- und zweigeschossigen Wohn- sowie Wohn- / Gewerbezone
- b) CHF 400.00 in den übrigen Wohnzonen sowie Wohn- / Gewerbezone
- c) CHF 500.00 in den Kernzonen.

## 7.1-1

---

<sup>3,1</sup> Diese Ansätze berücksichtigen diestellungs- und Landkosten für Kinderspielplätze. Die Entrichtung einer Ersatzleistung begründet keinen Anspruch auf einen fest zugeteilten öffentlichen Kinderspielplatz.

<sup>4</sup> Die Ersatzleistungen sind der Finanzierung für Kinderspielplätze gutzuschreiben und für Errichtung und Betrieb öffentlich benutzbarer Kinderspielplätze zu verwenden. Sie werden auf den Zeitpunkt des Bezugs bzw. der Inbetriebnahme der Baute oder Anlage fällig. Werden innert fünf Jahren nach Fälligkeit der Ersatzleistung fehlende Kinderspielplätze nachträglich erstellt, so kann die dafür bezahlte Ersatzleistung durch den Eigentümer oder die Eigentümerin der Baute oder Anlage ohne Zins zurückgefordert werden.

### **Art. 20** Ausfahrten, Vorplätze und Parkfelder

<sup>1</sup> Ausfahrten dürfen höchstens 15% Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze bzw. Trottoirrand aus wenigstens 2.0 m weitgehend horizontal verlaufen. Die einzuhaltenden Sichtzonen sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Für die Auslegung der Vorschrift werden die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) angewendet.

<sup>2</sup> Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.0 m Länge so anzulegen, dass ein Personenwagen abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Garagen für grössere Fahrzeuge (Lieferwagen, LKW etc.) ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern.

<sup>3</sup> Vorplätze und oberirdische Parkfelder sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen oder seitlich über die Schulter auf dem eigenen Grundstück zu entwässern.

### **Art. 21** Mobilfunkanlagen

<sup>1</sup> Die Erstellung von Mobilfunkanlagen ist nicht gestattet:

- a) innerhalb sowie im unmittelbaren Sichtfeld auf das landschaftlich empfindliche Siedlungsgebiet
- b) in Grünzonen F, E, P, S (Freihaltung, Gliederung des Siedlungsgebietes, Erholungsanlage, Parkanlagen, Schutzgegenstände nach Art. 98 BauG).

<sup>2</sup> Ausnahmen sind möglich, sofern das Landschaftsbild durch die Mobilfunkanlage nicht beeinträchtigt wird, insbesondere wenn diese durch den Einbau in bestehende Bauten und Anlagen nicht in Erscheinung tritt.

---

## 4 Baubewilligung

### Art. 22 Bewilligungspflicht

<sup>1</sup> Das Errichten und Ändern von Bauten und Anlagen bedarf einer Bewilligung.

<sup>2</sup> Als eingreifende Veränderung des Geländes im Sinne von Art. 78 Baugegesetz gelten Terrainveränderungen, welche innerhalb der Bauzone das gewachsene Terrain an einer Stelle mehr als 0.5 m, ausserhalb der Bauzone mehr als 1.0 m über- bzw. unterschreiten oder innerhalb der Bauzone eine Fläche von mehr als 50 m<sup>2</sup>, ausserhalb der Bauzone von mehr als 100 m<sup>2</sup> umfasst.

<sup>3</sup> Aussenreklamen mit insgesamt mehr als 0.5 m<sup>2</sup>, Sende- und Empfangsanlagen sowie Sonnenkollektoren sind bewilligungspflichtig.

### Art. 23 Baugesuch

<sup>1</sup> Für das Baugesuch ist ein bei der Bauverwaltung erhältliches oder im Internet abrufbares Formular zu verwenden. Das Baugesuch hat zu enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist, sowie Berechnung Ausnutzungsziffer und Parkplatzzahl
- b) Vom Geometer erstellte und nachgeführte Grundbuchplankopie (Situationsplan) mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der beabsichtigten Anlage der Autoabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen und -wege
- c) Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angaben der Feuerungsanlagen, der Zweckbestimmung der einzelnen Räume und der Fenster- und Bodenflächen
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen und des gewachsenen Bodens, des neuen Terrainverlaufs sowie des Niveaupunktes in m.ü.M.; bei geschlossener Bauweise sind die benachbarten Bauten in den Plan einzubeziehen
- e) Nachweise gemäss Luftreinhalteverordnung (LRV), Lärmschutzverordnung (LSV)
- f) Plan über die Umgebungsgestaltung mit Zugängen, Parkplätzen, Kinderspielplätzen, Terraingestaltung, Bepflanzungen, Böschungen, Kehrrichtabstellplätzen

## 7.1-1

---

- g) Entwässerungseingabe (Schmutz- und Meteorwasser mit Angabe von Kaliber, Material, Gefälle und Höhen, Retention und Versickerung)
- h) Eingabe für Tank- und Feuerungsanlagen
- i) Eingabe für den baulichen Zivilschutz
- k) Nachweise gemäss Energieverordnung (EnV).

<sup>1.1</sup> Die Unterlagen gemäss Bst. g–k können nach der eigentlichen Baueingabe eingereicht werden, wobei die erforderlichen Spezialbewilligungen bei Baubeginn vorliegen müssen.

<sup>2</sup> Für kleinere Bauvorhaben kann die Bauverwaltung den Umfang der einzureichenden Gesuchsunterlagen auf die notwendigen Bestandteile beschränken.

<sup>3</sup> Auf Verlangen der Bau- und Umweltkommission sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, Visualisierungen oder Modelle einzureichen. Die Bau- und Umweltkommission kann für schwierig zu beurteilende Bauten Gutachten einholen und bei Sondernutzungsplänen die Visierung verlangen.

<sup>4</sup> Die Baugesuchsunterlagen sind gemäss den Angaben des Baugesuchsformulars auszufertigen und auf Papier, gefalzt auf das Normalformat A4, einzureichen. Bauliche Veränderungen sind durch Farben zu kennzeichnen. Schwarz für bestehende, Gelb für abzubrechende und Rot für neue Bauteile. Die Unterlagen müssen vom Gesuchsteller, dem Projektverfasser und, sofern mit dem Gesuchsteller nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet und mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.

<sup>5</sup> 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.

---

## 5 Bauausführung

### Art. 24 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

<sup>1</sup> Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen. Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind zur Immissionsbekämpfung dem Stande der Technik entsprechende, geräusch-, staub-, erschütterungs- und abgasarme Maschinen und Arbeitsverfahren anzuwenden. Die Bau- und Umweltkommission kann den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren verbieten oder zeitlich beschränken.

<sup>2</sup> Der Unternehmer in Vertretung des Bauherrn hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten und -anlagen zu informieren.

### Art. 25 Baukontrolle

<sup>1</sup> Der Bauverwaltung bzw. der dafür bestimmten Stelle ist zwecks Baukontrolle vor bzw. während der Bauzeit unaufgefordert mind. 24 Stunden vor der gewünschten Abnahme Anzeige zu machen:

- a) nach Erstellen des Schnurgerüstes, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten
- b) nach Erstellen der Abwasser- und Entwässerungsanlagen, vor dem Eindecken
- c) vor dem Einbau des Brennstoffbehälters in den Tankraum
- d) beim Ansetzen der Kamine und Feuerungsanlagen
- e) nach Bewehrung des Schutzraumes, vor dem Betonieren
- f) nach Fertigstellung von Kamin und Feuerungsanlage, jedoch vor deren Benützung
- g) nach vollendetem Rohbau, aber vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten
- h) nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug.

<sup>2</sup> Weitere Anzeigen gemäss besonderer Gesetzgebung bleiben vorbehalten. Die Bau- und Umweltkommission kann die Anzeigepflicht für weitere Kontrollen anordnen.

## 7.1-1

---

<sup>3</sup> Die Baukontrollen haben während des Bauablaufs in nützlicher Frist, die Schlussabnahme innert 5 Arbeitstagen nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind der Bauherrschaft bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

## 6 Schlussbestimmungen

### Art. 26 Gebühren und Auslagen

<sup>1</sup> Für die Behandlung des Baugesuches und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der notwendigen Schriftstücke, usw. und für den gesteigerten Gemeingebrauch von öffentlichem Grund sind Gebühren zu entrichten. Der Stadtrat stellt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif auf.

<sup>2</sup> Entstehen insbesondere durch die Beschaffung weiterer Unterlagen oder durch die Einholung von Expertengutachten im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zusätzliche Aufwendungen, so sind diese durch den Gesuchsteller zu tragen. Bei Vorliegen besonderer öffentlicher Interessen kann eine sachgerechte andere Kostentragung vereinbart werden. Die Bau- und Umweltkommission kann für solche Aufwendungen Kostenvorschüsse verlangen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege.

