

# Gemeinde Rorschacherberg

---

Teilrevision

---

Genehmigung

## **Baureglement**

Gesamtschau unter Berücksichtigung der Änderung



Der Gemeinderat Rorschacherberg erlässt über das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde, namentlich gestützt auf Art. 3 des kantonalen Gemeindegesetzes (sGS 151.2), Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700), Art. 2 des kantonalen Baugesetzes (sGS 731.1) sowie Art. 102 des kantonalen Strassengesetzes (sGS 732.1), das nachstehende Baureglement.

---

## I Allgemeine Vorschriften

---

### Art. 1 Zweck

<sup>1</sup> Im Rahmen ihres Ermessensspielraumes verfolgt die Gemeinde beim Vollzug des Baureglements folgende Ziele:

- a) Erhalt und Förderung von attraktiven Nutzflächen für private, geschäftliche und öffentliche Bedürfnisse;
- b) Ausrichtung der räumlichen Entwicklung auf die Siedlungs-, Verkehrs-, Arbeits-, Einkaufs- und Freizeitstruktur von Gemeinde und Region;
- c) Schonung von Natur und Landschaft.

<sup>2</sup> Der Erhalt und die Schaffung von attraktiven Wohnlagen stehen im Vordergrund.

---

### Art. 2 Organe und Zuständigkeit

<sup>1</sup> Dem Gemeinderat obliegt die Aufsicht über das Planungs- und Bauwesen. Er wählt die fachlich ausgewogen zusammengesetzte Baukommission und entscheidet über alle Geschäfte, die nicht ausdrücklich einer der folgenden Behörden zugewiesen sind.

<sup>2</sup> Die Baukommission:

- a) stellt dem Gemeinderat Antrag, wenn dieser zuständig ist;
- b) entscheidet über Baugesuche, wenn das ordentliche oder vereinfachte Verfahren angewendet wird und keine Einsprachen zu entscheiden sind. Davon ausgenommen sind Baugesuche für haustechnische Anlagen.

<sup>3</sup> Die Bauverwaltung:

- a) berät Grundeigentümer, Bauherren und Verwaltungsstellen;
- b) bereitet die Geschäfte von Baukommission und Gemeinderat vor;
- c) entscheidet über Gesuche, wenn das Meldeverfahren angewendet wird, sowie über Gesuche für haustechnische Anlagen (Feuerungen, Abgasanlagen, Wärmepumpen, Solaranlagen, etc.);
- d) vollzieht die Beschlüsse von Baukommission und Gemeinderat;
- e) übt die örtliche Bauaufsicht aus.

---

### Art. 3 Planungsinstrumente

<sup>1</sup> Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen folgende Planungsinstrumente:

- a) Behördenwegleitende Instrumente:
  - Richtplanung
  - Erschliessungsprogramm
  - Übersicht über den Stand der Erschliessung
- b) Grundeigentümerverbindliche Instrumente:
  - Rahmennutzungsplanung (Baureglement, Zonenplan, Schutzverordnung)
  - Sondernutzungsplanung (Überbauungsplan, Gestaltungsplan, Deponieplan, Abbauplan)

<sup>2</sup> Verbindlich sind die unterzeichneten Originaldokumente. Sie können auf der Bauverwaltung eingesehen werden.

---

## II Planungsvorschriften

---

### Art. 3<sup>bis</sup> Anzeigepflicht bei der Änderung von Zonenplänen

Die öffentliche Auflage von Zonenplanänderungen mit einer Fläche bis 5'000 m<sup>2</sup> ist den Eigentümern und Anstössern mit eingeschriebenem Brief anzuzeigen. Als Anstösser gelten Grundeigentümer, deren Grundstück nicht weiter als 30 m vom Plangebiet entfernt liegt.

---

### Art. 4 Sondernutzungspläne

<sup>1</sup> Zur Koordination von Erschliessung, Überbauung und Aussenraum erlässt der Gemeinderat bei grösseren Arealen, namentlich bei terrassierten Gesamtüberbauungen, einen Sondernutzungsplan, wenn es im öffentlichen Interesse liegt.

<sup>2</sup> Abweichungen gegenüber der Regelbauweise sind möglich, wenn die Lösung namentlich:

- a) den Zielen der Richtplanung entspricht;
- b) eine überdurchschnittliche Qualität der Innen- und Aussenräume aufweist;
- c) generationengerecht ist;
- d) eine hohe ökologische Nachhaltigkeit aufweist;
- e) gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist.

---

## III Begriffsbestimmungen

---

### Art. 5 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung einschliesslich Anbauten jedoch ohne Vorbauten. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine gerade Linie, die der Verlängerung des längsten geraden Teils dieser Fassade entspricht.

---

### Art. 6 Firsthöhe

Die Firsthöhe entspricht dem senkrechten Abstand zwischen Niveaupunkt und höchstem Punkt der Dachfläche.

---

### Art. 7 Geschosszahl

<sup>1</sup> Als Vollgeschoss gilt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dach- oder Attikageschoss gilt.

<sup>2</sup> Als Untergeschoss gilt jedes Stockwerk, das bis Oberkante Decke (OK fertig Boden) gemessen, den Niveaupunkt nicht mehr als 1.20 m überragt.

<sup>3</sup> Das Dachgeschoss liegt unterhalb einer Linie, die durch die Verbindung der Schnittlinie von Dachoberkante und Fassade auf der Längsseite und dem First gebildet wird. Der Kniestock (ausser gemessen) darf nicht mehr als 1.00 m betragen.

<sup>4</sup> Das Attikageschoss liegt, vom Schnittpunkt der Längsfassaden mit der Dachoberkante, unter einem Winkel von 45° zurück. Vorbauten werden bei der Bestimmung des Schnittpunkts nicht berücksichtigt. Es ist nur ein Attikageschoss zulässig. Vordächer sowie Dachvorsprünge dürfen das Profil horizontal um 1.00 m und Absturzsicherungen vertikal um 1.10 m überschreiten. Rechtwinklig zur Traufe stehende Trennwände sind auf Attikageschossen zulässig. Sie sind auf eine Höhe bis zur Unterkante Fenster- / Türsturz beschränkt.

- <sup>5</sup> Die Lage des Attikageschosses kann verschoben werden, wenn:
- nachbarliche Interessen nicht erheblich beeinträchtigt werden;
  - eine gute Gesamtwirkung erzielt wird;
  - die anrechenbare Geschossfläche die Fläche nicht übersteigt, die bei einer Ausführung gemäss Abs. 4 möglich wäre.

---

#### **Art. 8 Unterirdische Bauten**

Als unterirdisch gelten Bauten oder Bauteile, die unter dem gewachsenen oder gestalteten Terrain liegen.

---

### **IV Bauvorschriften**

---

#### **Art. 9 Regelbauvorschriften**

Es gelten die folgenden Regelbauvorschriften (Tabelle).

---

#### **Art. 9<sup>bis</sup> Grünzone Schutz Schlossanlagen (GSS)**

- <sup>1</sup> Die Grünzone Schutz Schlossanlagen bezweckt die Erhaltung und die zeitgemässe Nutzung und Erneuerung der Schlossanlagen (Ensemble aus Bauten und Umgebung).
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen für Nebennutzungen sind zulässig, soweit sie für die zeitgemässe Nutzung der Schlossanlage erforderlich sind und entgegenstehende denkmalpflegerische und archäologische Schutzziele nicht überwiegen.
- <sup>3</sup> In der Schlossanlage Wartensee haben der Ersatz sowie Um- und Ausbau bestehender Bauten und Anlagen nach den Bestimmungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen zu erfolgen.

---

#### **Art. 10 Grenzabstand**

- <sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Seiten einzuhalten. Bei gleichwertigen Fassaden kann die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden, bewilligt werden. In Zweifelsfällen bestimmt die Bewilligungsbehörde die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.
- <sup>2</sup> Steht die Hauptwohnseite schräg oder ist versetzt zur Grenze, so kann der grosse Grenzabstand flächengleich ausgemittelt werden, vorausgesetzt der kleine Grenzabstand wird nirgends unterschritten.
- <sup>3</sup> Böschungen, Stützkonstruktionen, etc. haben bis 1.2 m Höhe einen Grenzabstand von 0.50 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe einzuhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn sind kleinere Abstände oder grenzüberschreitende Lösungen zulässig. Sie sind auf eine Höhe von 2 m gegenüber dem gewachsenen Terrain beschränkt. Bei guter Einpassung in das Gelände kann die Baubehörde höhere Aufschüttungen bewilligen.

---

#### **Art. 11 Gebäudeabstand**

- In den Wohnzonen W2 kann der Gebäudeabstand zwischen zwei Hauptbauten auf 5.00 m reduziert werden, wenn
- keine Aufenthaltsräume nach dem reduzierten Abstand hin orientiert sind;
  - beide Gebäude einschliesslich Abstände die zulässige Gebäudelänge nicht überschreiten.