### Art. 27 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

<sup>1</sup> Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft und hebt folgende Erlasse auf:<sup>37)</sup>

<sup>2</sup> Dieses Baureglement findet Anwendung auf die Verfahren, die bei Vollzugsbeginn erstinstanzlich noch nicht entschieden sind.

---

<sup>37)</sup>Gegenstandslos.

---

**A1 Anhang 1: Weitere massgebende Grundlagen****Art. A1-1**

<sup>1</sup> Ausser dem Baureglement enthalten insbesondere die nachstehenden Erlasse gültige Vorschriften für das Bauwesen und sind ebenfalls zu beachten:

- a) Eidgenössische Erlasse
  1. Schweizerisches Zivilgesetzbuch (SR [210](#); abgekürzt ZGB)
  2. Bundesgesetz über die Raumplanung mit zugehöriger Verordnung (SR [700](#); abgekürzt RPG)
  3. Bundesgesetz über den Umweltschutz mit zugehörigen Verordnungen (SR [814.01](#); abgekürzt USG)
  4. Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel (SR [822.11](#); abgekürzt ArG)
  5. Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz (SR [520.2](#); abgekürzt BMG)
  6. Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (SR [814.20](#); abgekürzt GSchG)
  7. Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (SR [451](#); abgekürzt NHG)
  - 8.. Bundesgesetz über den Wald (SR [921.0](#); abgekürzt WaG)
  9. Bundesgesetz über den Binnenmarkt (SR [943.02](#); abgekürzt BGBM)
  10. Verordnung über den Schutz von nichtionisierender Strahlung (SR [814.710](#); abgekürzt NISV)
  11. Vorschriften der SUVA über Hoch- und Tiefbauten
  12. CARBURA-Vorschriften zur Lagerung von Brennstoffen
- b) Kantonale Erlasse
  1. Baugesetz (sGS [731.1](#); abgekürzt BauG)
  2. Strassengesetz (sGS [731.2](#); abgekürzt StrG) und Strassenverordnung (sGS [731.11](#))
  3. Gesetze und Verordnungen zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS [752.2](#); abgekürzt GSchVG)
  4. Gesetz über die Gewässernutzung (sGS [751.1](#); abgekürzt GNG)
  5. Wasserbaugesetz (sGS [734.11](#); abgekürzt WbG)
  6. Verordnung über den Materialbezug aus öffentlichen Gewässern (sGS [751.13](#); abgekürzt VMat)
  7. Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Zivilschutz mit Ausführungserlassen (sGS [413.1](#))

## 7.1-1

---

8. Gesetz über den Feuerschutz mit Ausführungserlassen (sGS [871.1](#); abgekürzt FSG)
  9. Naturschutzverordnung (sGS [671.1](#))
  10. Gemeindegesetz (sGS [151.2](#); abgekürzt GG)
  11. Enteignungsgesetz (sGS [735.1](#); abgekürzt EntG)
  12. Gesundheitsgesetz mit Ausführungserlassen (sGS [311.1](#); abgekürzt GesG)
  13. EG zur eidg. Waldgesetzgebung (sGS [651.1](#))
  14. Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 25. November 1994 (sGS [841.31](#); abgekürzt IVöB)
  15. Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. März 2001 (sGS [841.32](#); abgekürzt rl-VöB)
  16. Einführungsgesetz zur Gesetzgebung über das öffentliche Beschaffungswesen (sGS [841.1](#); abgekürzt EGöB)
  17. Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (sGS [841.11](#); abgekürzt VöB)
  18. Gastwirtschaftsgesetz (sGS [553.1](#); abgekürzt GWG)
  19. Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (sGS [951.1](#); abgekürzt VRP)
  20. Energiegesetz (sGS [741.1](#) abgekürzt EnG)
  21. Energieverordnung (sGS [741.11](#) abgekürzt EnV)
  22. Kantonsratsbeschlüsse zur Umweltschutzgesetzgebung (Lärmschutz-, Luftreinhalteverordnung)
  23. Gesetz über die Abgeltung ökologischer Leistungen (sGS [671.7](#); abgekürzt GaöL)
  24. Verordnung betreffend den Schutz von Naturkörpern und Altertümern (sGS [271.51](#))
- c) Städtische Erlasse
1. Parkplatzbedarfsreglement
  2. Natur- und Denkmalschutzverordnung
  3. Altstadtschutzverordnung
- d) Normen, für die Dimensionierung, Berechnung und Ausstattung von Bauten und Anlagen sind folgende Normen als Richtlinie zu beachten:
1. SN 521 500: Hindernisfreie Bauten
  2. SN 592 000: Liegenschaftsentwässerung
  3. SN 640 281: Angebot an Parkfeldern für Personenwagen

- 
4. SN 640 291a: Parkieren: Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen
  5. SIA 118: Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten
  6. SIA 180: Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau
  7. SIA 181: Schallschutz
  8. SIA 183 ff.: Div. Brandschutznormen im Hochbau
  9. SIA 380/1: Thermische Energie im Hochbau
  10. SIA 380/4: Elektrische Energie im Hochbau
  11. bfu: Sicherheitsempfehlungen der Schw. Beratungsstelle für Unfallverhütung
  12. VKF: Brandschutznorm (Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen)

## 7.1-1

---

### **Anhänge**

Anhang 1: Hinweise und Kommentare zum Baureglement

---

**Änderungstabelle - Nach Beschluss**

<b>Beschluss</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>Element</b>	<b>Änderung</b>	<b>CRS Fundstelle</b>
17.08.2009	09.03.2011	Erlass	Erstfassung	-
19.03.2012	09.01.2013	Art. 2a	eingefügt	-

## 7.1-1

---

### Änderungstabelle - Nach Artikel

<b>Element</b>	<b>Beschluss</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>Änderung</b>	<b>CRS Fundstelle</b>
Erlass	17.08.2009	09.03.2011	Erstfassung	-
Art. 2a	19.03.2012	09.01.2013	eingefügt	-



# Baureglement

**rechtskräftig**

Vom Stadtrat erlassen am: 2. März 2009 / 17. August 2009  
Stadtpräsident: sig. B. Würth  
Stadtschreiber: sig. H. Wigger

Öffentliche Planaufgabe: 31. März – 29. April 2009 / 15. September - 14. Oktober 2009

Dem fakultativen Referendum unterstellt: 21. Januar 2010 bis 06. März 2010

Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am: 9. März 2011  
Mit Ermächtigung  
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation: sig. U. Strauss

---

## 1. Nachtrag

Vom Stadtrat erlassen am: 19. März 2012

Dem fakultativen Referendum unterstellt: 30. März – 8. Mai 2012

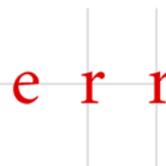
Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am: 9. Januar 2013

Januar 2013

ERR Raumplaner FSU SIA

St.Gallen Herisau

Kirchgasse 16 | 9004 St.Gallen | T +4171 227 62 62 | st.gallen@err.ch



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines.....</b>	<b>3</b>
Art. 1 Zweck .....	3
Art. 2 Zuständigkeit, Bauberatung und Rechtsschutz .....	3
Art. 2a Besondere Zuständigkeitsregelungen .....	3
<b>2. Ortsplanung .....</b>	<b>4</b>
Art. 3 Planungsinstrumente .....	4
Art. 4 Rechtswirkung, Mitwirkung .....	4
<b>3. Projektierung.....</b>	<b>5</b>
Art. 5 Grundsätze .....	5
Art. 6 Geschossdefinitionen .....	5
Art. 7 Weitere Definitionen .....	6
Art. 8 Regelbauvorschriften.....	8
Art. 9 Mehrlängenzuschlag.....	9
Art. 10 Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet.....	9
Art. 11 Aussichtslagen.....	9
Art. 12 Terrassenhäuser.....	9
Art. 13 Bauweise .....	10
Art. 14 Strassenabstände.....	11
Art. 15 Besondere Abstände .....	11
Art. 16 Hygiene, Abstellflächen .....	13
Art. 17 Energiehaushalt.....	13
Art. 18 Dächer und Umgebung.....	14
Art. 19 Kinderspielplätze .....	14
Art. 20 Ausfahrten, Vorplätze und Parkfelder.....	15
Art. 21 Mobilfunkanlagen.....	16
<b>4. Baubewilligung .....</b>	<b>16</b>
Art. 22 Bewilligungspflicht .....	16
Art. 23 Baugesuch.....	16
<b>5. Bauausführung .....</b>	<b>18</b>
Art. 24 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten .....	18
Art. 25 Baukontrolle.....	18
<b>6. Schlussbestimmungen .....</b>	<b>19</b>
Art. 26 Gebühren und Auslagen.....	19
Art. 27 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen .....	20

Das Reglement ist aus Gründen der besseren Lesbarkeit in männlicher Form abgefasst, gilt aber sinngemäss auch für die weibliche Form.

## Baureglement

Der Stadtrat Rapperswil-Jona erlässt gestützt auf Art. 136, Bst. g des Gemeindegesetzes (SGS 151.2), Art. 2 und 7 des kantonalen Baugesetzes (SGS 731.1) und Art. 102 Abs. 1 lit. B des Strassengesetzes (SGS 732.1) folgendes Baureglement:

### 1. Allgemeines

#### Art. 1 Zweck

Das Baureglement schafft die Voraussetzung für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete bauliche Entwicklung der Stadt Rapperswil-Jona.

#### Art. 2 Zuständigkeit, Bauberatung und Rechtsschutz

- <sup>1</sup> Der Stadtrat ist zuständig für die Ortsplanung.
- <sup>2</sup> Die Bau- und Umweltkommission ist die Baupolizeibehörde. Sie ist zuständig für die baupolizeilichen Bewilligungen und Verfügungen.
- <sup>3</sup> Die Bauverwaltung übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse der Bau- und Umweltkommission und des Stadtrates. Sie ist Auskunftsstelle in Baugesuchsfragen und berät, wo nötig unter Beizug weiterer Fachleute, die Bauwilligen.
- <sup>4</sup> Die Entscheide der Bau- und Umweltkommission sowie der Bauverwaltung können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weiter gezogen werden.

#### Art. 2a Besondere Zuständigkeitsregelungen<sup>1</sup>

- <sup>1</sup> Der Stadtrat ist für die Erteilung der Baubewilligung zuständig, wenn gleichzeitig über die Genehmigung eines Sondernutzungsplans zu entscheiden ist.
- <sup>2</sup> Die Bauverwaltung ist für folgende Entscheide (ausgenommen Altstadtbereich und Schutzobjekte) zuständig:
  - Erteilung der Baubewilligungen für kleine und unbedeutende Bauten und Anlagen, wenn keine Einsprachen vorliegen und keine Ausnahmegewilligungen nötig sind

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

RPG:	Raumplanungsgesetz
RPV:	Raumplanungsverordnung
USG:	Umweltschutzgesetz
LSV:	Lärmschutzverordnung
BauG:	Kant. Baugesetz
StrG:	Kant. Strassengesetz
EGzZGB:	Kant. Einführungsgesetz zum schweiz. Zivilgesetzbuch
SN:	Schweizer Norm

BauG

Art. 4	Aufgabe
Art. 8	Baureglement

BauG

Art. 2	Allgemeine Zuständigkeit
--------	--------------------------

<sup>1</sup> Eingefügt durch 1. Nachtrag 9. Januar 2013

- Bewilligung von weiteren geringfügigen Vorhaben von Bauten und Anlagen wie z.B. Projektänderungen, Reklamegesuche
- Verlängerung von Baubewilligungen, Ausnützungsverlagerungen und -aufteilungen sowie Grenzabstandserweiterungen

<sup>3</sup> Die Bauverwaltung ist weiter für alle Massnahmen der Bauaufsicht und des Verwaltungszwangs sowie der Erhebung von Gebühren und Anschlussbeiträgen zuständig.

<sup>4</sup> Der Stadtrat kann im Ressortreglement den Zuständigkeitsbereich der Bauverwaltung spezifizieren oder einschränken, nicht aber erweitern.

## 2. Ortsplanung

### Art. 3 Planungsinstrumente

Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen neben dem Baureglement die folgenden Planungsinstrumente:

- Richtplan
- Zonenplan
- Sondernutzungspläne (Baulinien-, Überbauungs- und Gestaltungspläne)
- Schutzverordnungen
- Übersicht über den Stand der Erschliessung
- Erschliessungsprogramm

### Art. 4 Rechtswirkung, Mitwirkung

<sup>1</sup> Der Richtplan übt gegenüber dem Grundeigentum keine unmittelbare Rechtswirkung aus. Er bildet die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Er ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend.

<sup>2</sup> Der Zonenplan und die übrigen Planungsinstrumente können im Original bei der Bauverwaltung eingesehen werden. Diese Pläne sind für die genaue Lage der Eintragungen verbindlich.

<sup>3</sup> Der Richtplan wird während 30 Tagen der Öffentlichkeit zur Einsicht unterbreitet. In dieser Zeit können sich alle zum Entwurf schriftlich äussern. Der Stadtrat nimmt mit der Beschlussfassung über den Richtplan zu den Einwendungen Stellung.

BauG

Art. 5 Richtpläne  
 Art. 6 Rechtliche Massnahmen  
 Art. 8 Baureglement  
 Art. 9 Zonenplan  
 Art. 22ff Sondernutzungspläne  
 Art. 50 Erschliessung  
 RPG / RPV

BauG

Art. 5 Richtpläne  
 Art. 34 Baureglement, Zonenplan,  
 Sondernutzungspläne

RPG

Art. 4 Information und Mitwirkung

### 3. Projektierung

#### Art. 5 Grundsätze

Bei der Projektierung von Bauten und Anlagen sind insbesondere die folgenden Grundsätze angemessen zu berücksichtigen:

- Gutes Einordnen der Bauwerke in die natürliche und gestaltete Umwelt;
- Sorgfältiges architektonisches Gestalten im Sichtbereich des öffentlichen Raumes;
- Besondere Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen sowie von Betagten und Behinderten;
- Boden- und energiesparendes, kompaktes Bauen bei nachhaltiger Energienutzung;
- Streben nach Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen, wo immer möglich und sinnvoll;
- Verwenden umweltverträglicher und langlebiger Baumaterialien;
- Fördern und vernetzen naturnaher Lebensräume in Siedlung und Landschaft und pflanzen einheimischer Gewächse;
- Treffen aller zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen im Sinne der Vorsorge, um schädliche Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten und die Sicherheit von Personen und Sachen zu gewährleisten.

#### Art. 6 Geschossdefinitionen

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

<sup>2</sup> Geschosse, die bis Oberkante fertig Decke gemessen, den Niveaupunkt nicht mehr als 1.5 m überragen und Oberkante Decke des Erdgeschossfussbodens an keiner Stelle mehr als 3.0 m über dem gewachsenen Terrain liegen, gelten als Untergeschosse.

<sup>3</sup> Geschosse gelten als Dachgeschosse, wenn sie auf zwei frei wählbaren Gebäudeseiten von der maximalen Gebäudehöhe aus gemessen in den zweigeschossigen Zonen W2a, W2b und W2c, WG2 und DK2 unter einem Winkel von 45° a.T (alte Teilung), in allen anderen Zonen unter einem Winkel von 60° a.T (alte Teilung), von der Fassade zurückliegen (max. Umhüllung).

RPG

Art. 1 Ziele

Art. 3 Planungsgrundsätze

USG

Art. 1 Zweck, Vorsorge

Art. 28 Umweltgerechte Verwendung von Stoffen

NHG

Art. 1 Zweck

Art. 18 Schutz von Tieren und Pflanzenarten

NHV

Art. 13 Grundsatz

Art. 15 ökologischer Ausgleich

BauG

Art. 4 Aufgabe

Art. 52 Sicherheit

Art. 53 Hygiene

Art. 55 Rücksicht auf Behinderte und Betagte

Art. 73 ff Kinderspielplätze

Art. 75<sup>bis</sup> Gestaltung

Art. 93 Verunstaltungsverbot

Normen

SN 521 500 Hindernisfreie Bauten

SN 543 358 Geländer und Brüstungen (SIA Norm 358)

Brandschutznorm VKF (Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen)

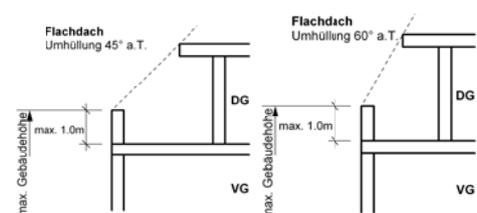
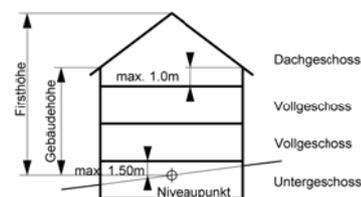
BauG

Art. 56 Grenzabstand

Art. 57 Gebäudeabstand

Art. 60 Gebäudehöhe

Art. 61 Ausnützungsziffer



<sup>4</sup> Dachgeschosse dürfen bei Schrägdachkonstruktionen einen Kniestock von max. 1.0 m aufweisen (Oberkant fertig Boden bis Schnittpunkt Innenwand mit Dachunter-sicht, innen gemessen).

<sup>5</sup> Bei Flachdachkonstruktionen darf die Decke des obersten Vollgeschosses max. 1.0 m unterhalb des Schnittpunktes der max. Umhüllung (Oberkant fertig Boden bis Schnittpunkt Fassade mit tatsächlicher Umhüllung) liegen und es ist nur ein Dachgeschoss zulässig.