---

## Art. 12 Strassenabstand

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

- a) Gemeindestrasse 1. Klasse: 4.00 m
- b) Gemeindestrasse 2. Klasse: 4.00 m
- c) Gemeindestrasse 3. Klasse: 3.00 m
- d) Gemeindeweg 1. Klasse: 2.00 m
- e) Gemeindeweg 2. Klasse: 1.00 m
- f) Gemeindeweg 3. Klasse: 1.00 m

<sup>2</sup> Die Strassenabstände entlang Kantonsstrassen sowie Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse gehen den Grenzabständen nach diesem Reglement vor. Gegenüber allen anderen klassierten Strassen und Wegen sind zu den Strassenabständen ebenfalls die Grenzabstände auf die Achse der Strassen oder Wege einzuhalten.

<sup>3</sup> Anlagen, die nicht dem Verkehr dienen wie tote Häge, Einfriedungen, Stützkonstruktionen, etc. dürfen bis zu einer Höhe von 1.2 m mit einem Abstand von 0.5 m zur Strassengrenze gemäss Art. 107 StrG erstellt werden, über 1.2 m vergrössert sich der Abstand um die Mehrhöhe.

---

## Art. 13 Gewässerabstand

(aufgehoben)

---

## Art. 14 An- und Nebenbauten

<sup>1</sup> An- und Nebenbauten sind Bauten mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von 50 m<sup>2</sup> und nicht mehr als 3.50 m Gebäude-, bzw. 5.00 m Firsthöhe. Anbauten sind Bauteile, die über die Fassade einer Hauptbaute vorstehen. Sie müssen architektonisch untergeordnet, funktional eigenständig und konstruktiv von der Hauptbaute getrennt sein. Nebenbauten sind freistehende Bauten ohne anrechenbare Wohnfläche.

<sup>2</sup> An- und Nebenbauten dürfen mit einem verminderten Grenzabstand von 2.50 m erstellt oder mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze gestellt werden. Der Nachbar erhält Gegenrecht für eine Baute gleicher Erscheinungsform. Bei einem Gebäudeabstand von weniger als 1.5 m sind die Bauten hinsichtlich der Gebäudelänge als bauliche Einheit zu beurteilen.

<sup>3</sup> Nebenbauten dürfen gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück mit einem reduzierten Abstand erstellt werden. Bei einem Gebäudeabstand unter 1.5 m sind sie der Gebäudelänge der Hauptbaute anzurechnen.

---

## Art. 15 Vorbauten

<sup>1</sup> Vorbauten sind Bauteile, die über die Gebäudefassade vorspringen, wie Balkone, Erker, Vordächer oder Dachvorsprünge. Sie dürfen:

- a) bis zu einer Geschosshöhe ab dem gestalteten Terrain weder eingewandert noch verglast werden;
- b) punktuell abgestützt werden, ausgenommen innerhalb des Kantonsstrassenabstandes.

<sup>2</sup> Vorbauten dürfen den Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand wie folgt unterschreiten:

- a) 1.50 m auf maximal einem Drittel der jeweiligen Gebäudefassade ;
- b) 1.00 m bei Dachvorsprüngen.

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

---

#### **Art. 16 Gemeinschaftsflächen und Abstellräume**

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern sind folgende Flächen auf Dauer zu schaffen:

- a) ab sechs Wohnungen: Spielplätze und Begegnungsflächen von wenigstens 20 % der anrechenbaren Geschossflächen;
- b) ab drei Wohnungen: treppenfrei erschlossene, witterungsgeschützte Abstellflächen für leichte Zweiradfahrzeuge usw. von wenigstens 5 % der anrechenbaren Geschossflächen, wenigstens aber von 15 m<sup>2</sup>;
- c) je Wohnung ein individueller Abstellraum von 10 m<sup>2</sup> oder 10 % der anrechenbaren Wohngeschossfläche, wenigstens aber von 6 m<sup>2</sup>.

---

#### **Art. 17 Abstellplätze für Fahrzeuge**

<sup>1</sup> Bei Wohnnutzungen ist ein Autoabstellplatz je 80 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche zu erstellen, wenigstens aber ein Autoabstellplatz je Wohnung. Bei Einfamilienhäusern mit mehr als drei erforderlichen Autoabstellplätzen darf der Garagenvorplatz angerechnet werden.

<sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ist je fünf Wohnungen ein Autoabstellplatz für Besucher zu erstellen und auf Dauer zu erhalten.

<sup>3</sup> Über die Anzahl von Abstellplätzen für Autos und leichte Zweiräder bei anderen Nutzungen und über die Reduktion der Anzahl Autoabstellplätze bei Wohnnutzungen entscheidet die zuständige Behörde unter Berücksichtigung der Normen SN VSS für Personenwagen und leichte Zweiräder.

<sup>4</sup> Divisionsreste werden aufgerundet.

---

#### **Art. 18 Ersatzabgabe für Abstellplätze**

<sup>1</sup> Je fehlender Autoabstellplatz und je fehlende fünf Abstellplätze für leichte Zweiräder ist eine Ersatzabgabe von CHF 6'000.– zu leisten.

<sup>2</sup> Die Ersatzabgaben sind wie folgt zu verwenden:

- a) für die Errichtung und den Betrieb öffentlicher Anlagen für den ruhenden Individual-, den öffentlichen oder den Langsamverkehr;
- b) Sanierungsmassnahmen gegen den Verkehrslärm.

<sup>3</sup> Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen zugeteilten Abstellplatz.

<sup>4</sup> Werden nachträglich, aber vor Ablauf von fünf Jahren, Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe anteilmässig zurückerstattet.

---

### **A Wohnqualität in Wohn-, Wohn-Gewerbe-, Kern-, Landwirtschaftszonen**

---

#### **Art. 19 Dachcharakter**

<sup>1</sup> Es sind einfache, ruhige Dächer zu wählen, die sich hinsichtlich Form, Firstrichtung, Materialien und Farbe in das Orts- und Strassenbild einfügen.

<sup>2</sup> Dachaufbauten sind nur auf Schrägdächern zulässig. Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachaufbauten haben sich der Dachfläche unterzuordnen. Sie dürfen gesamthaft höchstens 1/3 der Länge der jeweiligen Fassade einnehmen und sind von der Fassade um wenigstens 0.50 m, vom Ort um wenigstens 1.00 m und ebenfalls vom First um wenigstens 1.00 m (in der Dachschräge gemessen) zurückzusetzen.

<sup>3</sup> Dachaufbauten, die von der jeweiligen Fassade um weniger als 0.50 m zurückversetzt sind, gelten auch bei durchlaufender Traufe als Quergiebel. Sie sind nur bei symmetrischer Fassade zulässig und dürfen in der Regel höchstens 1/2 der jeweiligen Fassade einnehmen. Sie haben die Gebäude- und Firsthöhe einzuhalten.

<sup>4</sup> Technisch notwendige Bauteile und Anlagen wie Liftüberfahrten, Kamine, Antennen, Solarzellen und Sonnenkollektoren sind so in die Dach- und Fassadengestaltung zu integrieren, dass das Orts- und Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt wird. Sie dürfen die Gebäude-, bzw. Firsthöhe um das technisch erforderliche Mass überschreiten. Sie sind vom Dachrand unter einem Winkel von 45° zurückzusetzen.

---

#### **Art. 20 Wohncharakter**

<sup>1</sup> Die lichte Raumhöhe beträgt wenigstens 2.30 m für Aufenthaltsräume und 2.10 m für Einstell- und Kellerräume. Bei nicht waagrechter Decke ist das Mindestmass der lichten Raumhöhe über wenigstens 6 m<sup>2</sup> einzuhalten.

<sup>2</sup> Die Bodenfläche für Wohn- und Schlafräume beträgt wenigstens 10 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Das Lichtmass von Fensterflächen in Aufenthaltsräumen beträgt wenigstens 10 % der Bodenfläche.

<sup>4</sup> Gefangene Bad- und WC-Räume sind gestattet, sofern sie mit einer ausreichenden künstlichen Belüftung und Belichtung versehen sind.

---

#### **Art. 21 Umgebungscharakter**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind auf das natürliche Terrain auszurichten. Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, haben sich dem bestehenden Terrainverlauf gut anzupassen.

<sup>2</sup> Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind gestattet, wenn die Abgrabungshöhe im Mittel der Fassaden nicht mehr als 1.00 m beträgt. Bei guter Gestaltung und Einpassung kann die Baubehörde grössere Abgrabungen bewilligen.