<sup>6</sup> Geschlossene Brüstungen, Vordächer des Dachgeschosses und feste Einrichtungen zum Schutz vor Einsicht und Witterung dürfen die Umhüllung nicht überschreiten. Dachaufbauten gemäss Art. 18 Abs.1 dürfen hingegen die Umhüllung überschreiten. Ebenso dürfen dem Betrieb des Gebäudes dienende technische Bauteile und Anlagen die Umhüllung im technisch notwendigen Mass überschreiten.

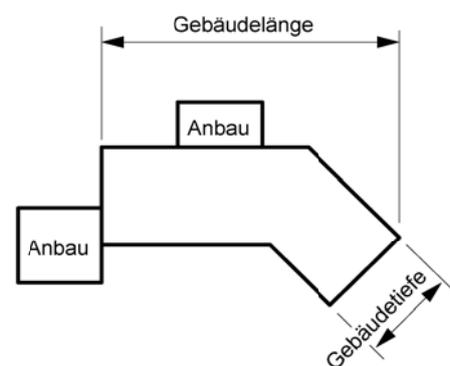
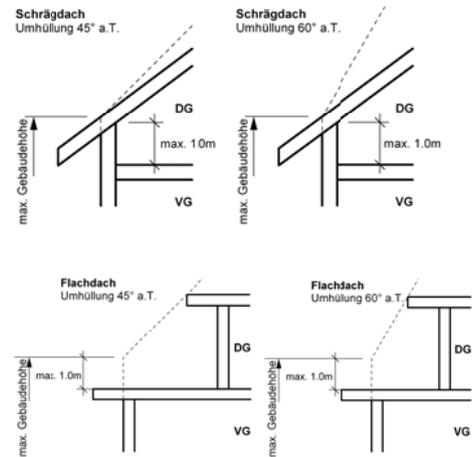
<sup>7</sup> Technische Bauteile und Anlagen sind Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Kamine, Antennen, Solarzellen, Sonnenkollektoren und Lüftungsanlagen und dergleichen.

#### Art. 7 Weitere Definitionen

<sup>1</sup> Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches.

<sup>2</sup> Als unterirdische Bauten gelten Bauten, die sowohl unter dem gewachsenen als auch unter dem gestalteten Terrain liegen.

<sup>3</sup> Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung exkl. An- und Vorbauten. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die massgebende Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekante auf die Flucht des längsten Fassadenteils. Untergeschosse, die allseits unter dem gestalteten Terrain liegen, werden nicht gerechnet.



<sup>4</sup> Anbauten sind 1 Vollgeschoss umfassende Bauteile an Hauptbauten mit einer Grundfläche von höchstens 60 m<sup>2</sup> je Anbaute, die höchstens 3.5 m Gebäudehöhe und höchstens 5.0 m Firsthöhe aufweisen.

<sup>5</sup> Nebenbauten sind 1 Vollgeschoss umfassende Baukörper mit einer Grundfläche von höchstens 60 m<sup>2</sup> je Nebenbaute, die höchstens 3.5 m Gebäudehöhe und höchstens 5.0 m Firsthöhe aufweisen und mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind.

<sup>6</sup> Als Vorbauten gelten punktuell abgestützte wie nicht abgestützte Bauteile, die über die Fassade vorspringen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge, Sonnenschutzkonstruktionen und Vortreppen. Gegenüber Kantonsstrassen bleiben die Bestimmungen des Strassengesetzes vorbehalten.

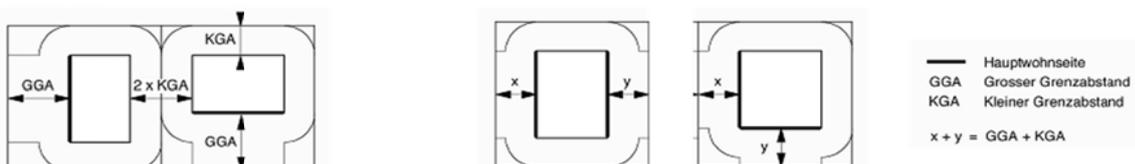
StrV  
Art. 4      Strassenabstand

### Art. 8 Regelbauvorschriften

Für nachstehende Zonen gelten folgende Regelbauvorschriften:

Zone	AZ max.	VG max.	GH max.	FH max.	GL max.	Grenz-abstand klein	Grenz-abstand gross 8)	MLZ	ES
Wohnzone W2a	0.2	2	6.5 m	10.5 m	30.0 m	7.5 m	15.0 m	ja	II
Wohnzone W2b	0.4	2	7.0 m	11.0 m	30.0 m	5.0 m	7.5 m	ja	II
Wohnzone W2c	0.5	2	8.0 m	12.0 m	30.0 m	5.0 m	7.5 m	ja	II
Wohnzone W3	0.7	3	10.5 m	14.5 m	40.0 m	5.0 m	7.5 m	ja	II
Wohnzone W4	0.9	4	13.5 m	17.5 m	50.0 m	5.0 m	7.5 m	ja	II
Wohn- Gewerbezone WG2	0.5 1) 0.6 2)	2	8.0 m	12.0 m	35.0 m	5.0 m	7.5 m 3)	ja	III
Wohn- Gewerbezone WG3	0.7 1) 0.8 2)	3	11.0 m	15.0 m	40.0 m	5.0 m	7.5 m 3)	ja	III
Wohn- Gewerbezone WG4	0.9 1) 1.0 2)	4	14.0 m	18.0 m	50.0 m	5.0 m	7.5 m 3)	ja	III
Gewerbe- Industriezone A	-	-	7.5 m	7.5 m	-	5.0 m 4)	10.0 m 5)	nein	III
Gewerbe- Industriezone B	-	-	12.0 m	16.0 m	-	5.0 m 4)	10.0 m 5)	nein	III
Industriezone	-	-	20.0 m	23.5 m	-	5.0 m 4)	10.0 m 5)	nein	IV
Kernzone Altstadt	-	gem. ASV	gem. ASV	gem. ASV	-	gem. ASV	gem. ASV	nein	III
Dorfkernzone DK2	-	2	6.5 m	11.0 m	20.0 m	3.0 m	3.0 m	nein	III
Kernzone K3 A	-	3	11.0 m	15.0 m	40.0 m	3.0 m	3.0 m	nein	III
Kernzone K3 B	0.6 1) 0.8 2)	3	11.0 m	15.0 m	40.0 m	5.0 m	5.0 m	nein	III
Kernzone K4 A	1.0 1) 1.2 2)	4	14.0 m	18.0 m	60.0 m	5.0 m	5.0 m	nein	III
Kernzone K4 B	1.2 1) 1.4 2)	4	16.0 m	16.0 m	-	5.0 m	5.0 m	nein	III
Kernzone K5 A	1.4 1) 1.6 2)	5	17.0 m	21.0 m	- 6)	5.0 m	5.0 m	nein	III
Kernzone K5 B	-	5	17.0 m	21.0 m	- 6)	5.0 m 9)	5.0 m 9)	nein	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe	-	-	-	-	-	5.0 m	5.0 m	nein	II
Grünzone G	-	-	-	-	-	3.0 m	3.0 m	nein	
Landwirtschaftszone L	-	2 7)	7.5 m 7)	11.5 m 7)	35.0 m 7)	5.0 m	5.0 m	nein	III
Übriges Gemeindegebiet UeG	-	2 7)	7.5 m 7)	11.5 m 7)	35.0 m 7)	5.0 m	5.0 m	nein	III
Intensiverholungszone Camping IE C	-	1	4.0 m	5.5 m	20.0 m	3.0 m	3.0 m	nein	IV
Intensiverholungszone Sportanlagen IE SA	-	-	12.0 m	16.0 m	-	5.0 m	5.0 m	nein	IV
Intensiverholungszone Kinderzoo IE K	-	-	-	-	-	5.0 m	5.0 m	nein	IV
Intensiverholungszone Reitsport IE R	-	2	7.5 m	11.5 m	35.0 m	5.0 m	5.0 m	nein	IV
Intensiverholungszone Freizeit IE FR	-	2	7.5 m	11.5 m	35.0 m	5.0 m	5.0 m	nein	IV

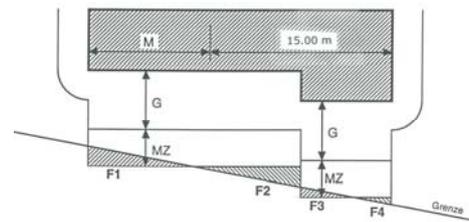
- 1) max. zulässige Ausnützung für reine Wohnzwecke resp. rein gewerbliche Zwecke
- 2) max. zulässige Gesamtausnützung bei gemischter Nutzung (Zweitnutzung muss mind. der Mehrnutzung gegenüber einer reinen Wohnnutzung oder Gewerbenutzung entsprechen)
- 3) Sofern das Erdgeschoss dauernd gewerblich genutzt wird, gilt nur der kleine Grenzabstand. Für Wohnnutzungen gilt - unabhängig der Nutzung im EG - der reglementarische Grenzabstand.\*
- 4) Für Gebäude auf dem gleichen Grundstück beträgt der Gebäudeabstand mind. 6.0 m. Erweiterte Sicherheitsabstände nach Art. 10 USG und Feuerschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten
- 5) Der grosse Grenzabstand kommt nur gegenüber Wohn- und Wohn-Gewerbezone für Bauten mit einer Gebäudehöhe von über 6.0 m allseitig zur Anwendung. In allen anderen Fällen gilt der kleine Grenzabstand.
- 6) über dem 2. Vollgeschoss max. Gebäudetiefe 16.0 m
- 7) gilt nur für Wohnbauten
- 8) Der grosse Grenzabstand ist auf der am meisten gegen Süden orientierten Hauptwohnseite einzuhalten. Weist eine Baute annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten auf, so kann die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes auf die entsprechenden Fassaden gestattet werden.
- 9) Es gilt geschlossene Bauweise.



\* Gemäss Genehmigungsverfügung des Baudepartementes des Kantons St.Gallen vom 09.03.2011

**Art. 9 Mehrlängenzuschlag**

Misst die Gebäudeseite einer mehrgeschossigen oder die Gebäudehöhe von 3.5 m übersteigenden Baute mehr als 15.0 m, so vergrössert sich der Grenzabstand gegenüber dieser Gebäudeseite um 1/4 der Mehrlänge, jedoch maximal um 5.0 m.



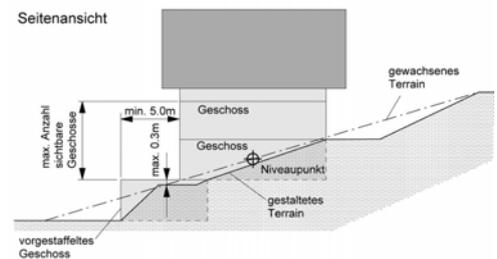
- G = grosser Grenzabstand
- g = kleiner Grenzabstand
- M = Mehrlänge
- F = Fläche
- MZ = Mehrlängenzuschlag (= 1/4 von M, jedoch max. 5.00 m)

$F1 + F3 = F2 + F4$

**Art. 10 Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet**

<sup>1</sup> Baukörper, Dachform, Gliederung der Fassaden, Baumaterialien und Farbgebung sowie besondere Bauteile wie Energiegewinnungs- und Aussenantennenanlagen haben sich derart ins Landschaftsbild einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

<sup>2</sup> Bei Bauten dürfen talseitig höchstens zwei Geschosse, exkl. Dachgeschoss sichtbar sein, d.h. Oberkant Fussboden des unteren sichtbaren Geschosses darf an keiner Stelle mehr als 0.3 m über dem gestalteten Terrain liegen. Bei einer Vorstaffelung von mindestens 5.0 m ist ein drittes sichtbares Geschoss gestattet. Für Terrassenhäuser gilt Art. 12.



**Art. 11 Aussichtslagen**

Bei den im Zonenplan bezeichneten Aussichtslagen dürfen Bauten und Anlagen sowie Bepflanzungen nicht mehr als die Hälfte der Anstosslänge der Grundstücke längs der Aussichtsseite abdecken. Die Aussicht muss ab einer Höhe von 1.2 m gemessen ab gewachsenem Terrain dauerhaft gewährleistet sein.

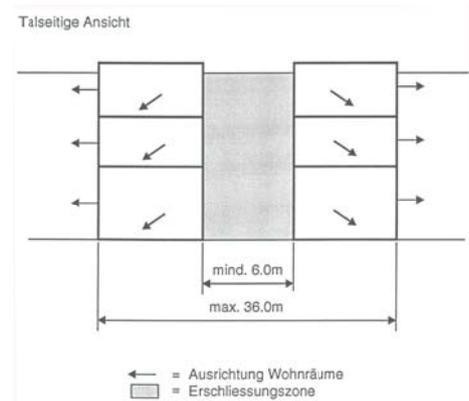
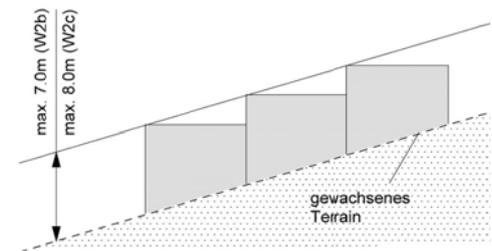
Zonenplan

**Art. 12 Terrassenhäuser**

<sup>1</sup> Als Terrassenhäuser gelten Einzel-, Reihen- oder Zeilenbauten, die stufenartig an Hanglagen erstellt werden und mehr als zwei talwärts orientierte Geschosse oder Stufen aufweisen.

<sup>2</sup> Terrassenhäuser sind in den Wohnzonen W2b und W2c sowohl als Einzelüberbauung als auch bei Gesamtüberbauungen zugelassen. Die äussere Gestaltung hat sich nach Möglichkeit der natürlichen Geländeform anzupassen. Die Bauten dürfen vom gewachsenen Terrain aus in der Senkrechten gemessen mit keinem Gebäudeteil eine Höhe von 7.0 m in der W2b resp. 8.0 m in der W2c überschreiten.

<sup>3</sup> Zwei Häuserzeilen können zusammen eine Doppereinheit bilden; ihr innerer Abstand hat mindestens 6.0 m zu betragen, sofern sie nicht zusammengebaut werden. Die maximale Breite kann 36.0 m betragen. Gegen die innere Seite sind die Räume so anzuordnen, dass vom Zwischenteil aus keine direkte Sichtverbindung in Wohn- und Schlafräume besteht.



### Art. 13 Bauweise

<sup>1</sup> Wo weder durch Zonenplan noch durch Sondernutzungspläne etwas anderes bestimmt wird, gilt die offene Bauweise. Bei offener Bauweise werden die Bauten allseitig freistehend erstellt. Das Zusammenbauen über die gemeinsame Grenze bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge ist erlaubt.

<sup>2</sup> Bei geschlossener Bauweise müssen die Bauten seitlich an die Grenze und an die Baulinie gestellt werden. Gegenüber Grundstücken in Zonen mit offener Bauweise sind die Grenz- und Gebäudeabstände der offenen Bauweise einzuhalten. Gegenüber Grundstücken in Zonen mit geschlossener Bauweise, die jedoch in offener Bauweise überbaut sind, darf nur an die Grenze gebaut werden, wenn keine unzumutbaren wohn- oder arbeitshygienischen Nachteile entstehen.

BauG

Art. 56 Abs.2 Grenzabstand, Grenzabstandsverpflichtung

Brandschutzrichtlinie

**Art. 14 Strassenabstände**

<sup>1</sup> Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen mindestens folgende Strassenabstände ab Strassengrenze einzuhalten:

- Kantonsstrassen 5.0 m
- Gemeindestrassen 1. Klasse 5.0 m
- Gemeindestrassen 2. Klasse 4.0 m
- Gemeindestrassen 3. Klasse 3.0 m
- Gemeindewege 2.0 m

Entlang klassierten Strassen gehen Strassenabstandsvorschriften anderen Abstandsvorschriften vor.

<sup>2</sup> Bei klassierten Gemeindewegen geht der Grenzabstand resp. der Gebäudeabstand dem Wegabstand vor. Ein Mehrlängenzuschlag wird nicht angerechnet. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 104 ff Strassengesetz.

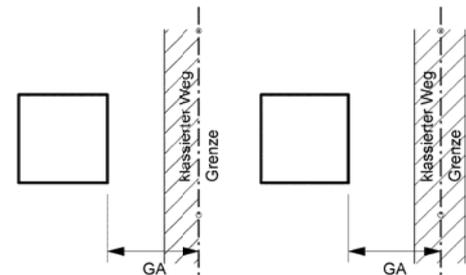
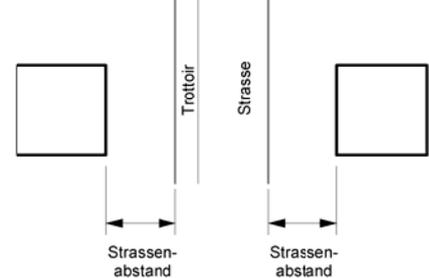
<sup>3</sup> Stützmauern, Böschungen und Einfriedungen entlang von Fahrbahnen öffentlicher Gemeindestrassen haben einen Abstand von 0.3 m einzuhalten.

**Art. 15 Besondere Abstände**

<sup>1</sup> Für Untergeschosse, die unter dem gestalteten Terrain liegen, gilt ein reduzierter Grenzabstand, der mindestens der doppelten Höhendifferenz zwischen gestaltetem und gewachsenem Terrain, gemessen an der Ausseiwand des Baukörpers, entspricht.

<sup>2</sup> Unter Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudelänge können Bauten mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt und zusammengebaut werden. Bei nicht gleichzeitigem Zusammenbau hat der später Bauende das Recht, ohne besondere Zustimmung des Nachbarn eine Baute maximal gleicher Dimension an die Nachbarbaute anzubauen.