---

### **B Weitere Bauvorschriften**

---

#### **Art. 21<sup>bis</sup> Gebiete mit besonderer Nutzung**

In Anwendung von Art. 28<sup>octies</sup> BauG gelten in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten folgende Nutzungsbeschränkungen:

a) «Rebstock» (Nr. 1):

Im bezeichneten Bereich sind nur Wohnnutzung, nicht störende Gewerbebetriebe nach Art. 11 BauG sowie sämtliche Nutzungen im Zusammenhang mit der Gastronomie- und der Hotellerie Nutzung im Rahmen von Art. 12 BauG zulässig;

b) «Schloss Wartegg» (Nr. 2):

Im bezeichneten Bereich sind nur Hotellerie-, Kultur- und Bildungsnutzungen zulässig.

---

#### **Art. 22 Garagen- und Hofzufahrten**

<sup>1</sup> Nicht überdeckte Zufahrten zu Einzelgaragen dürfen höchstens 15 %, Zufahrten zu Sammelgaragen und Höfen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 2.00 m oder von der Trottoirgrenze aus wenigstens 0.50 m horizontal verlaufen. Die Sicht auf die Strasse oder die Sichtbarkeit von der Strasse ist zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit angemessen sicherzustellen.

<sup>2</sup> Ausfahrten und Ausmündungen sind mit Radien von 3.00 m horizontal auszurunden oder innerhalb dieser Radien anzuschragen. Wo ein Trottoir besteht, beträgt der Ausrundungsradius wenigstens 1.50 m.

<sup>3</sup> Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 5.50 m Länge anzulegen ohne Trottoir oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.



---

**Art. 23 Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone**

Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone haben sich durch die Verwendung von traditionellen Materialien, die sorgfältige Lage oder die Bepflanzung besonders gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzufügen.

---

**Art. 24 Sende- und Empfangsanlage**

Sende- und Empfangsanlagen sind hinsichtlich Einsehbarkeit unauffällig zu platzieren.

---

**Art. 24<sup>bis</sup> Naturgefahren**

In Naturgefahrengebieten ordnet die Bewilligungsbehörde nach Massgabe der Personen- und Folgerisiken sowie möglicher Gefahrenverlagerungen Objektschutzmassnahmen und / oder Nutzungsbeschränkungen an.

---

**V Verfahrensvorschriften**

---

**Art. 25 Baugesuch**

<sup>1</sup> Das Baugesuch ist mit dem offiziellen Formular einzureichen und hat die darin bezeichneten Beilagen zu enthalten. Die Bauverwaltung kann jederzeit zusätzliche Unterlagen verlangen oder Gutachten einholen.

<sup>2</sup> Bestehende, projektierte und abzubrechende Bauten und Bauteile sind bei baulichen Veränderungen durch Farben zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für projektierte die rote Farbe.

<sup>3</sup> Baugesuch und Beilagen sind in der Regel in 3-facher Ausfertigung und gefalzt auf das Format A4 einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn und vom Projektverfasser unterzeichnet sowie mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.

---

**VI Bauausführung**

---

**Art. 26 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten**

<sup>1</sup> Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutz der Arbeiter, der Anwohner und Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen. Der Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren kann verboten oder zeitlich eingeschränkt werden.

<sup>2</sup> Bauherr und Unternehmer haben sich bei allen Grabarbeiten vor Baubeginn auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Behörden über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten zu informieren.

---

**Art. 27 Baukontrolle**

<sup>1</sup> Der Bauverwaltung ist vor und während der Bauzeit unaufgefordert und rechtzeitig Anzeige zu machen bei Fertigstellung von:

- a) Visierung
- b) Schnurgerüst
- c) Kanalisation (vor dem Eindecken)
- d) Armierung Schutzraum
- e) Tankraum vor Versetzen des Tankes
- f) Rohbau

g) Feuerstätten und Kamine

h) Bauvollendung vor Bezug

<sup>2</sup> Beanstandungen sind der Bauherrschaft unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung gerügter Mängel ist erneut Anzeige für die Nachkontrolle zu machen.

---

## VII Bewilligungspflicht

---

### Art. 28 **Sende- und Empfangsanlagen**

In der Wohn-, Wohn-Gewerbe-, Kern- sowie der Weilerzone sind Sende- und Empfangsanlagen in folgenden Fällen bewilligungspflichtig:

- Masten mit einer Höhe über 4.00 m;
- Parabolspiegel mit einem Durchmesser über 0.80 m;
- Parabolspiegel mit einem Durchmesser unter 0.80 m, sofern sie nicht am Boden oder in der Dachfläche montiert werden.

---

## VIII Schluss- und Übergangsbestimmungen

---

### Art. 29 **Gebühren, Kostentragung und Sicherstellung**

<sup>1</sup> Für die Behandlung des Baugesuchs und die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrolle, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke, usw. sowie für gesteigerten Gemeingebrauch des öffentlichen Grundes sind Gebühren nach dem kantonalen Gebührentarif zu entrichten.

<sup>2</sup> Die Kosten für zusätzliche Unterlagen und Gutachten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind vom Gesuchsteller zu tragen, diejenigen für Sondernutzungspläne ganz oder teilweise von den Grundeigentümern. Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

<sup>3</sup> Für die nach Spezialreglementen geschuldeten Erschliessungs-, Bau- und Anschlussbeiträge sowie für sonstige Vorzugslasten kann vor Baubeginn Sicherstellung verlangt werden.

---

### Art. 30 **Verantwortung**

Gegenüber der Gemeinde ist der Bauherr unabhängig von der Baukontrolle für die Einhaltung der massgeblichen Vorschriften und des bewilligten Baugesuchs verantwortlich.

---

### Art. 31 **Wohn-Gewerbe-Zone Weiler Eschlen, Hof, Hohriet**

<sup>1</sup> Für die Wohn-Gewerbe-Zone Weiler Eschlen, Hof, Hohriet gelten bis zur Überführung in eine andere geeignete Zone folgende Regelbauvorschriften:

<sup>2</sup> Für die Wohn-Gewerbe-Zone Weiler Eschlen, Hof und Hohriet gelten die Vorschriften der Zone WG 2, wobei jedoch der grosse Grenzabstand keine Anwendung findet. Der Gemeinderat kann, soweit es zur Erfüllung von Abs. 3 erforderlich ist und gestützt auf Art. 77 BauG, die Grenz- und Gebäudeabstände reduzieren, wobei der Gebäudeabstand jedoch mindestens 8.00 m betragen muss und die Interessen der beteiligten Grundeigentümer angemessen zu berücksichtigen sind.

<sup>3</sup> Bei Neu- und Umbauten ist auf eine harmonische Eingliederung in die bestehende Überbauung, in Rücksichtnahme auf den Charakter des Weilers und die vorhandenen Baukörper, zu achten. Flachdächer sind untersagt. Für An- und Nebenbauten können Ausnahmen von diesem Verbot bewilligt werden.

<sup>4</sup> Zugelassen sind neben Wohnbauten und Landwirtschaftsbetrieben mässig störende Gewerbebetriebe.

---

### Art. 32 **Abstand gegenüber Hecken-, Feld- und Ufergehölzen**

Solange die Schutzverordnung gegenüber geschützten Hecken-, Feld- und

Ufergehölzen keine individuellen Abstände vorsieht, haben Bauten und Anlagen generell einen Abstand von 5.00 m einzuhalten.

---

**Art. 33 Änderung bestehenden Rechts**

Das Baureglement der Politischen Gemeinde Rorschacherberg vom 19. April 1977 inklusive Nachtrag 1 vom 15. Februar 1994 wird aufgehoben.