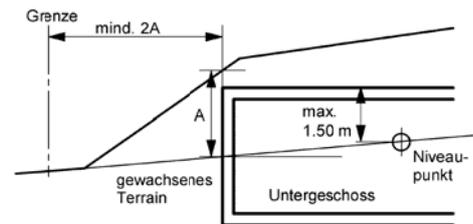
BauG  
Art. 24 Baulinie  
StrG  
Art. 104 Strassenabstände



GA = Grenzabstand

StrG:  
Art. 104

BauG  
Art. 58 Waldabstand  
Art. 59 Gewässerabstand  
EGzZGB  
Art. 96ff privatrechtliche Grenzabstände



BauG  
Art. 56

<sup>3</sup> An- und Nebenbauten dürfen mit einem verminderten Grenzabstand von 3.0 m erstellt werden. Bei Nebenbauten kann der Gebäudeabstand zu anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück bis auf 3.0 m reduziert werden, wenn sich auf den betroffenen Fassadenseiten der Bauten keine nach Art. 16 erforderlichen Fensterflächen befinden. Vorbehalten bleiben weitergehende feuerpolizeiliche Vorschriften.

<sup>4</sup> Für An- und Nebenbauten, die keine anrechenbaren Geschossflächen beinhalten, können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn die Grenzabstände reduziert werden. Steht auf dem Nachbargrundstück bereits ein solcher Bau mit einem Grenzabstand von weniger als 3.0 m, so ist lediglich der gleiche reduzierte Abstand einzuhalten. Vorbehalten bleiben weitergehende feuerpolizeiliche Vorschriften

<sup>5</sup> Bei Anbauten kann der Gebäudeabstand zu weiteren Anbauten bis auf 2.0 m reduziert werden, wenn sich auf den betroffenen Fassadenseiten der Anbauten keine nach Art. 16 erforderlichen Fensterflächen befinden. Vorbehalten bleiben weitergehende feuerpolizeiliche Vorschriften.

<sup>6</sup> Soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, dürfen Vorbauten von gesamthaft weniger als der Hälfte der Fassadenlänge:

- den Grenzabstand
- Strassenbaulinien entlang von Gemeindestrassen höchstens um 2.0 m unterschreiten bzw. darüber hinausragen. Bei Bauten an oder auf der Grenze beträgt der seitliche Abstand der Vorbauten zur Grenze mindestens 2.0 m. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können diese Vorbauten bis an die Grenze reichen.

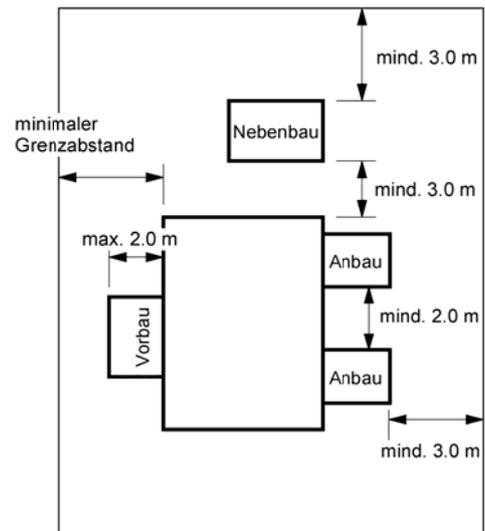
<sup>7</sup> Dachvorsprünge bei An- und Nebenbauten dürfen den Grenzabstand bzw. die Strassenbaulinie entlang von Gemeindestrassen um höchstens 1.0 m unterschreiten.

<sup>8</sup> Gegenüber dem offenen Stadtbach gelten die zonen-gemässen Abstandsvorschriften (Grenz- und Gebäudeabstände) nach Massgabe dieses Reglementes gemessen ab Parzellengrenze. Gegenüber dem eingedolten Stadtbach bestimmt die Bau- und Umweltkommission, insbesondere unter Berücksichtigung von Unterhaltsarbeiten, Tiefenlage und allfälliger Offenlegung, die einzuhaltenden Abstände im Einzelfall.

Brandschutznorm VKF

StrV

Art. 4 Strassenabstand



StrV

Art. 4 Vorbauten entlang von Kantonsstrassen

<sup>9</sup> Gegenüber weiteren, eingedolten Gewässern im nicht überbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5.0 m plus 1.5 x die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässeröffnungsprojekten festgelegt werden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens ist eine Reduktion des Abstandes auf mindestens 4.0 m nur zulässig, wenn mit Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann, bzw. wenn die Voraussetzung von Art. 77 Abs.1 und 2 BauG erfüllt sind.

### Art. 16 Hygiene, Abstellflächen

<sup>1</sup> Die lichte Raumhöhe beträgt für Aufenthaltsräume mindestens 2.3 m, für Einstell- und Kellerräume mindestens 2.1 m. Bei nicht waagrechter Decke ist das Mindestmass der lichten Raumhöhe über mindestens 6 m<sup>2</sup> einzuhalten.

<sup>2</sup> Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen hat mindestens 10 m<sup>2</sup> zu betragen.

<sup>3</sup> Das Lichtmass der Fensterflächen von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen hat mindestens 10 % der Bodenfläche zu betragen. Innenliegend dürfen Küchen, Bad- und WC-Räume errichtet werden. In diesem Fall müssen die genannten Räume eine ausreichende künstliche Belüftung und Belichtung aufweisen.

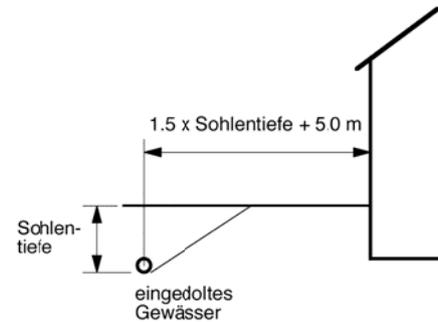
<sup>4</sup> Für jede Wohnung sind ausreichend grosse Abstellräume von mindestens 8 % der anrechenbaren Geschossfläche, wenigstens aber 5 m<sup>2</sup> Bodenfläche bereitzustellen.

### Art. 17 Energiehaushalt

Im Rahmen von Sondernutzungsplänen können die Anforderungen der kantonalen Energiegesetzgebung verschärft und weitergehende Bestimmungen zum Energiehaushalt erlassen werden, sofern die Massnahmen ökologisch sinnvoll, technisch machbar und wirtschaftlich tragbar sind.

BauG

Art. 59 Gewässerabstand



BauG

Art. 53 Hygiene

LSV

Art. 32 Schallschutz

Brandschutznorm VKF

Art. 47 Breite von Treppen, Korridoren, Türen

Altstadtschutzverordnung

Schutzverordnung

Parkplatzbedarfs-Reglement

Art. 22f Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge

BFU Richtlinien

Energiegesetz

**Art. 18 Dächer und Umgebung**

<sup>1</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich bezüglich der Grössenverhältnisse und Gestaltung in den Baukörper und das Schrägdach einzuordnen. Ihre Ausdehnung ist im Verhältnis zur vertikal in Erscheinung tretenden Dachfläche sowie in der Länge beschränkt. Dabei sind Dachaufbauten und -einschnitte bis zu einem Fünftel oder Dachflächenfenster bis zu einem Zehntel der obigen Fläche zulässig. Bei einer Kombination sind die Flächen kumulativ zu rechnen. Zudem dürfen sie pro Dachgeschoss höchstens die Hälfte der jeweiligen Dachlänge beanspruchen und sie haben vom Dachrand einen minimalen Abstand von 0.75 m einzuhalten. Die Längen- und Flächenregel ist bei zusammengebauten Bauten pro Gebäudeteil einzuhalten.

<sup>2</sup> Nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen.

<sup>3</sup> Terrainveränderungen insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen sind ansprechend zu gestalten und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Natürlich gestaltete Böschungen dürfen eine Neigung von max. 2:3 aufweisen. Die maximal zulässige Schütthöhe darf 2.5 m nicht übersteigen.

<sup>4</sup> Bei gewerblichen Bauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen sind auf privatem Grund Abstellflächen für die Abfallentsorgung mit Strassenan-stoss zu errichten.

**Art. 19 Kinderspielplätze**

<sup>1</sup> Sofern eine Erstellungspflicht für Kinderspielplätze gemäss Art. 73 BauG besteht, hat die Fläche mindestens einen Fünftel der dem Wohnen dienenden an-rechenbaren Geschossfläche der entsprechenden Über-bauung zu betragen.