---

Vom Gemeinderat erlassen am 11. August 2015

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeinderatsschreiber:

---

Öffentliche Auflage vom 1. September 2015 - 1. Oktober 2015

---

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom

18. Dezember 2015 - 27. Januar 2016

---

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am 26. April 2016

Mit Ermächtigung

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation

# Anhang

- Tabelle Regelbauweise
- Erläuterungsskizzen

**Tabelle der Regelbauweise**

	K	WL	W2a	W2b	W3	W4	WG2	WG3	OeBA	IE	GI	I	Lw/ÜG	GF/GSPE /GS <sup>10)</sup>
<b>Max. Vollgeschosszahl</b>	2	2	2	2	3	4	2	3	– <sup>11)</sup>	– <sup>10)</sup>	– <sup>11)</sup>	– <sup>11)</sup>	2 <sup>9)</sup>	– <sup>10)</sup>
<b>Ausbau Dachgeschoss</b>	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja <sup>9)</sup>	Ja
<b>Ausbau Untergeschoss</b>	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
<b>Max. Gebäudehöhe (m)</b>	7.50	7.50	7.50	8.00	10.25	13.00	8.00 <sup>4)</sup>	10.50 <sup>4)</sup>	– <sup>11)</sup>	– <sup>10)</sup>	16.00	16.00	8.00 <sup>9)</sup>	– <sup>10)</sup>
<b>Max. Firsthöhe (m)</b>	12.00	12.00	10.50	11.00	14.00	17.00	11.00 <sup>4)</sup>	14.00 <sup>4)</sup>	– <sup>11)</sup>	– <sup>10)</sup>	16.00	16.00	11.00 <sup>9)</sup>	– <sup>10)</sup>
<b>Max. Gebäudelänge (m)</b>	30.00	20.00	25.00	30.00	40.00	50.00	30.00	40.00	– <sup>11)</sup>	– <sup>10)</sup>	– <sup>11)</sup>	– <sup>11)</sup>	30.00 <sup>9)</sup>	– <sup>10)</sup>
<b>Min. Kleiner Grenzabstand (m)</b>	4.00	5.00	5.00 <sup>1)</sup>	4.00 <sup>1)</sup>	5.00 <sup>1)</sup>	6.00 <sup>1)</sup>	4.00 <sup>1)</sup>	5.00 <sup>1)</sup>	– <sup>8)</sup>	– <sup>10)</sup>	5.00 <sup>5,7)</sup>	5.00 <sup>5,7)</sup>	5.00	– <sup>10)</sup>
<b>Min. Grosser Grenzabstand (m)</b>	– <sup>11)</sup>	– <sup>11)</sup>	8.00 <sup>1)</sup>	10.00 <sup>1)</sup>	11.00 <sup>1)</sup>	12.00 <sup>1)</sup>	10.00 <sup>1,3)</sup>	11.00 <sup>1,3)</sup>	– <sup>11)</sup>	– <sup>10)</sup>	– <sup>11)</sup>	– <sup>11)</sup>	10.00	– <sup>10)</sup>
<b>Ausnutzungsziffer</b>	0.50	0.45	0.40	0.50	0.65	0.80	0.50 <sup>2)</sup>	0.65 <sup>2)</sup>	– <sup>11)</sup>	– <sup>10)</sup>	– <sup>11)</sup>	– <sup>11)</sup>	– <sup>11)</sup>	– <sup>11)</sup>
<b>Empfindlichkeitsstufe</b>	III	III	II	II	II	II	III	III	II	IV	IV	IV	III	II

<sup>1)</sup> Der Mehrlängenzuschlag ab 18.00 m Gebäudelänge (inklusive Anbauten) beträgt ¼ der Mehrlänge, maximal 6.00 m.

<sup>3)</sup> Findet keine Anwendung für rein gewerblich genutzte Vollgeschosse.

<sup>4)</sup> Minimale lichte Geschosshöhe für gewerblich genutzte Geschosse: 3.00 m; Gebäude- / Firsthöhe erhöht sich um 0.50 m für jedes weitere, vollständig gewerblich genutzte Geschoss.

<sup>5)</sup> Gegenüber Wohn-, Kern- und Wohn-Gewerbebezonen: 10.00 m

<sup>6)</sup> Für Gewerbe vollständiger Ausbau gestattet

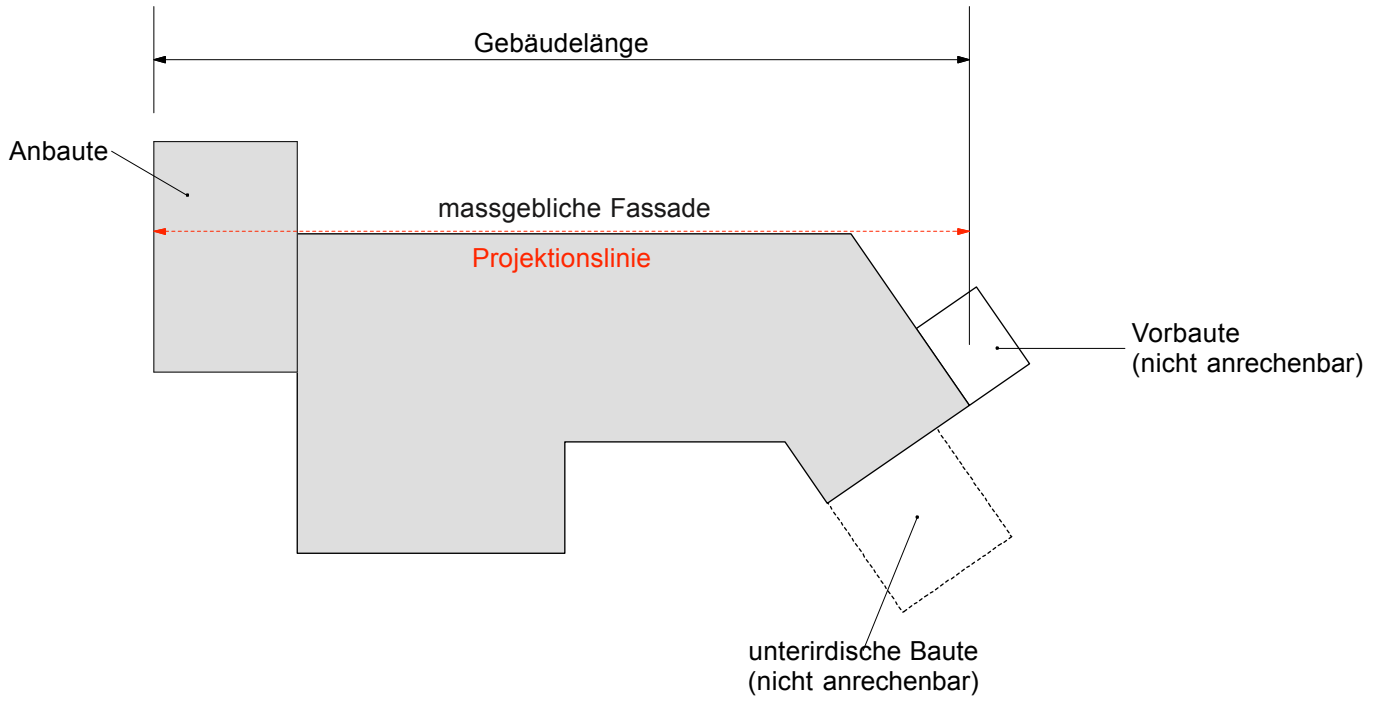
<sup>7)</sup> Die Abstandsflächen gegenüber der Wohn-, der Wohn-Gewerbe-, der Kern- und der öffentlichen Zone sind durch begrünte Flächen angemessen zu gestalten, bzw. aufzulockern. Dies gilt auch, wenn zwischen Abstandsfläche und angrenzender Bauzone eine Strasse verläuft.

<sup>8)</sup> Es gilt das Mittel aus grossem und kleinem Grenzabstand der angrenzenden Zone.

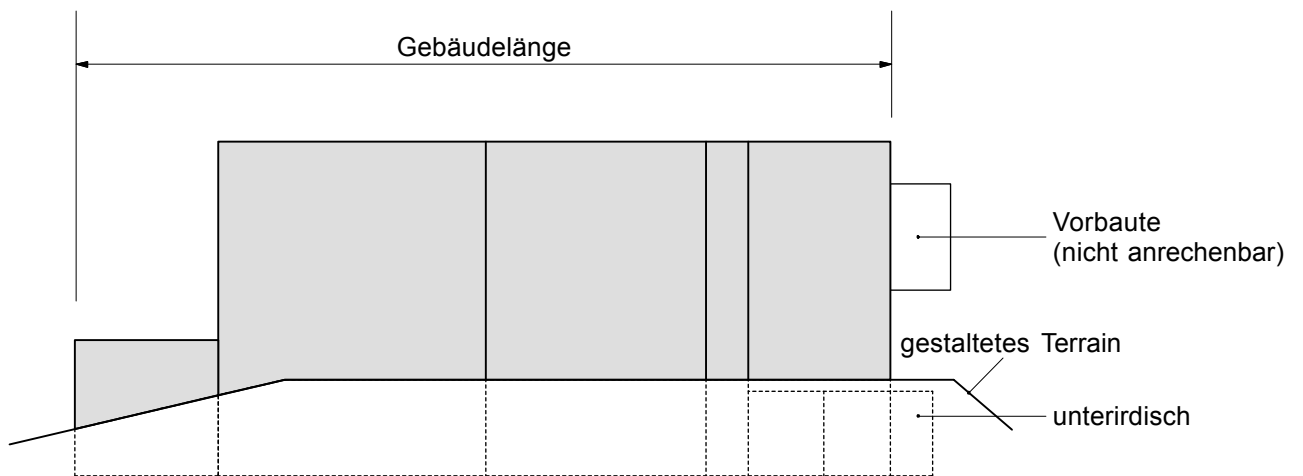
<sup>9)</sup> Gilt nur für zulässige Wohnbauten

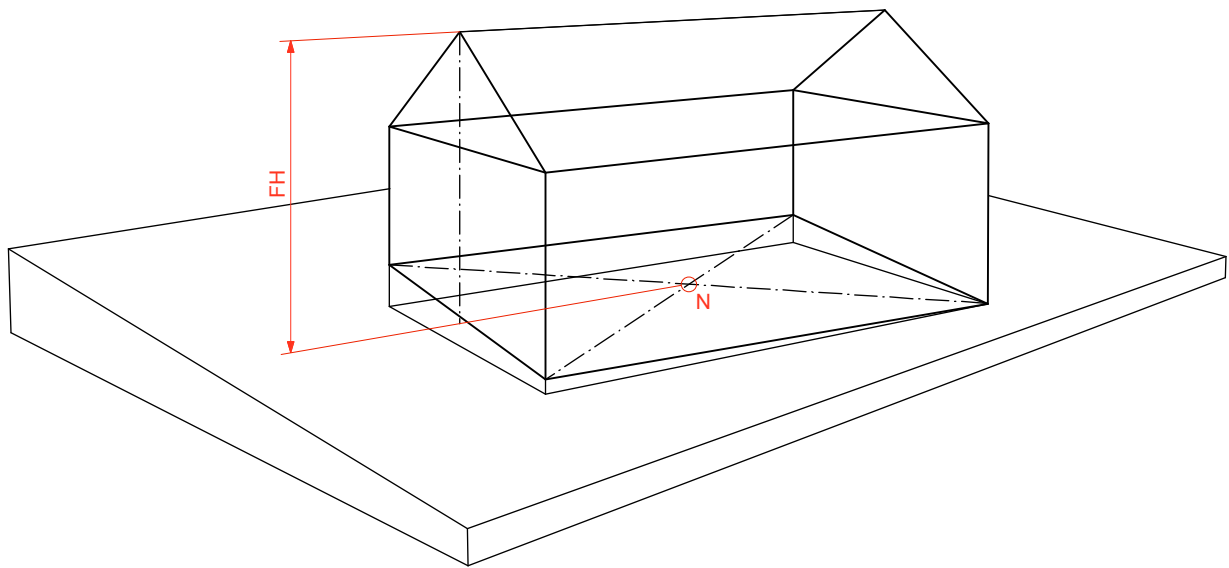
<sup>10)</sup> Für zulässige Bauten gelten die Vorschriften für Nebenbauten. Die Zulässigkeit abweichender Bauten ist über den Sondernutzungsplan zu regeln.

<sup>11)</sup> Keine Begrenzung

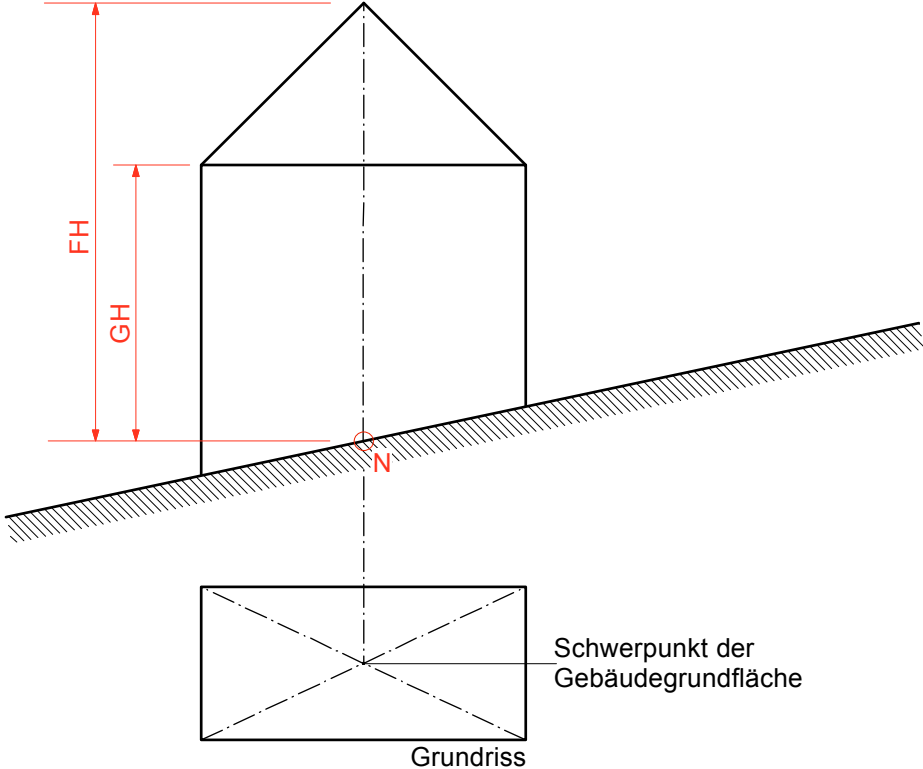


Ansicht:

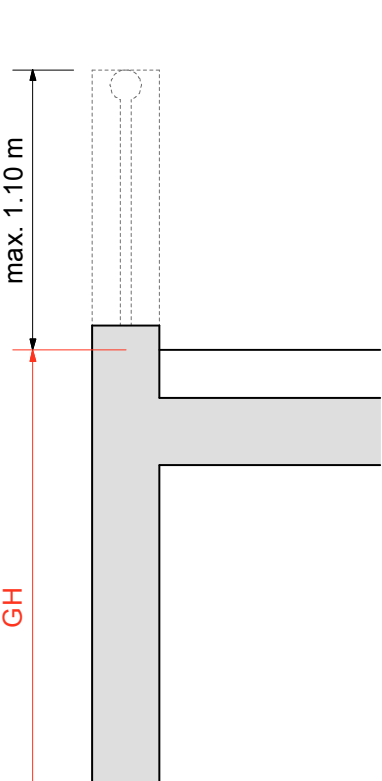




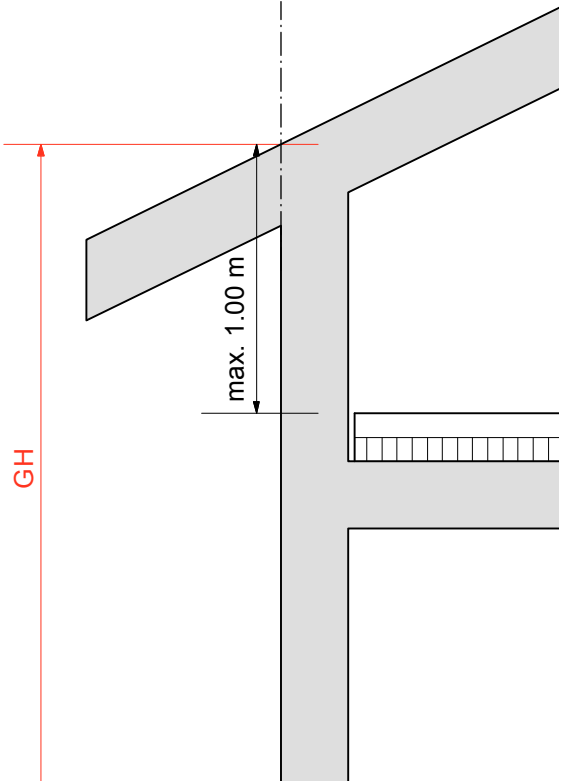
FH = Firsthöhe  
N = Niveaupunkt



FH = Firsthöhe  
 GH = Gebäudehöhe  
 N = Niveaupunkt

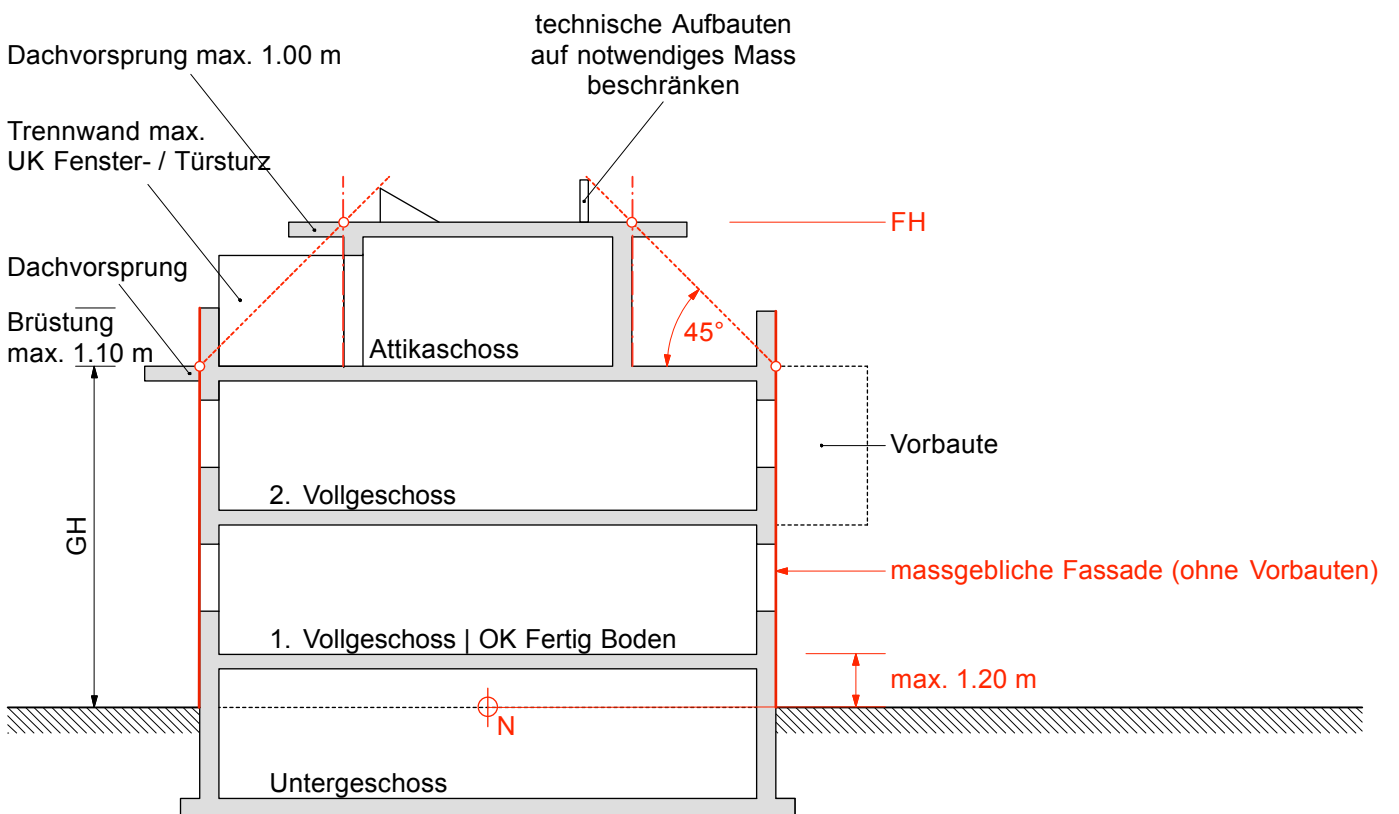
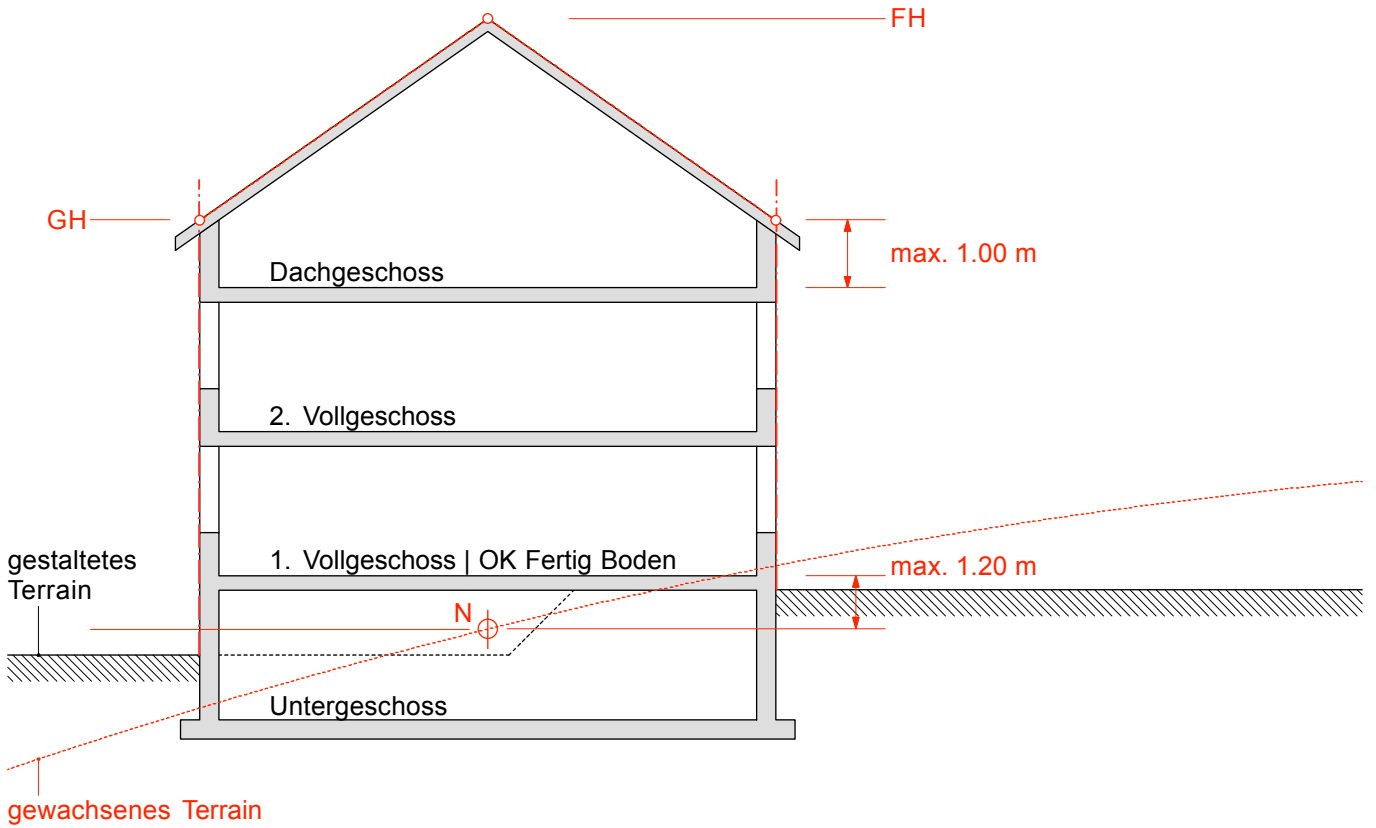