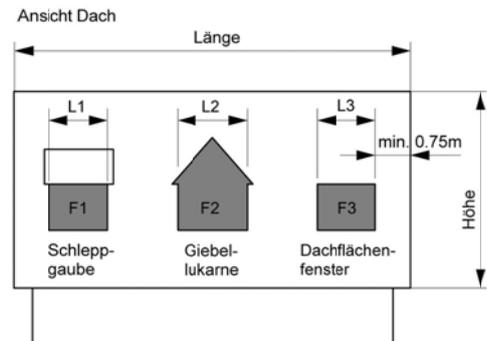
<sup>2</sup> Die Kinderspielplätze sind auf dem Baugrundstück zu erstellen oder es ist in angemessener Nähe zum Baugrundstück ein Realersatz zu schaffen.

BauG

Art. 52 Sicherheit

Art. 75<sup>bis</sup> Gestaltung

Art. 93 Verunstaltungsverbot



Längenregel:

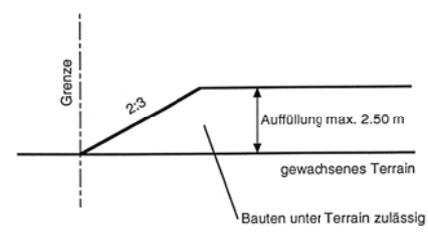
$$(2x L1) + (2x L2) + (2x L3) = \text{max. Länge}$$

Flächenregel:

$$(5x F1) + (5x F2) + (10x F3) = \text{max. Höhe x Länge}$$

EG ZGB

Art. 96 ff privatrechtliche Grenzabstände



BauG

Art. 73ff Kinderspielplätze

<sup>3</sup> Werden Ersatzabgaben gemäss Art. 74 BauG geschuldet so betragen diese pro fehlendem Quadratmeter Kinderspielplatz:

Fr. 300.– in den ein- und zweigeschossigen Wohn- sowie Wohn- / Gewerbebezonen

Fr. 400.–<sup>2</sup> in den übrigen Wohnzonen sowie Wohn- / Gewerbebezonen

Fr. 500.–<sup>2</sup> in den Kernzonen

Diese Ansätze berücksichtigen die Erstellungs- und Landkosten für Kinderspielplätze. Die Entrichtung einer Ersatzleistung begründet keinen Anspruch auf einen fest zugewiesenen öffentlichen Kinderspielplatz.

<sup>4</sup> Die Ersatzleistungen sind der Finanzierung für Kinderspielplätze gutzuschreiben und für Errichtung und Betrieb öffentlich benutzbarer Kinderspielplätze zu verwenden. Sie werden auf den Zeitpunkt des Bezugs bzw. der Inbetriebnahme der Baute oder Anlage fällig. Werden innert fünf Jahren nach Fälligkeit der Ersatzleistung fehlende Kinderspielplätze nachträglich erstellt, so kann die dafür bezahlte Ersatzleistung durch den Eigentümer oder die Eigentümerin der Baute oder Anlage ohne Zins zurückgefordert werden.

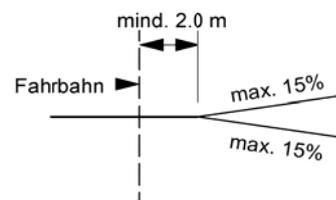
#### Art. 20 Ausfahrten, Vorplätze und Parkfelder

<sup>1</sup> Ausfahrten dürfen höchstens 15 % Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze bzw. Trottoirrand aus wenigstens 2.0 m weitgehend horizontal verlaufen. Die einzuhaltenden Sichtzonen sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Für die Auslegung der Vorschrift werden die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) angewendet.

<sup>2</sup> Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.0 m Länge so anzulegen, dass ein Personenwagen abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Garagen für grössere Fahrzeuge (Lieferwagen, LKW etc.) ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern.

BauG  
Art. 74 Ersatz von Kinderspielplätzen  
Gebührenreglement

BauG  
Art. 71 Verkehr  
StrG  
Art. 100 Grundsätze (Verkehrssicherheit)  
Art. 102 Erlass von Vorschriften  
Parkplatzbedarfsreglement  
Normen  
SN 640 050 Grundstückszufahrten  
SN 640 273 Sichtzonen



<sup>2</sup> Betrag gemäss Genehmigungsverfügung des Baudepartementes des Kantons St.Gallen vom 09.03.2011

<sup>3</sup> Vorplätze und oberirdische Parkfelder sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen oder seitlich über die Schulter auf dem eigenen Grundstück zu entwässern.

**Art. 21 Mobilfunkanlagen**

<sup>1</sup> Die Erstellung von Mobilfunkanlagen ist nicht gestattet:

- a) innerhalb sowie im unmittelbaren Sichtfeld auf das landschaftlich empfindliche Siedlungsgebiet
- b) in Grünzonen F, E, P, S (Freihaltung, Gliederung des Siedlungsgebietes, Erholungsanlage, Parkanlagen, Schutzgegenstände nach Art. 98 BauG)

<sup>2</sup> Ausnahmen sind möglich, sofern das Landschaftsbild durch die Mobilfunkanlage nicht beeinträchtigt wird, insbesondere wenn diese durch den Einbau in bestehende Bauten und Anlagen nicht in Erscheinung tritt.

**4. Baubewilligung**

**Art. 22 Bewilligungspflicht**

<sup>1</sup> Das Errichten und Ändern von Bauten und Anlagen bedarf einer Bewilligung.

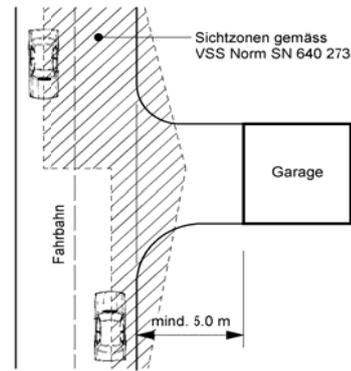
<sup>2</sup> Als eingreifende Veränderung des Geländes im Sinne von Art. 78 Baugesetz gelten Terrainveränderungen, welche innerhalb der Bauzone das gewachsene Terrain an einer Stelle mehr als 0.5 m, ausserhalb der Bauzone mehr als 1.0 m über- bzw. unterschreiten oder innerhalb der Bauzone eine Fläche von mehr als 50 m<sup>2</sup>, ausserhalb der Bauzone von mehr als 100 m<sup>2</sup> umfasst.

<sup>3</sup> Aussenreklamen mit insgesamt mehr als 0.5 m<sup>2</sup>, Sende- und Empfangsanlagen sowie Sonnenkollektoren sind bewilligungspflichtig.

**Art. 23 Baugesuch**

<sup>1</sup> Für das Baugesuch ist ein bei der Bauverwaltung erhältliches oder im Internet abrufbares Formular zu verwenden. Das Baugesuch hat zu enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist, sowie Berechnung Ausnützungsziffer und Parkplatzzahl;



BauG	
Art. 77	Ausnahmebewilligung
Art. 78	Bewilligungspflicht
Art. 87	Baubewilligung
Art. 94	Reklamen
StrG	
Art. 21	Gesteigerter Gemeingebrauch
EV zum SVG	
Art. 32	Zuständigkeit
SSV	
Art. 95 - 100	Bestimmungen zu Reklamen

BauG	
Art. 80	Baugesuch
Art. 81	Ordentliches Verfahren, Bauvisiere
Art. 82 <sup>bis</sup>	Vereinfachtes Verfahren
Art. 82 <sup>ter</sup>	Meldeverfahren
Art. 91	Bauermittlungsgesuch

[www.baugesuch.sg.ch](http://www.baugesuch.sg.ch)

- b) Vom Geometer erstellte und nachgeführte Grundbuchplankopie (Situationsplan) mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der beabsichtigten Anlage der Autoabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen und -wege;
- c) Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angaben der Feuerungsanlagen, der Zweckbestimmung der einzelnen Räume und der Fenster- und Bodenflächen;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen und des gewachsenen Bodens, des neuen Terrainverlaufs sowie des Niveaupunktes in m.ü.M.; bei geschlossener Bauweise sind die benachbarten Bauten in den Plan einzubeziehen.
- e) Nachweise gemäss Luftreinhalteverordnung (LRV), Lärmschutzverordnung (LSV)
- f) Plan über die Umgebungsgestaltung mit Zugängen, Parkplätzen, Kinderspielplätzen, Terraingestaltung, Bepflanzungen, Böschungen, Kehrtafelstellplätzen;
- g) Entwässerungseingabe (Schmutz- und Meteorwasser mit Angabe von Kaliber, Material, Gefälle und Höhen, Retention und Versickerung);
- h) Eingabe für Tank- und Feuerungsanlagen;
- i) Eingabe für den baulichen Zivilschutz;
- k) Nachweise gemäss Energieverordnung (EnV)

Die Unterlagen gemäss Bst. g) – k) können nach der eigentlichen Baueingabe eingereicht werden, wobei die erforderlichen Spezialbewilligungen bei Baubeginn vorliegen müssen.

<sup>2</sup> Für kleinere Bauvorhaben kann die Bauverwaltung den Umfang der einzureichenden Gesuchsunterlagen auf die notwendigen Bestandteile beschränken.