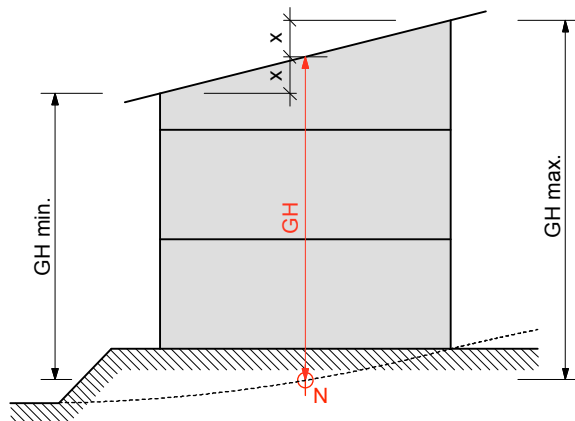
Flachdach



Schrägdach

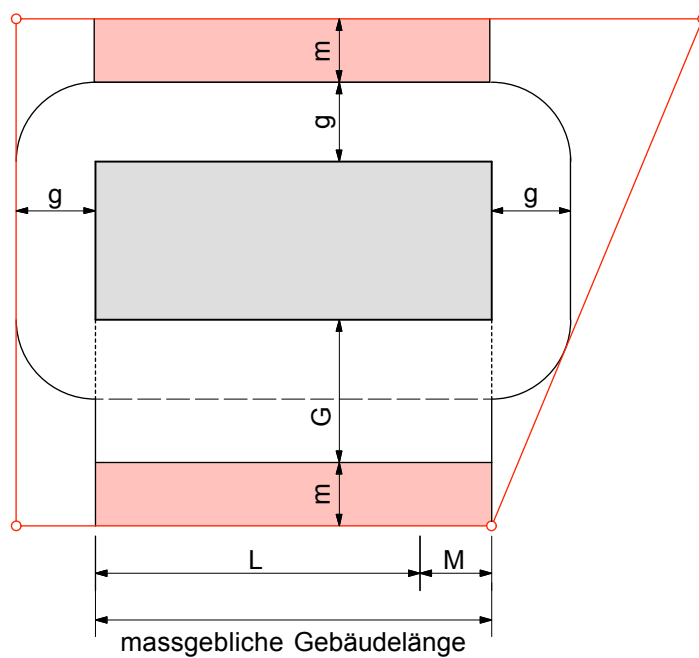






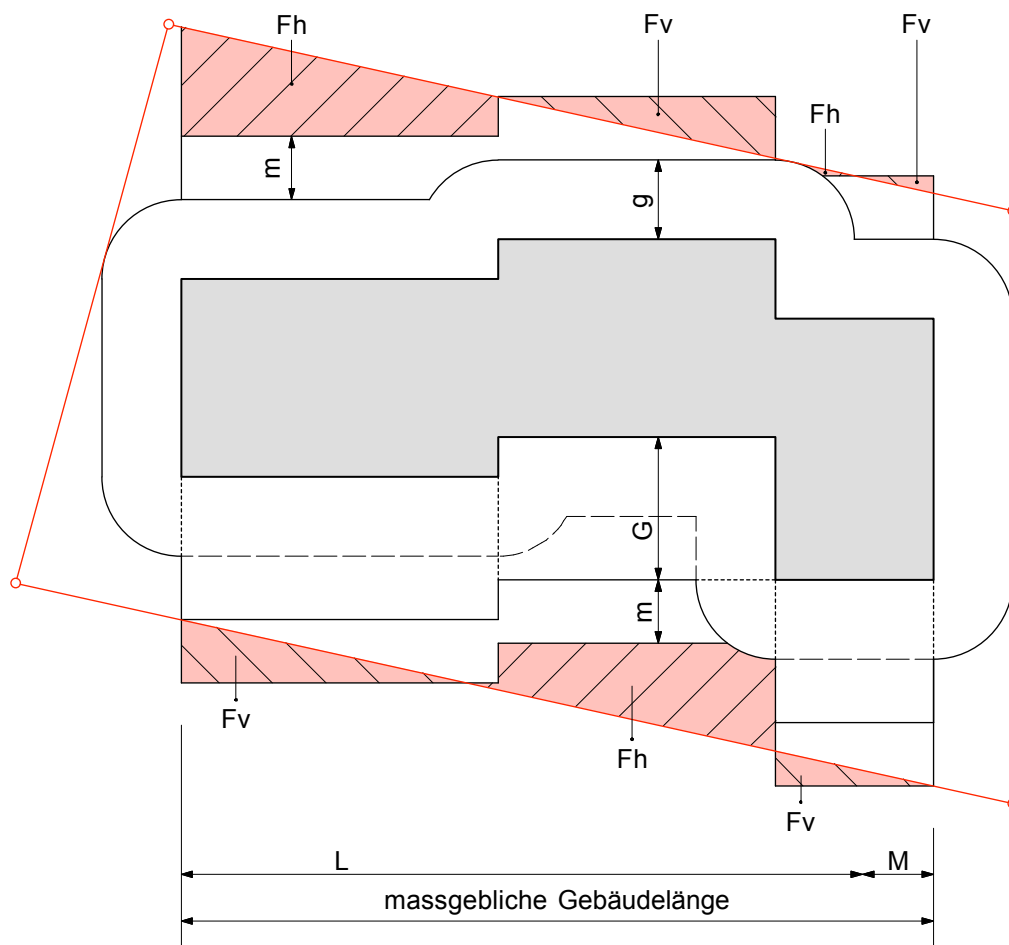
GH = Gebäudehöhe  
N = Niveaupunkt

a) bei geraden Gebäuden parallel zur Grenze



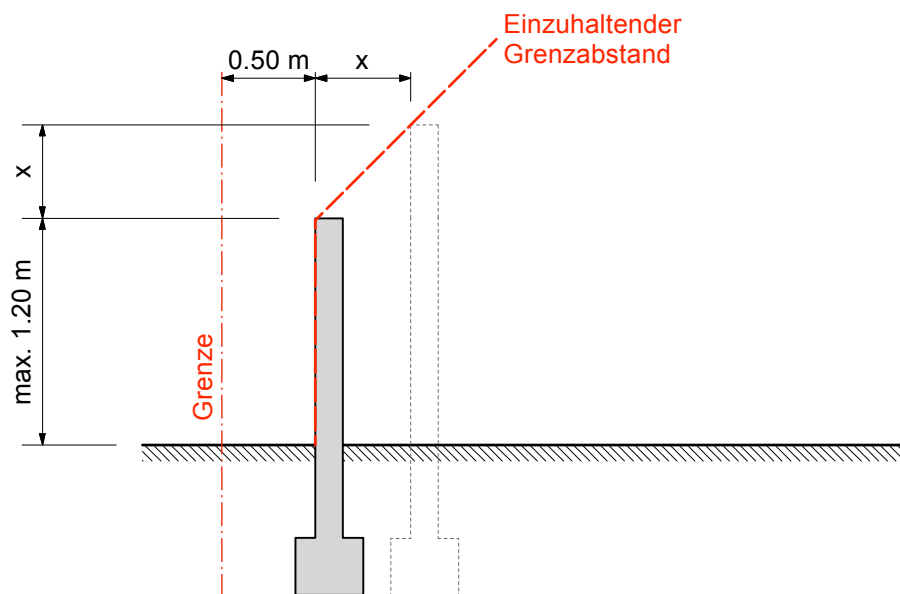
- $L$  = Länge der erlaubten Gebäudeseite ohne Mehrlänge
- $M$  = Mehrlänge
- $G$  = grosser Grenzabstand
- $g$  = kleiner Grenzabstand
- $m$  = Mehrlängenzuschlag

b) bei abgewinkelten Gebäuden schräg zur Grenze

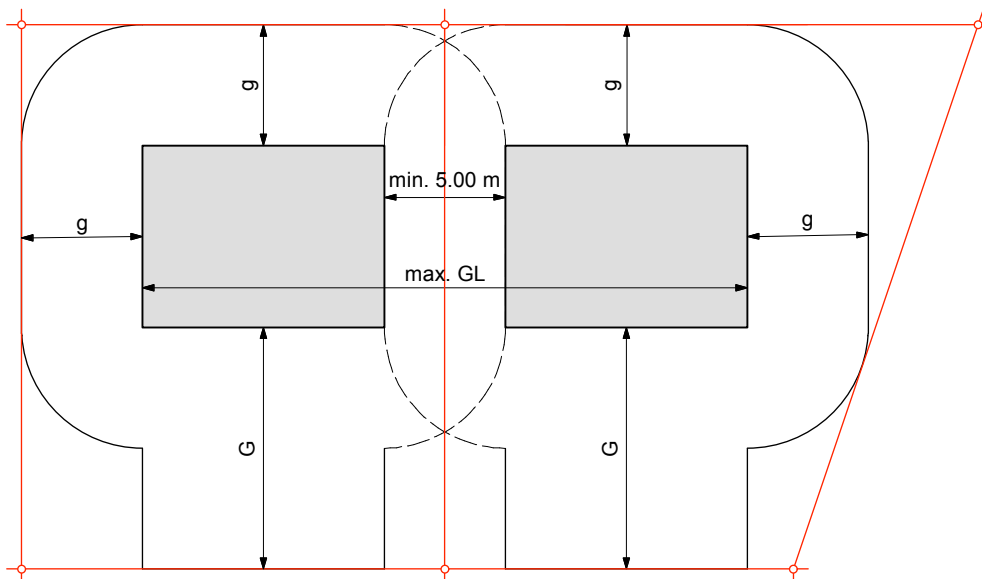


Die Summe aller Flächen  $F_v$  darf auf keiner Gebäudeseite grösser sein als die Summe aller Flächen  $F_h$

- $L$  = Länge der erlaubten Gebäudeseite ohne Mehrlänge
- $M$  = Mehrlänge
- $G$  = grosser Grenzabstand
- $g$  = kleiner Grenzabstand
- $m$  = Mehrlängenzuschlag
- $F_v$  = Flächenausgleich vorne
- $F_h$  = Flächenausgleich hinten



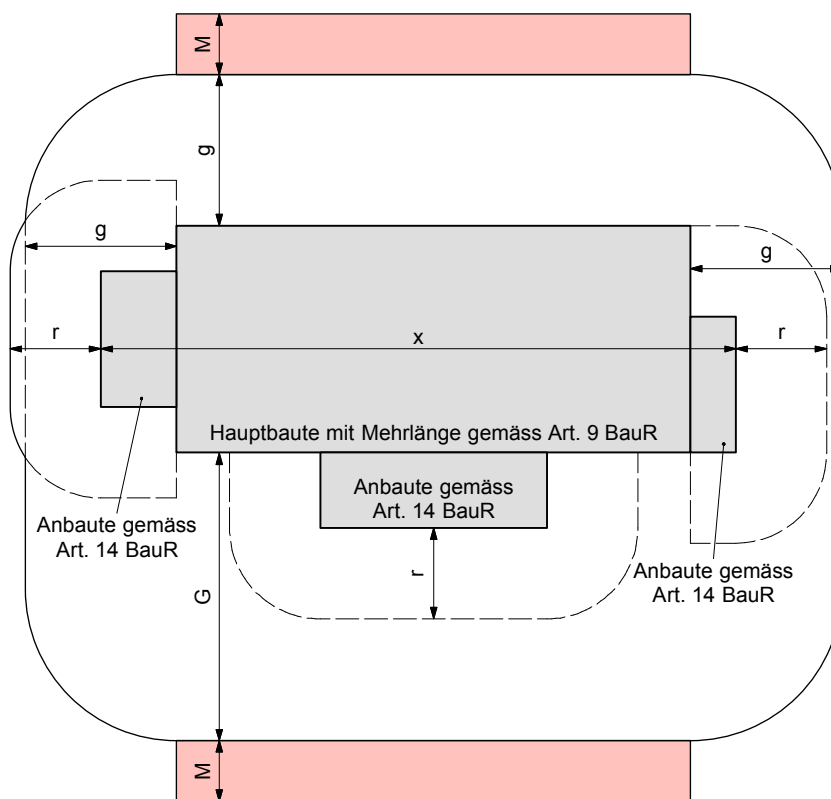
Einzuhaltender Grenzabstand: Höhe Anlage < 1.20 m = 0.50 m  
Höhe Anlage > 1.20 m = 0.50 m + Mehrhöhe



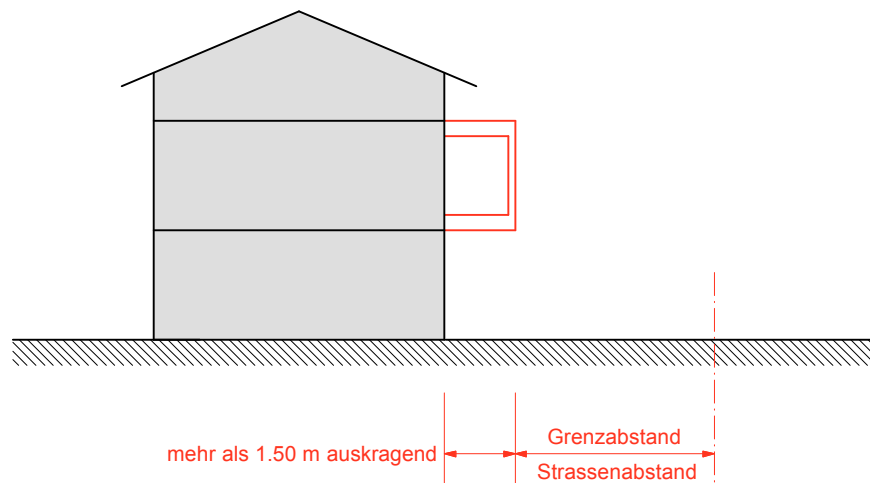
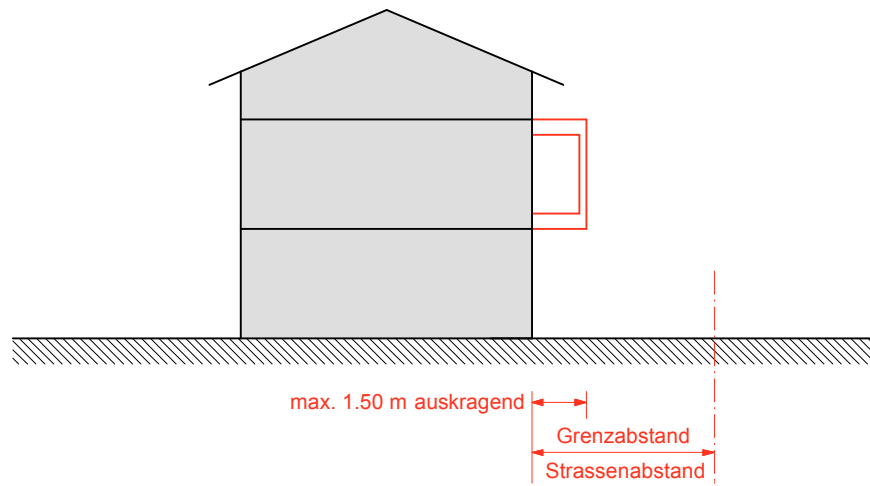
g = kleiner Grenzabstand  
 G = grosser Grenzabstand  
 GL = Gebäudelänge

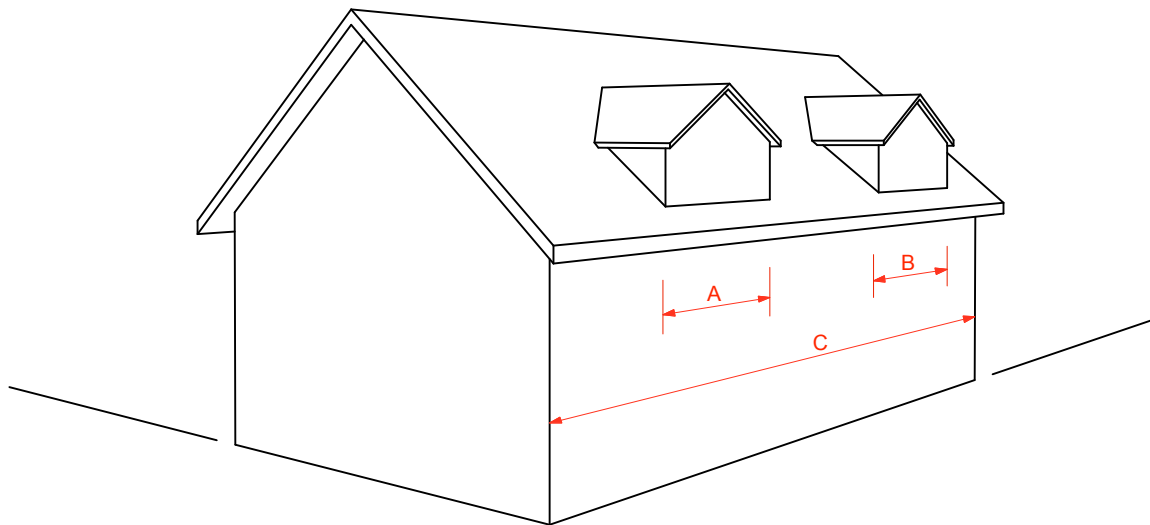
Mehrlängenzuschlag kommt nicht zur Anwendung

Mehrlängenzuschlag bei Anbauten



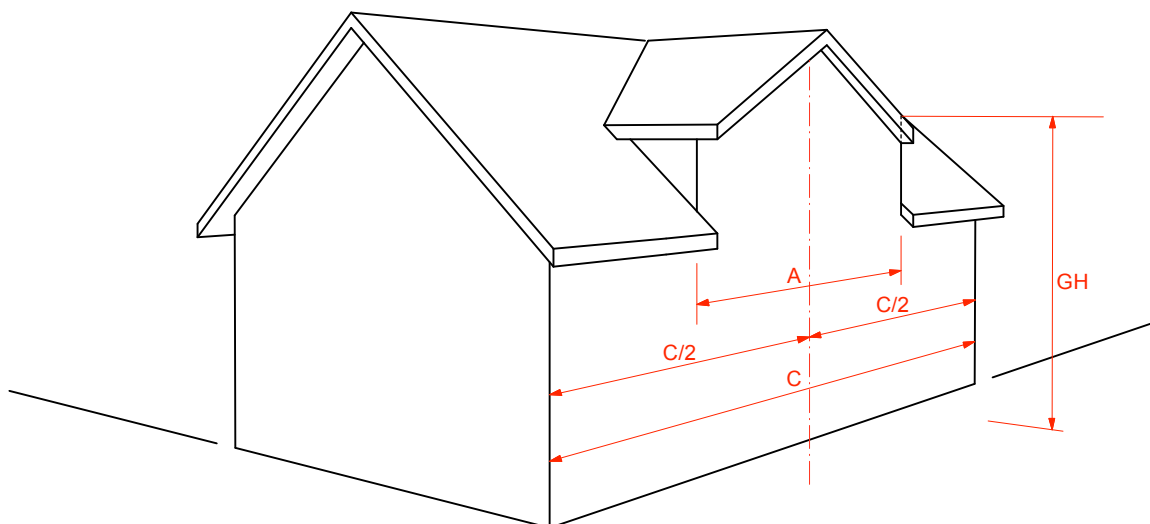
x = massgebende Gebäudelänge für Berechnung des Mehrlängenzuschlages  
 G = grosser Grenzabstand (auch einzuhalten bei vorgelagerter Anbaute)  
 g = kleiner Grenzabstand (auch einzuhalten bei vorgelagerter Anbaute)  
 r = reduzierter Grenzabstand für Anbaute  
 m = Mehrlängenzuschlag





A: Breite Dachaufbau 1  
 B: Breite Dachaufbau 2  
 C: Länge der Gebäudeseite

A + B = höchstens 1/3 C



A : max 1/2 C  
 GH: Gebäudehöhe