<sup>3</sup> Auf Verlangen der Bau- und Umweltkommission sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, Visualisierungen oder Modelle einzureichen. Die Bau- und Umweltkommission kann für schwierig zu beurteilende Bauten Gutachten einholen und bei Sondernutzungsplänen die Visierung verlangen.

VSA: Verein schweizerischer Abwasserfachleute

[www.zivilschutz.sg.ch](http://www.zivilschutz.sg.ch)

<sup>4</sup> Die Baugesuchsunterlagen sind gemäss den Angaben des Baugesuchsformulars auszufertigen und auf Papier, gefalzt auf das Normalformat A4, einzureichen. Bauliche Veränderungen sind durch Farben zu kennzeichnen. Schwarz für bestehende, Gelb für abzubrechende und Rot für neue Bauteile. Die Unterlagen müssen vom Gesuchsteller, dem Projektverfasser und, sofern mit dem Gesuchsteller nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet und mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.

<sup>5</sup> 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.

## 5. Bauausführung

### Art. 24 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

<sup>1</sup> Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen. Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind zur Immissionsbekämpfung dem Stande der Technik entsprechende, geräusch-, staub-, erschütterungs- und abgasarme Maschinen und Arbeitsverfahren anzuwenden. Die Bau- und Umweltkommission kann den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren verbieten oder zeitlich beschränken.

<sup>2</sup> Der Unternehmer in Vertretung des Bauherrn hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten und -anlagen zu informieren.

### Art. 25 Baukontrolle

<sup>1</sup> Der Bauverwaltung bzw. der dafür bestimmten Stelle ist zwecks Baukontrolle vor bzw. während der Bauzeit unaufgefordert mind. 24 Stunden vor der gewünschten Abnahme Anzeige zu machen:

- a) nach Erstellen des Schnurgerüstes, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten;
- b) nach Erstellen der Abwasser- und Entwässerungsanlagen, vor dem Eindecken;
- c) vor dem Einbau des Brennstoffbehälters in den Tankraum;
- d) beim Ansetzen der Kamine und Feuerungsanlagen;

BauG

Art. 52 Sicherheit

StrG

Art. 17ff Strassenbenutzung

Verordnung über die Verhütung von Unfällen bei Bauarbeiten

SUVA-Vorschriften

USG

Gewässerschutzgesetz

Signalisationsverordnung

TVA

BauG

Art. 105ff Planungszone, (früher "Bausperre")

Art. 129 Baupolizeiliche Sicherheit

Art. 130 Behebung des rechtswidrigen Zustandes

Art. 131 Ersatzvornahme

Art. 132 Strafbestimmung

Energiegesetz

Energieverordnung

- e) nach Bewehrung des Schutzraumes, vor dem Betonieren;
- f) nach Fertigstellung von Kamin und Feuerungsanlage, jedoch vor deren Benützung;
- g) nach vollendetem Rohbau, aber vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten;
- h) nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug.

<sup>2</sup> Weitere Anzeigen gemäss besonderer Gesetzgebung bleiben vorbehalten. Die Bau- und Umweltkommission kann die Anzeigepflicht für weitere Kontrollen anordnen.

<sup>3</sup> Die Baukontrollen haben während des Bauablaufs in nützlicher Frist, die Schlussabnahme innert 5 Arbeitstagen nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind der Bauherrschaft bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

## 6. Schlussbestimmungen

### Art. 26 Gebühren und Auslagen

<sup>1</sup> Für die Behandlung des Baugesuches und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der notwendigen Schriftstücke, usw. und für den gesteigerten Gemeingebrauch von öffentlichem Grund sind Gebühren zu entrichten. Der Stadtrat stellt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif auf.

<sup>2</sup> Entstehen insbesondere durch die Beschaffung weiterer Unterlagen oder durch die Einholung von Expertengutachten im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zusätzliche Aufwendungen, so sind diese durch den Gesuchsteller zu tragen. Bei Vorliegen besonderer öffentlicher Interessen kann eine sachgerechte andere Kostentragung vereinbart werden. Die Bau- und Umweltkommission kann für solche Aufwendungen Kostenvorschüsse verlangen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege.

Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege

**Art. 27 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen**

<sup>1</sup> Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft und hebt folgende Erlasse auf:

- Baureglement Rapperswil vom 27.01.1997 mit Änderungen bis 2. März 2009
- Zonenplan Rapperswil vom 27.02.1984 mit Änderungen bis 2. März 2009
- Baureglement Jona vom 24.03.1997 mit Änderungen bis 2. März 2009
- Zonenplan Jona vom 06.08.1996 mit Änderungen bis 2. März 2009

<sup>2</sup> Dieses Baureglement findet Anwendung auf die Verfahren, die bei Vollzugsbeginn erstinstanzlich noch nicht entschieden sind.

## Weitere massgebende Grundlagen

Ausser dem Baureglement enthalten insbesondere die nachstehenden Erlasse gültige Vorschriften für das Bauwesen und sind ebenfalls zu beachten:

### Eidgenössische Erlasse

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch (SR 210; abgekürzt ZGB)
- Bundesgesetz über die Raumplanung mit zugehöriger Verordnung (SR 700; abgekürzt RPG)
- Bundesgesetz über den Umweltschutz mit zugehörigen Verordnungen (SR 814.01; abgekürzt USG)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel (SR 822.11; abgekürzt ArG)
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz (SR 520.2; abgekürzt BMG)
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (SR 814.20; abgekürzt GSchG)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (SR 451; abgekürzt NHG)
- Bundesgesetz über den Wald (SR 921.0; abgekürzt WaG)
- Bundesgesetz über den Binnenmarkt (SR 943.02; abgekürzt BGBM)
- Verordnung über den Schutz von nichtionisierender Strahlung (SR 814.710; abgekürzt NISV)
- Vorschriften der SUVA über Hoch- und Tiefbauten
- CARBURA-Vorschriften zur Lagerung von Brennstoffen

### Kantonale Erlasse

- Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt BauG)
- Strassengesetz (sGS 731.2; abgekürzt StrG) und Strassenverordnung (sGS 731.11)
- Gesetze und Verordnungen zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.2; abgekürzt GSchVG)
- Gesetz über die Gewässernutzung (sGS 751.1; abgekürzt GNG)
- Wasserbaugesetz (sGS 734.11; abgekürzt WbG)
- Verordnung über den Materialbezug aus öffentlichen Gewässern (sGS 751.13; abgekürzt VMat)
- Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Zivilschutz mit Ausführungserlassen (sGS 413.1)
- Gesetz über den Feuerschutz mit Ausführungserlassen (sGS 871.1; abgekürzt FSG)
- Naturschutzverordnung (sGS 671.1)
- Gemeindegesetz (sGS 151.2; abgekürzt GG)
- Enteignungsgesetz (sGS 735.1; abgekürzt EntG)
- Gesundheitsgesetz mit Ausführungserlassen (sGS 311.1; abgekürzt GesG)
- EG zur eidg. Waldgesetzgebung (sGS 651.1)
- Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 25. November 1994 (sGS 841.31; abgekürzt IVöB)
- Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. März 2001 (sGS 841.32; abgekürzt rIVöB)
- Einführungsgesetz zur Gesetzgebung über das öffentliche Beschaffungswesen (sGS 841.1; abgekürzt EGöB)
- Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (sGS 841.11; abgekürzt VöB)
- Gastwirtschaftsgesetz (sGS 553.1; abgekürzt GWG)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP)
- Energiegesetz (sGS 741.1 abgekürzt EnG)
- Energieverordnung (sGS 741.11 abgekürzt EnV)
- Kantonsratsbeschlüsse zur Umweltschutzgesetzgebung (Lärmschutz-, Luftreinhalteverordnung)
- Gesetz über die Abgeltung ökologischer Leistungen (sGS 671.7; abgekürzt GaöL)
- Verordnung betreffend den Schutz von Naturkörpern und Altertümern (sGS 271.51)

**Städtische Erlasse**

- Parkplatzbedarfsreglement
- Natur- und Denkmalschutzverordnung
- Altstadtenschutzverordnung

**Normen**

Für die Dimensionierung, Berechnung und Ausstattung von Bauten und Anlagen sind folgende Normen als Richtlinie zu beachten:

- SN 521 500      Hindernisfreie Bauten
- SN 592 000      Liegenschaftsentwässerung
- SN 640 281      Angebot an Parkfeldern für Personenwagen
- SN 640 291a     Parkieren: Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen
- SIA 118          Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten
- SIA 180          Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau
- SIA 181          Schallschutz
- SIA 183 ff        Div. Brandschutznormen im Hochbau
- SIA 380/1        Thermische Energie im Hochbau
- SIA 380/4        Elektrische Energie im Hochbau
- bfu                Sicherheitsempfehlungen der Schw. Beratungsstelle für Unfallverhütung
- VKF                Brandschutznorm (Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen)