

P O L I T I S C H E G E M E I N D E S T . M A R G R E T H E N

BAUREGLEMENT

vom 21. September 1999
enthält alle Änderungen bis 11. April 2014

INHALTSVERZEICHNIS

I.	ALLGEMEINES	6
	Art. 1 Zweck.....	6
	Art. 2 Zuständigkeit und Bauberatung.....	6
	Art. 3 Gestaltung, Heimatschutz, Natur- und Landschaftsschutz	7
	Art. 4 Ausnahmegewilligungen	7
II.	Ortsplanung	8
	Art. 5 Planungsmittel	8
	Art. 6 Richtpläne	8
	Art. 7 Zonenplan	8
	Art. 8 Überbauungsplan	9
	Art. 9 Gestaltungsplan.....	10
	Art. 10 Deponie- und Abbaupläne, Schutzverordnungen	10
	Art. 11 Verfahren	10
	Art. 12 Wirkung	10
	Art. 13 Bauvoraussetzung	11
	Art. 14 Baureife.....	11
III.	Projektierung	11
	Art. 15 Grundsätze	11
IV.	Zonenordnung	12
	Art. 16 Zoneneinteilung	12
	Art. 17 Regelbauvorschriften.....	13
V.	Definitionen	14
	Art. 18 Ausnutzungsziffer.....	14
	Art. 19 Grenzabstand	15
	Art. 20 Gebäudeabstand.....	15
	Art. 21 Zusammenbau über die Grenze	15
	Art. 22 Gebäudelänge.....	16
	Art. 23 Vollgeschoss	16
	Art. 24 Untergeschoss	16
	Art. 25 Dachgeschoss.....	16
	Art. 26 Gebäudehöhe	16

Art. 27 Firsthöhe	16
Art. 28 Talseitig sichtbare Geschosse.....	17
Art. 29 Unterirdische Bauten	17
Art. 30 Anbauten	17
Art. 31 Nebenbauten	17
Art. 32 Kleinbauten.....	18
Art. 33 Vorbauten.....	18
Art. 34 Waldabstand.....	18
Art. 35 Gewässerabstand.....	19
Art. 36 Strassenabstand.....	19
VI. Gestaltung der Bauten / Wohnhygiene	20
Art. 37 Dachaufbauten /- Einschnitte	20
Art. 38 Wohnhygiene	20
Art. 39 WC - Anlagen	21
Art. 40 Behindertengerechtes Bauen	21
Art. 41 Förderungsmassnahmen	21
VII. Äussere Einrichtungen	22
Art. 42 Reklameanlagen.....	22
Art. 43 Schneeschutzvorrichtungen.....	22
Art. 44 Öffentliche Einrichtungen an und vor dem Gebäude.....	22
VIII. Wiederaufbau von Bauten	22
Art. 45 Bestandes- und Erweiterungsgarantie	22
Art. 46 Umgebung.....	23
Art. 47 Kinderspielplätze	23
IX. Raum zwischen Bauflucht und Strasse.....	24
Art. 48 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	24
Art. 49 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze.....	24
Art. 50 Abstellplätze für Velos und Mofas.....	25
Art. 51 Ausfahrten und Vorplätze.....	25
Art. 52 Terrainveränderungen / Stützmauern / Böschungen	25
X. Bestimmungen über Bauarbeiten.....	26
Art. 53 Sicherheitsmassnahmen.....	26
Art. 54 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen..	26

Art. 55 Grabarbeiten in Strassen	27
Art. 56 Baukontrollen	27
XI. Baugesuch, Baubescheid und Bauermittlungsgesuch	28
Art. 57 Bewilligungspflicht	28
Art. 58 Form des Baugesuches	29
Art. 59 Bekanntgabe des Baugesuches	30
Art. 60 Ordentliches Verfahren.....	30
Art. 61 Vereinfachtes Verfahren.....	31
Art. 62 Meldeverfahren.....	31
Art. 63 Einsichtnahme / Einsprache.....	32
Art. 64 Baubescheid / Rekurs	32
Art. 65 Geltungsdauer der Baubewilligung	33
Art. 66 Baubeginn	33
Art. 67 Bauermittlungsgesuch	33
XII. Vollzugs- und Schlussbestimmungen	34
Art. 68 Zuständigkeit, Gebühren und Beiträge.....	34
Art. 69 Verantwortlichkeit des Bauherrn, Verwaltungszwang	34
Art. 70 Inkrafttreten	35

ANHANG

SACHREGISTER

ABKÜRZUNGEN

BauG	=	Kantonales Baugesetz
BauR	=	Baureglement der Politischen Gemeinde
EnG	=	Energiegesetz
EnV	=	Energieverordnung
LRV	=	Luftreinhalteverordnung
LSV	=	Lärmschutzverordnung
RPG	=	Bundesgesetz über die Raumplanung
StrG	=	Strassengesetz
VRP	=	Verwaltungsrechtspflegegesetz
VSA	=	Verband Schweiz. Abwasserfachleute

Ausser dem Baureglement enthalten insbesondere die nachstehenden Erlasse (nicht abschliessend) gültige Vorschriften für das Bauwesen, welche ebenfalls zu beachten sind:

Eidgenössische Erlasse

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch
- Bundesgesetz über die Raumplanung mit zugehöriger Verordnung
- Bundesgesetz über den Umweltschutz mit zugehörigen Verordnungen
- Bundesgesetz über die Arbeit und Industrie, Gewerbe und Handel
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
- Bundesgesetz über den Wald
- Vorschriften der SUVA über Hoch- und Tiefbauten

Kantonale Erlasse

- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz)
- Strassengesetz und Strassenverordnung
- Gesetz über die Gewässernutzung mit Ausführungserlassen
- Wasserbaugesetz
- EG zur Bundesgesetzgebung über den Zivilschutz mit Ausführungserlassen
- Gesetz über den Feuerschutz mit Ausführungserlassen
- Naturschutzverordnung
- Gesetz über den Feuerschutz
- Energiegesetz / Energieverordnung
- Grossratsbeschlüsse zur Umweltschutzgesetzgebung

Kommunale Erlasse

- Abwasserreglement
- Reglement über die Gross-Gemeinschafts-Antennenanlage
- Verordnung und Reglemente der technischen Betriebe (Elektrizität, Wasser)
- Schutzzonenreglement für das Grundwasserpumpwerk Schäfli
- Schutzzonenreglement für die Grundwasserfassung der Gemeinde Höchst
- Schutzverordnung Natur- und Landschaftschutzgebiet Eselschwanz / Geschützte Kulturobjekte und Ortsbilder
- Schutzverordnung für das Naherholungsgebiet Käsiweiher

Normen

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

- SN 521 500 Behindertengerechtes Bauen
- SN 592 000 Liegenschaftsentwässerung
- SN 640 603a Parkieren: Geometrie
- SN 641 400 Parkieren: Bedarf an Parkfeldern
- SIA 118 Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten
- SIA 180 Wärmeschutz im Hochbau
- SIA 181 Schallschutz im Hochbau
- SIA 183 Brandschutz im Hochbau
- SIA 380/1 Energie im Hochbau
- SN 521 500 Behindertengerechtes Bauen
- bfu Sicherheitsempfehlungen zur Unfallverhütung
- Baudepartement Richtlinien und Empfehlungen zur Gestaltung von Spielplätzen

TEXTDARSTELLUNGEN

Normalschrift: Baureglementstext Gemeinde

Kursivschrift: *Wörtliche oder sinngemässe Wiedergabe von Artikeln des Kant. Baugesetzes (BauG). Massgebend ist immer der Originaltext des Gesetzes*

Gestützt auf Art. 2 und 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 6. Juni 1972 (sGS 731.1), Art. 102, Abs.1, lit. b des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988 (sGS 732.1) sowie gestützt auf Art. 5 und 136, lit. g des Gemeindegesetzes vom 23. August 1979 (sGS 151.2) und die Gemeindeordnung vom 7. April / 2. Mai 1989 erlässt der Gemeinderat St.Margrethen folgendes

BAUREGLEMENT

I. ALLGEMEINES

Art.1 Zweck

Das Baureglement schafft die Voraussetzungen für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde.

Art.2 Zuständigkeit und Bauberatung

Das Planungs- und Bauwesen sowie der Vollzug dieses Reglementes sind Sache des Gemeinderates.

Der Gemeinderat bestimmt zur Vorbereitung der Geschäfte eine Baukommission. Diese stellt Anträge an den Gemeinderat.

Für untergeordnete Bauvorhaben, die nicht dem Gesetz über die Verfahrenskoordination unterstehen, kann der Gemeinderat durch eine Geschäftsordnung der Baukommission eigene Kompetenzen für die Erteilung von Baubewilligungen einräumen.

Das Bauamt übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates und der Baukommission. Das Bauamt ist Auskunftsstelle in Baugesuchsfragen und berät, wo nötig unter Beizug weiterer Fachleute, die Bauwilligen.

Art. 3 Gestaltung, Heimatschutz, Natur- und Landschaftsschutz

Bauten und Anlagen, Ablagerungen und andere Eingriffe in das Gelände, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt.

Bei der Beurteilung ist dem Charakter der Gegend und der Art der Zone Rechnung zu tragen.

Ausnahmen sind zulässig, soweit andere öffentliche Interessen, insbesondere die Förderung von Alternativenergieanlagen, überwiegen.
(Art. 93 BauG)

Besondere Rücksichtnahme ist bei schützenswerten Ortsbildern und künstlerisch oder geschichtlich wertvollen Bauten geboten.

Der Gemeinderat führt ein Inventar der schützenswerten Ortsbilder, der künstlerisch und geschichtlich wertvollen Bauten, der schützenswerten Landschaften und Gebiete sowie der übrigen Schutzgegenstände gemäss Art. 98 BauG und erlässt zu ihrem Schutz die notwendigen Vorschriften. (Art. 98 BauG)

Art. 4 Ausnahmbewilligungen

Der Gemeinderat kann von den Vorschriften des Baugesetzes, des Baureglementes sowie von Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungsplänen abweichende Bewilligungen erteilen:

- a) wenn die Anwendung der Vorschriften für den Bauherrn zu einer offensichtlichen Härte führt;*
- b) für Bauten und Anlagen, deren Zweckbestimmung ohne Ausnahmbewilligung nicht erfüllt werden könnte;*
- c) wenn eine den öffentlichen Interessen, namentlich den Anforderungen der Energiepolitik, des Verkehrs, der Hygiene, der Feuersicherheit, der architektonischen und ortsplanerischen Gestaltung besser entsprechende Überbauung erzielt werden kann;*
- d) bei Umbau, Erneuerung oder Erweiterung erhaltungswürdiger zonenkonformer Altbauten.*

Baubewilligungen, durch die eine Abweichung von den Vorschriften des Baugesetzes bewilligt wird, bedürfen der Genehmigung der zuständigen Stelle des Staates.

Eine Ausnahmegewilligung darf nicht erteilt werden, wenn die gestützt darauf bewilligten Bauten und Anlagen mit dem öffentlichen Wohl nicht vereinbar wären oder wesentliche Interessen von Nachbarn beeinträchtigen würden. Der Zweck der Zone darf weder vereitelt noch gefährdet werden. (Art. 77 BauG)

II. ORTSPLANUNG

Art.5 Planungsinstrumente

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

- Richtpläne; *(Art. 5 BauG)*
- Zonenplan; *(Art. 9 BauG)*
- Überbauungspläne; *(Art. 22 ff BauG)*
- Gestaltungspläne; *(Art. 28 BauG)*
- Deponiepläne; *(Art. 28bis f BauG)*
- Abbaupläne; *(Art. 28quater BauG)*
- Schutzverordnungen. *(Art. 98 BauG)*

Die Planungsinstrumente können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Art.6 Richtpläne

Die Richtpläne sollen aufgrund des Bestehenden und des Voraussehbaren Aufschluss geben insbesondere über die wichtigsten Verkehrsanlagen, über die künftigen Bauzonen und die Landwirtschaftsgebiete, über die Anlagen der Energie- und Wasserversorgung, der Abwasser- und Abfallbeseitigung sowie über die Erholungsräume, die zu schützenden Landschaften, Natur- und Kulturobjekte.

Diese sind für den Gemeinderat und für die mit der Planung beauftragten Kommissionen und Organe wegleitend. (Art. 5 BauG)

Art.7 Zonenplan

Der Zonenplan teilt das Gemeindegebiet in Teilgebiete verschiedener Nutzungsart und Nutzungsintensität sowie verschiedener Regelbauweise und Immissionstoleranz ein.

Er besteht aus einer planerischen Darstellung und aus den dazugehörigen Bauvorschriften, die im Baureglement aufgestellt werden. (Art. 9 BauG)

Die Umgrenzung der Zonen ist im Originalzonenplan 1:5000 dargestellt. Dieser Plan ist für die genaue Lage der Zonengrenzen verbindlich.

Art. 8 Überbauungsplan

Der Überbauungsplan kann für ein engeres, bestimmt umgrenztes Gebiet, wie für ein Quartier, die Erschliessung und die besondere Bauweise ordnen.

Er besteht aus einer planlichen Darstellung und aus den dazugehörenden Bauvorschriften. (Art. 22 BauG)

Der Überbauungsplan kann:

- a) als Baulinienplan die Erschliessung regeln und die Bebaubarkeit mit Hilfe von Strassen- und Baulinien, Höhenangaben und Richtungspunkten begrenzen;*
- b) als Überbauungsplan mit besonderen Vorschriften die besondere Bauweise, vor allem hinsichtlich der Baumasse und der Ausnutzungsziffer regeln. Unter Beibehaltung der Zweckbestimmung der Zone kann von den allgemeinen Zonenvorschriften abgewichen werden. (Art. 23 BauG)*

Bei ortsbaulich guten Gesamtüberbauungen, die gegenüber der zonengemässen Überbauung eindeutige Vorteile bringen und dabei die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigen, kann der Gemeinderat mit dem Überbauungsplan eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer gewähren. Die Mehrausnutzung kann nur für ein konkret vorliegendes Projekt und nur dann gewährt werden, wenn die Ausführung der ganzen Überbauung gesichert ist.

Das Mass der Mehrausnutzung ist von der Erfüllung und der Qualität der nachstehenden Anforderungen abhängig und darf höchstens 20 % betragen (z.B. 0.45 auf max. 0.54).

Als Beurteilungskriterien werden insbesondere die folgenden Punkte in Betracht gezogen (nicht abschliessend):

- überdurchschnittliche Gestaltung;
- besonders gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild;
- grosszügige Abstellräume für jede Wohnung;
- überdurchschnittlicher Lärmschutz;
- überdurchschnittliche Wärmedämmung und besonders geringer Energieverbrauch, welche erheblich unterhalb der Grenzwerte der SIA-Empfehlung 380/1 liegen;
- Nutzung der passiven Sonnenenergie;
- Motorfahrzeugabstellplätze, nach Möglichkeit unter Terrain;

- vermehrte Grünflächen;
- grössere Kinderspielflächen;
- siedlungsgerechte Verkehrserschliessung.

Private können Vorschläge für den Erlass von Ueberbauungsplänen einreichen.

Art.9 Gestaltungsplan

Zur Erreichung einer Gesamtüberbauung mit ortsbaulich vorzüglicher Gestaltung kann die politische Gemeinde mit schriftlicher Zustimmung der Grundeigentümer im Plangebiet Gestaltungspläne erstellen, welche die Überbauung einer oder mehrerer Parzellen projektmässig bis in Einzelheiten, beispielsweise durch Festlegung des Grundrisses, regeln. Dabei kann vom Zonen- oder Überbauungsplan abgewichen werden.

Gestaltungspläne können gegen den Willen einzelner Grundeigentümer verfügt werden, wenn ein erhebliches, ortsbauliches Interesse vorliegt und mindestens drei Viertel der betroffenen Grundeigentümer, die gleichzeitig mindestens drei Viertel des amtlichen Verkehrswertes des erfassten Grundeigentums vertreten, bei Erlass durch den Gemeinderat schriftlich zustimmen. (Art. 28 BauG)

Art.10 Deponie- und Abbaupläne, Schutzverordnungen

Der Erlass von Deponie- und Abbauplänen sowie von Schutzverordnungen richtet sich nach Art. 28^{bis} ff. bzw. Art. 99 BauG.

Art.11 Verfahren

Das Rechtsverfahren zum Erlass der Planungsmittel richtet sich nach Art. 29 ff. und Art. 105 ff. BauG.

Art.12 Wirkung

Baureglement, Zonen-, Überbauungs-, Gestaltungs-, Deponie- und Abbaupläne sowie Schutzverordnungen sind für jedermann verbindlich.

Überbauungs-, Gestaltungs-, Deponie- und Abbaupläne können befristet werden. (Art. 34 BauG)

Art. 13 Bauvoraussetzung

Bauten und Anlagen dürfen nur auf erschlossenem Land errichtet oder geändert werden.

Land ist erschlossen:

- a) *wenn es über hinreichende Zu- und Wegfahrten verfügt;*
- b) *wenn die ausreichende Versorgung mit Trinkwasser und Energie sowie die Abwasser und die Abfallbeseitigung nach der Gesetzgebung über den Gewässer- und den Umweltschutz gewährleistet sind. (Art. 49 BauG)*

Art. 14 Baureife

Die politische Gemeinde ist verpflichtet, die Erschliessung der Bauzonen vorausschauend zu planen. Diese ist nach Bedarf und zeitgerecht, wenn nötig in Etappen, durchzuführen. Sie erstellt zu diesem Zweck ein Erschliessungsprogramm .

Sie kann Grundeigentümer ermächtigen, öffentliche Erschliessungsanlagen nach genehmigten Plänen vorläufig auf eigene Rechnung zu erstellen, soweit dadurch die planmässige bauliche Entwicklung der Gemeinde nicht gestört wird. Die endgültige Kostenverteilung richtet sich nach besonderen gesetzlichen Vorschriften. (Art. 50 BauG)

III. PROJEKTIERUNG**Art. 15 Grundsätze**

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

- 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;
- Verwendung umweltverträglicher und langlebiger Baumaterialien;

- Förderung und Vernetzung naturnaher Lebensräume in Siedlungen und Landschaft und Pflanzen einheimischer Gewächse;
- Treffen aller zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen im Sinne der Vorsorge, um schädliche Einwirkungen auf die Umgebung zu vermeiden und die Sicherheit von Personen und Sachen zu gewährleisten.

IV. ZONENORDNUNG

Art. 16 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Zone		Grundlage BauG
WE	Wohnzone für EFH und Doppel-EFH	Art. 11
W 2	2-geschossige Wohnzone	Art. 11
W 3	3-geschossige Wohnzone	Art. 11
W 4	4-geschossige Wohnzone	Art. 11
WG 2	2-geschossige Wohn-Gewerbe-Zone	Art. 12
WG 3	3-geschossige Wohn-Gewerbe-Zone	Art. 12
WG 4	4-geschossige Wohn-Gewerbe-Zone	Art. 12
GI 3	3-geschossige Gewerbe-Industrie-Zone	Art. 13
GI 4	4-geschossige Gewerbe-Industrie-Zone	Art. 13
I	Industriezone	Art. 14
K 3	3-geschossige Kernzone	Art. 15
K 4	4-geschossige Kernzone	Art. 15
KU	Kurzzone	Art. 16
GF	Grünzone zur Freihaltung von Flächen vor Überbauung, insbesondere zwecks Gliederung des Siedlungsgebietes	Art. 17 lit. a
GE	Grünzone zur Erhaltung und Schaffung von Sport-, Park- und Erholungsanlagen	Art. 17 lit. b
GS	Grünzone zur Erhaltung von Schutzgegenständen nach Art. 98 BauG	Art. 17 lit. c
GW	Grünzone zur Sicherung von Grundwasserschutz-zonen oder Grundwasserschutzarealen	Art. 17 lit. d
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 18
IE	Intensiverholungszone	Art. 18 ^{bis}
S	Zone Skiabfahrts- und -übungsgelände	Art. 19
L	Landwirtschaftszone	Art. 20
UeG	Übriges Gemeindegebiet	Art. 21

Art. 17 Regelbauvorschriften

Soweit in diesem Reglement oder in anderen Vorschriften nichts anderes bestimmt wird, gelten die nachfolgenden Regelbauvorschriften.

Zone	Ausnützungsziffer	zulässige Anzahl Vollgeschosse	Gebäudehöhe max. (m)	Firsthöhe max. (m)	Gebäudelänge max. (m)	Grosser Grenzabstand min. (m)	Kleiner Grenzabstand min. (m)	ES 1)
WE	0.40	2	6.5	9.5	30	6.0	4.0	II
W 2	0.50	2	7.5	11.5	30	6.0	4.5	II
W 3	0.65	3	10.0	14.0	40	7.5	5.0	II
W 4	0.80	4	13.0	17.0	50	9.0	6.0	II
WG 2	0.45 / 0.60 ²⁾	2	7.5	11.5	30	6.0 ⁴⁾	4.5	III
WG 3	0.60 / 0.75 ²⁾	3	10.0	14.0	40	7.5 ⁴⁾	5.0	III
WG 4	0.70 / 0.90 ²⁾	4	13.0	17.0	50	9.0 ⁴⁾	6.0	III
GI 3 ⁶⁾	1.00	3	11.5	16.0	--	--	5.0 / 10.0 ⁵⁾	III
GI 4 ⁶⁾	1.20	4	15.0	19.0	--	--	5.0 / 10.0 ⁵⁾	III
I ⁶⁾	--	--	--	--	--	--	5.0 / 10.0 ⁵⁾	IV
^{c)} KU ¹⁰⁾	0.60 / 0.70 ²⁾	3	13.0	17.0	--	7.5	5.0	II
K 3	0.60 / -- ²⁾	3	10.0	14.0	30	--	3.0	III
K 4	0.80 / 1.20 ²⁾ / -- ³⁾	4	13.0	17.0	50	--	4.5	III
G	--	--	--	--	--	--	--	II
Oe	-- ⁷⁾	-- ⁷⁾	-- ⁷⁾	-- ⁷⁾	-- ⁷⁾	-- ⁷⁾	5.0	II
IE	-- ⁸⁾	-- ⁸⁾	-- ⁸⁾	-- ⁸⁾	-- ⁸⁾	-- ⁸⁾	-- ⁸⁾	IV
L	--	2 ⁹⁾	7.5 ⁹⁾	11.5 ⁹⁾	30 ⁹⁾	5.0	5.0	III
UeG	--	2 ⁹⁾	7.5 ⁹⁾	11.5 ⁹⁾	30 ⁹⁾	5.0	5.0	III

- 1) ES = Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung
- 2) sofern der Gewerbeanteil mindestens 1 Vollgeschoss beträgt
- 3) sofern der Gewerbeanteil mindestens 2 Vollgeschosse beträgt und ein Sondernutzungsplan die Überbauung regelt
- 4) bei reinen Gewerbebauten gilt allseitig der kleine Grenzabstand
- 5) Der Grenzabstand von 5.0 m gilt nur gegenüber der Gewerbe-Industrie-Zone, der Industriezone und dem übrigen Gemeindegebiet. Gegenüber allen anderen Zonen ist ein Grenzabstand von 10.0 m einzuhalten. Innerbetriebliche Gebäudeabstände können bis auf 5.0 m reduziert werden.
- 6) Zulässige Wohnbauten für Betriebsinhaber bzw. standortgebundenes Personal (*Art. 13 und 14 BauG*) haben den besonnungshygienischen Anforderungen der Wohnzone zu entsprechen. Für separate Wohnhäuser gelten die Vorschriften der Wohnzone W2.
- 7) Die subsidiären Regelbauvorschriften von Art. 67 BauG finden keine Anwendung. Die Grösse und Gestaltung von Bauten richten sich nach deren Zweckbestimmung.

^{c)} Änderung gem. Nachtrag vom 11. April 2014

- 8) Es finden die subsidiären Regelbauvorschriften von Art. 67 BauG Anwendung.
 - 9) Gilt nur für Wohnbauten
 - 10) Bauten und Anlagen haben auf den Charakter der umliegenden Bauzonen Rücksicht zu nehmen.
- weder beschränkt noch begrenzt

V. DEFINITIONEN

Art. 18 Ausnützungsziffer *(siehe auch Skizze im Anhang S. 38)*

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Parzellenfläche.

Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen die nutzbaren Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser und Mauerquerschnitte. Nicht angerechnet werden:

- a) Aussenwandquerschnitte;*
- b) Keller-, Estrich- und nichtgewerbliche Einstellräume;*
- c) offene Dachterrassen und Balkone;*
- d) Wintergärten sowie verglaste Dachterrassen und Balkone bis zu einer Fläche von 20 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen;*
- e) Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern;*
- f) nutzbare Flächen im Dachgeschoss unter einer lichten Höhe von 1,5 m;*
- g) unterirdische gewerbliche Lagerräume;*
- h) Liftschächte.*

Als anrechenbare Parzellenfläche gilt die von der Baueingabe erfasste Parzellenfläche innerhalb vermarkter Grenzen, soweit sie nicht bereits früher zur Ausnützung eingerechnet worden ist. Wird für Bau oder Korrektur öffentlicher Strassen und Trottoirs Boden abgetreten, so kann dieser zur anrechenbaren Parzellenfläche gerechnet werden.
(Art. 61 BauG)

Soll ein ganz oder teilweise überbautes Grundstück geteilt werden, so benachrichtigt das Grundbuchamt den Gemeinderat. Wird die Ausnützung durch die Teilung auf ein anderes Grundstück verlagert, so stellt der Gemeinderat durch Verfügung fest, in welchem Mass dieses Grundstück bereits in die Berechnung der Ausnützungsziffer einbezogen worden ist. Die Vorbelastung der Ausnützung ist im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.
(Art. 62 BauG)

Die Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken zur Berechnung der Ausnutzungsziffer ist ausnahmsweise zulässig, wenn die betroffenen Grundeigentümer sich schriftlich zu einem Verzicht auf die spätere Überbauung verpflichten. Der Gemeinderat verfügt diese Verpflichtung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und lässt sie im Grundbuch anmerken. (Art. 63 BauG)

Art. 19 Grenzabstand *(siehe auch Skizze im Anhang S. 40)*

Der Grenzabstand von Gebäuden ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grenze, wobei im Grundriss gemessen wird.

Es gelten ein grosser und ein kleiner Grenzabstand. Der grosse Grenzabstand ist auf die Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

Der Grenzabstand kann ungleich auf benachbarte Parzellen verteilt werden, wenn der Nachbar sich schriftlich zur Einhaltung eines entsprechend grösseren Grenzabstandes verpflichtet. Der Gemeinderat verfügt diese Verpflichtung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und lässt sie im Grundbuch anmerken. (Art. 56 BauG)

Art. 20 Gebäudeabstand *(siehe auch Skizze im Anhang S. 40)*

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden.

Er hat der Summe der jeweiligen Grenzabstände zu entsprechen und ist auch zwischen Gebäuden (Hauptbauten) auf dem gleichen Grundstück einzuhalten.

Steht auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude mit einem geringeren als dem geltenden Grenzabstand und stehen nicht wichtige Interessen entgegen, genügt anstelle des Gebäudeabstandes die Einhaltung des Grenzabstandes.

Die Gebäudeabstände der Feuerschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten. (Art. 57 BauG)

Die gegenüberliegenden Fassaden von Hauptbauten, welche mit einem Zwischenbau verbunden sind, haben die Abstandsvorschriften der Feuerschutzgesetzgebung einzuhalten. Die Wohnhygiene, insbesondere die Belichtung von Aufenthaltsräumen, muss sichergestellt bleiben.

Art. 21 Zusammenbau über die Grenze

Bauten können unter Einhaltung der maximalen Gebäudelänge mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze gestellt und zusammengebaut werden.

Bei nicht gleichzeitigem Zusammenbau hat der später Bauende das Recht, ohne Zustimmung des Nachbarn eine Baute maximal gleicher Dimension an die Nachbarbaute anzubauen. In diesem Falle muss der Nichtbauende jedoch eine erweiterte Grenzabstandsverpflichtung zu Lasten seines Grundstückes eingehen. Diese wird im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt. Nach erfolgtem Zusammenbau wird sie wieder gelöscht.

Art. 22 Gebäudelänge *(siehe auch Skizze im Anhang S. 41)*

Die Gebäudelänge ist die längste Fassadenabmessung inkl. Anbauten.

Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekanten auf eine Linie, die der Verlängerung des längsten geraden Teils dieser Fassade entspricht.

Bei speziellen Gebäudeformen bestimmt der Gemeinderat in Auslegung von Abs. 1 und 2 die Messweise.

Unterirdische Bauten werden nicht angerechnet.

Art. 23 Vollgeschoss *(siehe auch Skizze im Anhang S. 39 und 42)*

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

Art. 24 Untergeschoss *(siehe auch Skizze im Anhang S. 39 und 42)*

Geschosse, die bis zur Oberkante (OK) rohe Decke gemessen, den Niveaupunkt nicht mehr als 1.20 m überragen, gelten als Untergeschoss.

Art. 25 Dachgeschoss *(siehe auch Skizze im Anhang S. 39 und 42)*

Geschosse, die im Dachraum liegen und aussen gemessen einen Kniestock von höchstens 0.80 m aufweisen, gelten als Dachgeschoss.

Art. 26 Gebäudehöhe *(siehe auch Skizze im Anhang S. 43)*

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

Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden. (Art. 60 BauG)

Geschlossene Brüstungen bei Flachdächern zählen zur Gebäudehöhe.

Art. 27 Firsthöhe *(siehe Skizze im Anhang S. 43)*

Bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches.

Art. 28 Talseitig sichtbare Geschosse^{a)} *(siehe auch Skizze im Anhang S. 44)*

Die talseitige Fassadenhöhe ist zur Erreichung eines ansprechenden Ortsbildes begrenzt. Sie darf vom gewachsenen abgegrabenen oder gestalteten Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante gemessen, höchstens die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäss Art. 17 BauR betragen.

Anschüttungen und Abgrabungen müssen sich an das umliegende Gelände anpassen.

Art. 29 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten können bis zur Grenze gestellt werden, wenn dadurch schutzwürdige Interessen der Nachbarn nicht beeinträchtigt werden. Vorbehalten bleiben die festgelegten Baulinien und die Bestimmungen der Gesetzgebung über das Strassenwesen. (Art. 56 BauG)

Als unterirdisch gelten Bauten, die sowohl unter dem gewachsenen als auch unter dem gestalteten Terrain liegen.

Art. 30 Anbauten *(siehe auch Skizze im Anhang S. 45)*

Anbauten sind eingeschossige Bauteile an Hauptbauten, die höchstens 3.50 m Gebäudehöhe bzw. 5.00 m Firsthöhe aufweisen.

Für solche Bauten sind Grenzabstände von 3.00 m, bei nicht zu Wohnzwecken genutzten Anbauten von 2.00 m zulässig sofern die Gebäudegrundfläche 50 m² nicht übersteigt.

Anbauten müssen von der Hauptbaute baulich abgetrennt sein. Ausgenommen hievon sind Anbauten mit einer Fläche von weniger als 5 m², deren Länge gleichzeitig 1/3 der Fassadenlänge der Hauptbaute nicht übersteigt.

Dachvorsprünge von Anbauten dürfen höchstens 0.50 m in den Grenzabstand hineinragen.

Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften sowie Art. 36 BauR über die Strassenabstände.

^{a)} Neufassung gem. Nachtrag vom 17. November 2003

Art. 31 Nebenbauten *(siehe auch Skizze im Anhang S. 45)*

Nebenbauten sind eingeschossige, nicht bewohnte, Bauten, mit höchstens 3.50 m Gebäudehöhe und 5.00 m Firsthöhe, welche nicht mit dem Hauptgebäude verbunden sind. Für solche Bauten sind Grenzabstände von 2.00 m zulässig, sofern die Gebäudegrundfläche 50 m² nicht übersteigt.

Dachvorsprünge von Nebenbauten dürfen höchstens 0.50 m in den Grenzabstand hineinragen.

Gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück ist ein Gebäudeabstand von 3.00 m einzuhalten. Der Abstand kann bis auf 1.50 m reduziert werden, wenn sich auf der gegenüberliegenden Fassade keine Fenster zu Aufenthaltsräumen befinden.

Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften sowie Art. 36 BauR über die Strassenabstände.

Art. 32 Kleinbauten *(siehe auch Skizze im Anhang S. 45)*

Als Kleinbauten gelten nicht für Wohn- oder Gewerbezwecke genutzte Bauten, die höchstens 2.10 m Gebäudehöhe und 3.50 m Firsthöhe sowie max. 10 m² Gebäudegrundfläche aufweisen. Für solche Bauten gilt ein Grenzabstand von 1.0 m.

Dachvorsprünge von Kleinbauten dürfen höchstens 0.50 m in den Grenzabstand hineinragen.

Gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück ist ein Gebäudeabstand von 3.00 m einzuhalten. Der Abstand kann bis auf 1.50 m reduziert werden, wenn sich auf der gegenüberliegenden Fassade keine Fenster zu Wohn- oder Schlafzimmern befinden.

Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften sowie Art. 36 BauR über die Strassenabstände.

Art. 33 Vorbauten *(siehe auch Skizze im Anhang S. 46)*

Als Vorbauten gelten sowohl punktuell abgestützte als auch nicht abgestützte Bauteile, die über die Fassade vorspringen, wie Balkone, Erker, Vortreppen, Vordächer, Dachvorsprünge und Sonnenschutzkonstruktionen, nicht aber Treppenhäuser und Laubengänge.

Vorbauten dürfen höchstens 1.50 m in den Grenz- bzw. 1.00 m in den Strassenabstand hineinragen und dies, soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, höchstens auf 1/3 der Fassadenlänge.

Dachvorsprünge dieser Bauteile dürfen höchstens 0.50 m in den Grenzabstand hineinragen.

Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften sowie Art. 36 BauR über die Strassenabstände.

Art. 34 Waldabstand

Gegenüber Wäldern gilt ab Stockgrenze ein Mindestabstand von:

- a) *5 Meter für Strassen; kein Abstand gilt für leicht befestigte Naturstrassen, die ohne Aushub erstellt werden;*
- b) *15 Meter für alle übrigen Bauten und Anlagen. (Art. 58 BauG)*

Art. 35 Gewässerabstand *(siehe auch Skizze im Anhang S. 45)*

Für Bauten und Anlagen gilt gegenüber Seen und Flüssen ein Mindestabstand von 25 Meter, gegenüber Bächen und Weihern von 10 Meter und innerhalb der Bauzonen gegenüber Bächen mit einem mittleren Gerinnequerschnitt unter 0.2 m^2 von 4 Meter. Der Abstand wird bei Seen ab mittlerem Sommerwasserstand, bei den übrigen Gewässern ab Schnittpunkt des mittleren Wasserstandes mit der Uferböschung gemessen. (Art. 59 BauG)

Im überbauten Gebiet innerhalb der Bauzone beträgt der Gewässerabstand gegenüber eingedolten Gewässern für Bauten und Anlagen 5.0 m ab Rohrachse. Im nicht überbauten Gebiet innerhalb der Bauzone ist ein Abstand von 5.0 m ab Rohrachse plus 1,5 x die Sohllentiefe einzuhalten. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Bachsanierungen festgelegt werden.

Die Bestimmungen über die Gewässerabstände gelten auch für private Gewässer.

Art. 36 Strassenabstand

Wo keine Baulinie besteht, gelten ab Strassengrenze die folgenden Abstände:

- a) Bauten und Anlagen ^{b)}
 - Staatsstrassen / Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse 4.00 m
 - Gemeindestrassen 3. Klasse 3.00 m
 - Gemeindewege 1. Klasse 3.00 m
 - Gemeindewege 2. und 3. Klasse 2.00 m

^{b)} Änderung gem. Nachtrag vom 16. August 2004

- | | |
|---|--------|
| b) <u>Bäume</u> | |
| - Staatsstrassen | 2.50 m |
| - Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse | 2.50 m |
| c) <u>Lebhäge, Zierbäume, Sträucher bis 1.80 m Höhe</u> | |
| - Staatsstrassen | 0.60 m |
| - Gemeindestrassen | 0.45 m |
| - über 1.80 m zuzüglich die Mehrhöhe | |
| d) <u>Zäune, Mauern 0.45 bis 1.20 m Höhe</u> | |
| - Generell | 0.09 m |
| - über 1.20 m zuzüglich die Mehrhöhe | |

Der Gemeinderat kann gegenüber Gemeindestrassen geringere Abstände bewilligen, wenn weder Verkehrssicherheit noch Strasse beeinträchtigt werden oder Schutzgegenstände nach Art. 98 BauG zu erhalten sind. Für geringere Abstände gegenüber Staatsstrassen ist die Zustimmung der zuständigen Behörde des Kantons erforderlich.

Im Fall der Bewilligung geringerer Abstände ist vom Bauherrn die Verpflichtung einzugehen, dass die Baute oder Anlage auf erste Aufforderung hin und ohne Kostenfolge für den Strasseneigentümer entfernt wird. Dieser Beseitigungsrevers (Verpflichtung des Bauherrn gegenüber dem Strasseneigentümer) wird im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt. (Art. 108 StrG)

VI. GESTALTUNG DER BAUTEN / WOHNHYGIENE

Art.37 Dachaufbauten /-einschnitte *(siehe auch Skizze im Anhang S.47)*

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sowie Sonnenkollektoren haben sich bezüglich der Grössenverhältnisse und Gestaltung gut in den Baukörper und das Dach einzufügen. Ihre Ausdehnung ist im Verhältnis zur vertikal in Erscheinung tretenden Dachfläche sowie in der Länge beschränkt.

Dachaufbauten (exkl. Sonnenkollektoren) und -einschnitte sind bis zu einem Fünftel (1/5) oder Dachflächenfenster bis zu einem Zehntel (1/10) der obigen Fläche zulässig.

Bei einer Kombination oder Mehrfachanwendung sind die Flächen gemäss Abs. 2 kumulativ zu rechnen.

Die Dachaufbauten / -einschnitte dürfen höchstens eine halbe Länge der jeweiligen Dachansicht (Trauflänge) beanspruchen.

Art. 38 Wohnhygiene

Lichte Raumhöhe für Ein- und Mehrfamilienhäuser:

- Aufenthaltsräume 2.30 m
- Einstell- und Kellerräume 2.10 m

Bei nicht waagrechter Decke ist in Mehrfamilienhäusern die lichte Raumhöhe über mindestens 6 m² pro Zimmer einzuhalten.

Die Bodenfläche für Wohn- und Schlafräume muss in Mehrfamilienhäusern mindestens 9 m² betragen.

Die Lichtmasse der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen muss mindestens 1/8 der Bodenfläche betragen.

Die lichte Breite von Treppen und Wohnungszugängen hat mindestens zu betragen:

- bei 2 Vollgeschossen 1.00 m
- bei 3 und mehr Geschossen 1.20 m

Die Vorschriften der Feuerschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.

In Mehrfamilienhäusern sind genügend allgemein zugängliche und den Wohnungen zugeordnete Abstellräume bereitzustellen. Die Fläche hat mindestens zu betragen:

- für allgemein zugängliche Abstellräume (z.B. für Fahrräder, Mofas, Kinderwagen): 3 % der anrechenbaren Geschossfläche;
- für individuelle Abstellräume in den Wohnungen, im Keller oder im Estrich: 10 % der anrechenbaren Geschossfläche, der jeweiligen Wohnung.

Treppen, Balkone, Terrassen und Stützmauern sowie alle anderen gefährlichen Stellen innerhalb und ausserhalb der Gebäude sind durch geeignete Vorrichtungen fachgerecht, insbesondere gegen Absturzgefahr, zu sichern. Die Mindesthöhe von Balkon- und Fensterbrüstungen ab Oberkante fertiger Fussboden hat mindestens 1.0 m zu betragen.

Art. 39 WC-Anlagen

Für jede Wohnung sowie für Ladengeschäfte, Werkstätten usw. ist je eine eigene, leicht zugängliche WC-Anlage zu erstellen. Dies gilt auch für das Dachgeschoss in Mehrfamilienhäusern, falls mehr als zwei bewohnte Zimmer vorhanden sind.

Art. 40 Behindertengerechtes Bauen

Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr, wie Verwaltungsgebäude, Geschäftshäuser, Betriebe des Gast- und Unterhaltungsgebietes, Schulen, Spitäler und Heime, Kirchen, Verkehrsanlagen sowie Kultur- und Sportanlagen, werden so gestaltet, dass sie für Behinderte und Betagte zugänglich und benützbar sind.

Für Motorfahrzeuge von Behinderten wird eine angemessene Zahl von Abstellplätzen mit den notwendigen Umsteigeflächen und mit rollstuhlgängigem Zugang zum Gebäude erstellt.

Die Anforderungen gelten bei wesentlichen Umbauten und Erweiterungen für die umgebauten oder erweiterten Teile.

Neue Mehrfamilienhäuser mit sechs und mehr Wohnungen:

- a) weisen einen rollstuhlgängigen Zugang auf;*
- b) werden im Grundriss und hinsichtlich der Türbreiten sowie des Zugangs zu den einzelnen Wohnungen so gestaltet, dass die Wohnungen im Bedarfsfall den Bedürfnissen körperlich Behinderter und Betagter angepasst werden können.*

Der Zugang zu den einzelnen Wohnungen ist so gestaltet, dass wenigstens der nachträgliche Einbau eines Treppenlifts möglich ist.

Die Anforderungen gelten bei wesentlichen Umbauten und Erweiterungen für die umgebauten oder erweiterten Teile.

Wegleitend ist die Norm SN 521 500 mit Leitfaden des Schweizerischen Invalidenverbandes. (Art. 55 und 55bis BauG)

Art. 41 Förderungsmassnahmen

Zur Förderung von ökologischer Bauweise sowie der Renovierung bestehender Gebäuden kann der Gemeinderat mittels separatem Reglement finanzielle Anreize schaffen.

VII. ÄUSSERE EINRICHTUNGEN

Art. 42 Reklameanlagen

Reklamen haben sich in das Orts-, Strassen- oder Landschaftsbild so einzuordnen, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird. Die Gesetzgebung über den Strassenverkehr und über das Strassenwesen bleibt vorbehalten. (Art. 94 BauG, Art. 6 SVG, Art. 95 SSV)

Art. 43 Schneeschutzvorrichtungen

Bei der Erstellung neuer und bei der Neueindeckung bestehender Dächer sind, sofern der von der Bedachung fallende Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden könnte, von den folgenden Dachneigungen an Schneefangvorrichtungen anzubringen:

- bei Ziegel-, Eternit- und Schieferdächern ab 25° a.T.
- bei Metalldächern ab 10° a.T

Art. 44 Öffentliche Einrichtungen an und vor dem Gebäude

Die Grundeigentümer haben Signale, Strassenbezeichnungen, Zeichen öffentlicher Werke, öffentliche Beleuchtungseinrichtungen und Leitungen an Bauten und Anlagen sowie an Einfriedungen ohne Entschädigung zu dulden.

Die Interessen des Eigentümers sind angemessen zu berücksichtigen. (Art. 76 BauG)

VIII. WIEDERAUFBAU VON BAUTEN**Art. 45 Bestandes- und Erweiterungsgarantie**

Bestand und Erneuerung rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen widersprechen, sind gewährleistet. Der Wiederaufbau baurechtswidriger Bauten und Anlagen im bisherigen Umfang ist gestattet, wenn:

- a) *ihre künftige Nutzung dem Zweck der Nutzungszone entspricht;*
- b) *keine überwiegenden Interessen entgegenstehen;*
- c) *das Baugesuch innert fünf Jahren seit Abbruch oder Zerstörung eingereicht wird.*

Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen sind zulässig soweit dadurch die Rechtswidrigkeit weder vermehrt noch wesentlich verstärkt wird. Keine Vermehrung oder Verstärkung der Rechtswidrigkeit liegt vor, wenn Bauten und Anlagen, die eine festgelegte Baumassenziffer überschreiten, aber vor deren Erlass rechtmässig erstellt wurden, ohne Vergrösserung des anrechenbaren umbauten Raumes umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden.

Vorbehalten bleiben Anpassungs- und Sanierungspflichten nach besonderen Vorschriften. (Art. 77bis BauG)

Art. 46 Umgebung

Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend zu gestalten. Bei Mehrfamilienhäusern, Schulhäusern und Kindergärten ist sie zudem kindergerecht zu gestalten. (Art. 75bis BauG)

In Wohnzonen sowie in 50 % und mehr zum Wohnen genutzten Wohn- und Gewerbezone (ohne Kernzone) sind mindestens 35 % der Parzellenfläche als Grünfläche anzulegen. Die Flächen der Kinderspielplätze werden dabei angerechnet.

Für die Bepflanzung sind einheimische Gewächse vorzusehen.

Art. 47 Kinderspielplätze

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern kann der Eigentümer verpflichtet werden, auf seinem Grundstück der Grösse der Überbauung angemessene, genügend besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Spielplätze für Kinder zu erstellen.

Bei Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen sind solche Spielplätze zu erstellen. Kleinwohnungen mit ein bis zwei Zimmern werden nicht angerechnet. (Art. 73 BauG)

Die Spielplätze sind nach den Bedürfnissen von Kleinkindern, Kindern und Jugendlichen zu gestalten. Die Richtlinien des Baudepartementes¹⁾ sind zu beachten. (Art. 73bis BauG)

Die Fläche der Kinderspielplätze hat mindestens 1/5 der gesamten anrechenbaren Geschossfläche (gemäss Art. 61 Abs. 2 BauG) zu betragen. Ausgenommen sind Kleinwohnungen.

Lassen die örtlichen Verhältnisse die Bereitstellung genügender Spielplätze für Kinder nicht zu oder erweisen sich die Kosten als unzumutbar, so können die Grundeigentümer verpflichtet werden, in angemessener Nähe entsprechende Spielplätze zu beschaffen oder angemessene Beiträge an die Erstellung öffentlicher Kinderspielplätze zu leisten. (Art. 74 BauG)

Kinderspielplätze sind, soweit sie vorgeschrieben werden können, ihrer Zweckbestimmung zu erhalten, oder es muss dafür entsprechender Ersatz geschaffen werden. (Art. 75 BauG)

1) Spielplätze, Richtlinien und Empfehlungen zur Gestaltung, Baudepartement des Kt. St.Gallen, 1986

IX. RAUM ZWISCHEN BAUFLUCHT UND STRASSE

Art. 48 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen ist der Bauherr verpflichtet, auf privatem Grund Abstellflächen für Motorfahrzeuge nach den folgenden Angaben zu erstellen:

- Einfamilienhäuser: 2 Abstellplätze
- Mehrfamilienhäuser: 1 Abstellplatz pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche, mindestens aber 1 Autoabstellplatz pro Wohnung

Für alle anderen Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze. Wegleitend ist die Norm SN 641 400 der Vereinigung Schweiz. Strassenfachleute (VSS).

Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich pro 5 Wohnungen je ein reservierter Besucherplatz bereitzustellen.

Im Zentrumsbereich kann der Gemeinderat bei Wohnbauten in begründeten Fällen von dieser Norm abweichen.

Garagenplätze zählen als Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Vorplätze von Garagen gelten dagegen nur bei EFH, Doppel-EFH und Reihen-EFH als Abstellplätze und dies nur, wenn es sich um Einzelgaragen handelt.

Bestehende Abstellflächen müssen, soweit sie vorgeschrieben werden können, ihrer Zweckbestimmung erhalten bleiben oder es muss dafür entsprechender Ersatz geschaffen werden. (Art. 72 BauG)

Art. 49 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

Lassen es die örtlichen Verhältnisse nicht zu oder erweisen sich die Kosten als unzumutbar, beschafft der Pflichtige in angemessener Nähe entsprechende Abstellflächen oder leistet eine angemessene Ersatzabgabe. (Art. 72ter BauG)

Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach dem „Reglement über Abgaben für Motorfahrzeugabstellplätze und das Dauerparkieren auf öffentlichem Grund“ vom 19.11.1990 / 4.8.1995.

Art. 50 Abstellplätze für Velos und Mofas

Wo mit dem regelmässigen Abstellen zahlreicher Fahrräder und Mofas zu rechnen ist, sind ausreichende Abstellplätze vorzusehen.

Art.51 Ausfahrten und Vorplätze *(siehe auch Skizze im Anhang S. 48)*

Garage- und Hofzufahrten dürfen für Einzelgaragen höchstens 15 %, für Sammelgaragen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 2.50 m und von der Trottoirgrenze aus wenigstens 0.50 m annähernd horizontal verlaufen.

Die freie Sicht auf die Strasse muss wenigstens 3.50 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45° a.T. gewährleistet sein. Ausfahrten, die auf Strassen einmünden, sind zudem beidseitig mit Radien von mindestens 3.00 m, wo ein Trottoir besteht, von mindestens 1.50 m auszurunden. In diesem Bereich dürfen Gegenstände oder Pflanzen etc. eine maximale Höhe von 0.60 m aufweisen.

Der Abstand zwischen Garagentor und Strassen- bzw. Trottoirgrenze muss mindestens 5.50 m betragen.

Art.52 Terrainveränderungen / Stützmauern / Böschungen

Abgrabungen und Aufschüttungen haben sich gut in die Umgebung einzufügen. Sie sind an die angrenzenden Grundstücke anzupassen.

Stützmauern sind zur Vermeidung von steilen Böschungen zulässig, sofern sie sich gut in das Gelände einfügen. Der Gemeinderat kann detaillierte Angaben und Planunterlagen verlangen und entsprechende Auflagen verfügen.

Entlang von Strassen- und Grundstücksgrenzen muss der Böschungsfuss bzw. die Böschungskante einen Abstand von 0.50 m zur Grenze oder zum Strassen- oder Trottoirrand aufweisen.

X. BESTIMMUNGEN ÜBER BAUARBEITEN**Art.53 Sicherheitsmassnahmen**

Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen.

Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten über den Verlauf allfälliger unterirdischen Leitungsbauten (z.B. Kanalisation-, Strom-, Wasser-, Elektro-, Gas-, Telefon-, Radio- und Fernsehleitungen etc.) zu informieren.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind im Sinne der Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren zur Anwendung zu bringen. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

Art. 54 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

Die Benützung des öffentlichen Grundes für das Aufstellen von Maschinen, Kranen und Gerüsten, Abbruch von Mauern, Grabungen, Lagerungen von Baumaterialien usw. ist nur mit Bewilligung des Gemeinderates zugelassen. Sie bestimmt den Umfang des zu benützenden Bodens. Das Befahren des öffentlichen Grundes (z.B. Strasse, Trottoir etc.) mit Raupenfahrzeugen ist ohne entsprechenden Schutzbelag untersagt. Notwendige Instandstellungsarbeiten werden der Bauherrschaft in Rechnung gestellt.

Zur Sicherung des Verkehrs sind zweckdienliche Einfriedungen der Baustelle zu erstellen. Ablagerungen und Bearbeitungen von Baumaterialien sind ausserhalb der Einfriedung nicht gestattet. Bäume in öffentlichen Anlagen sind durch Bretterverschalungen zu schützen.

Zum Schutze vor herabfallenden Gegenständen sind geeignete Vorrichtungen (Verschalungen, Emballagen, usw.) anzubringen. Diese müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.

Öffentliche Verkehrswege im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Es ist nicht gestattet, Mörtel und Beton auf dem Strassen- oder Trottoirbelag zu mischen und zu lagern. Öffentliche Einrichtungen wie Wasser-, Gas- und elektrische Leitungen, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen usw. sind vor Beschädigungen zu schützen. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.

Aufbrucharbeiten und Materialdepots sind hinreichend abzusperren, zu signalisieren und nachts genügend zu beleuchten. Entsprechende Sicherungen sind auch für andere Hindernisse, wie überragende Gerüstteile, vorstehende Stangen und Bretter usw. zu treffen.

Abbruch- und Aushubstoffe sind sofort abzuführen. Gräben in öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen dürfen nur mit frostsicherem Material eingefüllt werden. Über Sonn- und Feiertage darf auf öffentlichem Grund bzw. ausserhalb einer Baueinfriedung keinerlei Material lagern.

Öffentliche Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze werden auf Kosten der Bauherrschaft wieder instandgestellt (*Art. 18 f. StrG*). Nötige Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen (Leitungen, Schilder, Vermessungspunkte usw.) erfolgen ausschliesslich durch die zuständige Verwaltung auf Kosten des Bauherrn.

Art. 55 Grabarbeiten in Strassen

Grabarbeiten in öffentlichen Strassen und Plätzen sind dem Bauamt durch den Verursacher mindestens 14 Tage im voraus zu melden.

Art. 56 Baukontrollen

Dem Bauamt ist vor bzw. während der Bauzeit rechtzeitig und un-aufgefordert Anzeige zu machen:

- über den Beginn der Bauarbeiten;
- nach Erstellung des Schnurgerüsts;
- vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten;
- nach Erstellung der Abwasseranlagen (vor dem Eindecken);
- beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten;
- Armierung des Schutzraumes (mind. 24 Std. vor dem Betonieren);
- nach vollendetem Rohbau, aber vor Beginn der Verputzarbeiten;
- nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug.

Der Gemeinderat kann die Anzeigepflicht für weitere Kontrollen anordnen.

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

XI. BAUGESUCH, BAUBESCHIED UND BAUERMITTLUNGSGESUCH

Art. 57 Bewilligungspflicht

Errichten und Ändern von Bauten und Anlagen bedürfen einer Bewilligung. Die Gesuche sind dem Gemeinderat einzureichen.

Bewilligungspflichtig sind insbesondere:

- a) *Neu, Um-, An-, Auf-, Neben- und Kleinbauten jeder Art;*
- a^{bis}) *Ersatz oder Änderung energetisch wichtiger Bauteile wie Aussenwände, Dächer, Fenster und haustechnische Anlagen. Die Regierung regelt die Ausnahmen durch Verordnung;*
- b) *bauliche Veränderungen im Innern mit baupolizeilich erheblichen Auswirkungen, wie Einbau und Abänderung von Liftanlagen, Umbauten mit statischen Änderungen von Bedeutung;*
- c) *provisorische Bauten;*
- d) *Abstellflächen und Schutzvorrichtungen für Motorfahrzeuge;*
- e) *Tank-, Feuerungs- und Siloanlagen;*
- f) *Mauern und Einfriedungen von mehr als 1.2 m Höhe längs öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen sowie von mehr als 1.8 m Höhe längs Grundstücksgrenzen;*
- g) *eingreifende Veränderungen des Geländes (insbesondere Aufschüttungen oder Abtragungen von mehr als 30 m² Grundfläche oder mehr als 1.0 m Höhe);*
- g^{bis}) *Kiesgruben, Steinbrüche, Abfallplätze und Skipistenplanierungen;*
- h) *langfristiges Abstellen ausgedienter Motorfahrzeuge im Freien;*
- i) *Privatstrassen einschliesslich Zufahrten zu öffentlichen Strassen;*
- k) *Camping - und Zeltplätze;*
- l) *langfristiges Aufstellen von Wohnwagen ausserhalb bewilligter Camping- und Zeltplätze;*
- m) *Aussenreklamen jeder Grösse (ausgenommen vorübergehende Baureklamen während der Bauphase) sowie Aussenantennen für Sende- und Empfangsanlagen;*
- n) *grelle Lichtquellen mit erheblichen baupolizeilichen Auswirkungen;*
- o) *Zweckänderungen, die Einwirkungen auf die Umgebung oder eine Vergrösserung des Benützerkreises zur Folge haben;*
- p) *Zweckänderungen in Gebieten oder Zonen nach Art. 28^{septies} BauG;*
- q) *Zweckänderungen ausserhalb der Bauzonen;*
- r) *Seilbahnen, Skilifte und ähnliche Transportanlagen, soweit sie nicht vorübergehend land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen;*
- s) *Anlagen zur Erzeugung und Gewinnung von Energie, die erhebliche Einwirkungen auf die Umgebung haben;*
- t) *Neuanlage und Erweiterung von Flugplätzen, Flugfeldern und Helikopterlandeplätzen. (Art. 78 BauG)*

Der Abbruch von Bauten bedarf einer Bewilligung. (Art. 79 BauG)

Spezielle Baubewilligungen sind nach den Vorschriften der entsprechenden Reglemente der Gemeinde, insbesondere dem Abwasserreglement, dem Reglement für Abfallbeseitigung sowie den Verordnungen und Reglementen der technischen Betriebe einzuholen.

Art. 58 Form des Baugesuches

Für das Baugesuch ist ein vom Bauamt erhältliches Formular zu verwenden. Über den Umfang des Baugesuches bzw. der vorzulegenden Pläne oder Unterlagen für kleinere Bauvorhaben entscheidet das Bauamt. Das Baugesuch hat in der Regel zu enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
- b) Vom Geometer erstellte und nachgeführte Grundbuchplankopie (Situationsplan) mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der beabsichtigten Anlagen, der Autoabstellplätze sowie der Zufahrtsstrassen und -wege;
- c) Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie der Fenster- und Bodenflächen;
- d) Berechnung der Ausnützung;
- e) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen in Meter und des Niveaupunktes in m.ü.M. mit Bezug auf das Erdgeschoss, den gewachsenen Boden und den neuen Terrainverlauf von Grenze zu Grenze, einschliesslich der Übergänge zu den Nachbargrundstücken;
- f) Umgebungsplan mit Terraingestaltung, Grünflächen, Böschungen, Stützmauern und soweit bekannt Bepflanzung, Kinderspielplätze, Einzäunungen, usw. Bei kleineren Bauvorhaben können diese Angaben in den übrigen Plänen eingetragen werden;
- g) besondere Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle usw. (Grundriss und Längenprofil nach VSA²⁾);
- h) Luftschutz-Eingabe gemäss den gesetzlichen Vorschriften;
- i) Eingabe für Tank- und Feuerungsanlagen (inkl. Änderungen);
- j) Nachweise nach Art. 12 LRV²⁾, Art. 34 LSV²⁾ und Art. 7 EnV²⁾.

2) Abkürzungen s. Seite 4

Bei allen Fassadenänderungen (wie Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen usw.) ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist. Bei geschlossener Bauweise sind die benachbarten Bauten in den Plan einzubeziehen.

Auf Verlangen sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierteren Bauvorhaben Modelle usw. einzureichen. Der Gemeinderat ist berechtigt, für schwierig zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauten auf Kosten des Bauherrn Gutachten einzuholen.

Bauliche Veränderungen sind durch folgende Farben zu kennzeichnen:

- SCHWARZ für bestehende Bauteile;
- GELB für abzubrechende Bauteile;
- ROT für neue Bauteile.

Die Unterlagen des Baugesuches sind in einfacher, Situations- und Detailpläne in dreifacher Ausfertigung auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A 4 (210/297 mm), einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, vom Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet und mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.

Art. 59 Bekanntgabe des Baugesuches

Je nach Grösse des Bauvorhabens kann das ordentliche, das vereinfachte oder das Meldeverfahren angewendet werden.

Art. 60 Ordentliches Verfahren

Bevor das Baugesuch eingereicht wird, sind Visiere aufzustellen, welche Stellung und Ausmass der Baute oder Anlage bezeichnen.

Die Visiere dürfen vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Zustimmung des Gemeinderates entfernt werden.

Bei Bauten und Anlagen von über 18 Meter Höhe müssen die Visiere die horizontale Ausdehnung sowie an einer Stelle die maximale Höhe bezeichnen. (Art. 81 BauG)

Die zuständige Gemeindebehörde hat den Anstössern mit eingeschriebenem Brief vom Baugesuch Kenntnis zu geben.

Anstösser im Sinne dieser Vorschrift sind Grundeigentümer, deren Grundstück nicht mehr als 30 Meter von der geplanten Baute oder Anlage entfernt ist.

Baugesuch und Unterlagen sind während vierzehn Tagen zur Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist während der Einsprachefrist durch öffentlichen Anschlag bekanntzumachen. (Art. 82 BauG)

Art. 61 Vereinfachtes Verfahren

Bauten und Anlagen werden im vereinfachten Verfahren bewilligt, wenn sie keine oder nur die Interessen weniger Einspracheberechtigter berühren.

Im vereinfachten Verfahren entfallen die Pflicht zur Visierung und das Auflageverfahren. Vom Baugesuch wird den Einspracheberechtigten mit eingeschriebenem Brief unter Eröffnung einer Einsprachefrist von vierzehn Tagen Kenntnis gegeben, wenn diese dem Baugesuch nicht unterschriftlich zugestimmt haben. Baugesuch und Unterlagen stehen den Einspracheberechtigten während der Einsprachefrist zur Einsicht offen.

Das vereinfachte Verfahren findet keine Anwendung bei zonenfremden Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen; ausgenommen sind geringfügige Änderungen von Bauvorhaben, für die das Anzeige- und Auflageverfahren durchgeführt wurde oder die bewilligt sind. (Art. 82bis BauG)

Art. 62 Meldeverfahren

Bauten und Anlagen, die weder die Interessen von Einspracheberechtigten noch wesentliche öffentliche Interessen berühren, können auf Begehren des Baugesuchstellers im Meldeverfahren bewilligt werden.

Im Meldeverfahren entfallen die Pflicht zur Visierung sowie das Anzeige- und Auflageverfahren. Das Vorhaben darf ausgeführt werden, wenn die zuständige Gemeindebehörde nicht innert dreissig Tagen nach Eingang des Baugesuches dem Gesuchsteller schriftlich mitteilt, dass:

- a) das Gesuch in das vereinfachte oder das ordentliche Verfahren verwiesen wird;*
- b) das Baugesuch abgelehnt wird.*

Das Meldeverfahren findet keine Anwendung bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sowie bei Änderungen von Bauvorhaben, die dem ordentlichen oder dem vereinfachten Verfahren unterstehen, jedoch noch nicht rechtskräftig bewilligt sind. (Art. 82ter BauG)

Art. 63 Einsichtnahme / Einsprache

Die Pläne können während 14 Tagen, von der Bauanzeige an gerechnet, beim Bauamt eingesehen werden.

Einsprachen sind schriftlich und mit Begründung innert der Auflagefrist dem Gemeinderat einzureichen.

Zur Einsprache ist berechtigt, wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut. (Art. 83 BauG)

Vor dem Entscheid gibt der Gemeinderat dem Baugesuchsteller Gelegenheit zu den Einsprachen Stellung zu nehmen.

Der Gemeinderat entscheidet über öffentlich-rechtliche Einsprachen gleichzeitig mit der Erteilung oder Ablehnung der Baubewilligung.

Bei privatrechtlichen Einsprachen kann der Baugesuchsteller jederzeit das Verfahren auf dem Zivilrechtsweg einleiten. Ist dies nicht erfolgt, setzt der Gemeinderat im Einspracheentscheid dem Einsprecher eine Frist von 14 Tagen zur Einleitung dieses Verfahrens an. Verstreicht diese Frist unbenützt, so fällt die privatrechtliche Einsprache dahin. (Art. 84 BauG)

Art. 64 Baubescheid / Rekurs

Der Gemeinderat behandelt die Baugesuche und entscheidet über allfällige Einsprachen. Er kann die Baubewilligung mit oder ohne Auflagen erteilen.

Der Gemeinderat kann einzelne Kompetenzen an die Baukommission delegieren.

Entscheide der Baukommission können innert 14 Tagen beim Gemeinderat angefochten werden. Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 14 Tagen beim Baudepartement des Kantons St. Gallen Rekurs erhoben werden.

Während der Rechtsmittelfrist und bis zur Erledigung erhobener Rekurse darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Art. 65 Geltungsdauer der Baubewilligung

Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innerhalb Jahresfrist nach Eintritt der Rechtskraft begonnen werden.

Begonnene Arbeiten müssen ohne erhebliche Unterbrechung zu Ende geführt werden. Bleiben sie länger als ein Jahr eingestellt, so erlischt die Baubewilligung.

Die Fristen können auf begründetes Gesuch hin zweimal um je ein Jahr verlängert werden.

Die Fristen ruhen während der Rechtshängigkeit von privatrechtlichen Baueinspracheprozessen. (Art. 88 BauG)

Ist mit dem Bau begonnen worden und erlischt die Baubewilligung wegen Einstellung der Bauarbeiten vor der Fertigstellung, so kann der Gemeinderat gestützt auf Art. 129 Abs.2 BauG die Beseitigung der begonnenen Baute oder Anlage und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verfügen.

Art. 66 Baubeginn

Mit den Bauarbeiten unter Einschluss von Grabarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist. Vorbehalten bleiben die Erledigung privatrechtlicher Einsprachen und die Erteilung von Bewilligungen aufgrund besonderer Vorschriften. (Art. 89 BauG)

Art. 67 Bauermittlungsgesuch

Zur Abklärung wichtiger Baufragen kann dem Gemeinderat ein Bauermittlungsgesuch eingereicht werden.

Dem Gesuch sind alle Unterlagen beizulegen, die zur Abklärung der gestellten Fragen nötig sind. (Art. 91 BauG)

Der Vorbescheid ist nicht endgültig und auch nicht weiterziehbar.

Ist der Gesuchsteller mit dem ablehnenden Vorbescheid nicht einverstanden, so kann er ein ordentliches Baugesuch einreichen und von den im Baubewilligungsverfahren gegebenen Rechtsmitteln Gebrauch machen. (Art. 92 BauG)

XII. VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 68 Zuständigkeit, Gebühren und Beiträge

Das Planungs- und Bauwesen sowie der Vollzug dieses Reglementes sind Sache des Gemeinderates.

Für die Behandlung der Baugesuche und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke usw. sowie den gesteigerten Gemeindegebrauch von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen sind Gebühren zu entrichten.

Der Gemeinderat stellt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif auf. Die Kosten für allfällige Gutachten sind nach Art. 94 ff Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege durch den Verursacher zu tragen.

An die Kosten von Überbauungs- und Gestaltungsplänen kann die politische Gemeinde von den Eigentümern der einbezogenen Grundstücke Beiträge erheben. Diese bemessen sich nach den Vorteilen, die den Eigentümern aus den Plänen entstehen.

Die Kostenverteilung wird durch Verfügung oder Vereinbarung geregelt. (Art. 28sexies BauG)

Art. 69 Verantwortlichkeit des Bauherrn, Verwaltungszwang

Gegenüber der Gemeinde sind Bauherr und Architekt für die Einhaltung des Baureglementes und des bewilligten Baugesuches verantwortlich. Die Baukontrolle enthebt diese nicht von ihrer Verantwortung.

Wenn unberechtigterweise mit der Errichtung von Bauten und Anlagen begonnen wird, kann der Gemeinderat die Einstellung der Arbeiten verfügen.

Wenn die Ausführung den gesetzlichen Vorschriften oder den genehmigten Plänen nicht entspricht oder sonst ein unrechtmässiger Zustand geschaffen wird, kann der Gemeinderat die Entfernung oder die Abänderung rechtswidrig ausgeführter Bauten und Anlagen sowie die Wiederherstellung des früheren Zustandes verfügen.

Diese Vorschriften werden beim widerrechtlichen Abbruch von Bauten sachgemäss angewendet. (Art. 130 BauG)

Kommt der Pflichtige der Aufforderung der zuständigen Behörde zur Einstellung der Arbeiten, zur Schaffung des rechtmässigen Zustandes oder zur Entfernung der Baute oder Anlage nicht nach, so kann der Gemeinderat die erforderlichen Massnahmen auf dessen Kosten ergreifen oder von einem Dritten durchführen lassen.

Wenn nicht Gefahr im Verzug liegt, muss die Ersatzvornahme unter Ansetzung einer angemessenen Frist angedroht werden. (Art. 131 BauG)

Mit Haft oder Busse wird bestraft, wer:

- a) *ohne Bewilligung der zuständigen Behörde bewilligungspflichtige Bauten oder Anlagen erstellt, verändert oder abbricht;*
- b) *ohne Bewilligung der zuständigen Behörde von bewilligten Projekten abweicht oder Bedingungen und Auflagen von Baubewilligungen verletzt;*

c) *gegen Schutzverordnungen oder öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die im Interesse des Natur- und Heimatschutzes erlassen oder verfügt wurden, verstösst.*

Strafbar sind die vorsätzliche und die fahrlässige Übertretung.
(Art. 132 BauG)

Art. 70 Inkrafttreten

Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons St.Gallen in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglementes werden das Baureglement vom 4.9.1991 mit dem Nachtrag vom 15.11.1993 sowie das Reglement über die Erstellung und den Betrieb einer Gross-Gemeinschafts-Antennenanlage (GGA) für Fernsehen und UKW (Antennenreglement) vom 13.2.1981 aufgehoben:

Die zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu behandeln.

Vom Gemeinderat erlassen am 2. November 1998

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindammann:

Paul Gerosa

Der Gemeinderatsschreiber:

Felix Tobler

Öffentliche Auflage: 18. November bis 17. Dezember 1998

Dem fakultativen Referendum unterstellt: 11. Januar bis 10. Februar 1999

Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt
am 21. September 1999

Mit Ermächtigung

Der Leiter des Planungsamtes:

Dr. Peter Flaad

Nachtrag I

Vom Gemeinderat erlassen am: 17. November 2003 (Neufassung Art. 28)

Öffentliche Auflage: 8. Dezember 2003 bis 8. Januar 2004 (Neufassung Art. 28)

Dem fakultativen Referendum unterstellt: 16. Januar bis 16. Februar 2004

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 22. März 2004

Nachtrag II

Vom Gemeinderat erlassen am: 16. August 2004 (Änderung Art. 36 Abs. lit. a)

Öffentliche Auflage: 1. bis 30. September 2004 (Änderung Art. 36 Abs. lit. a)

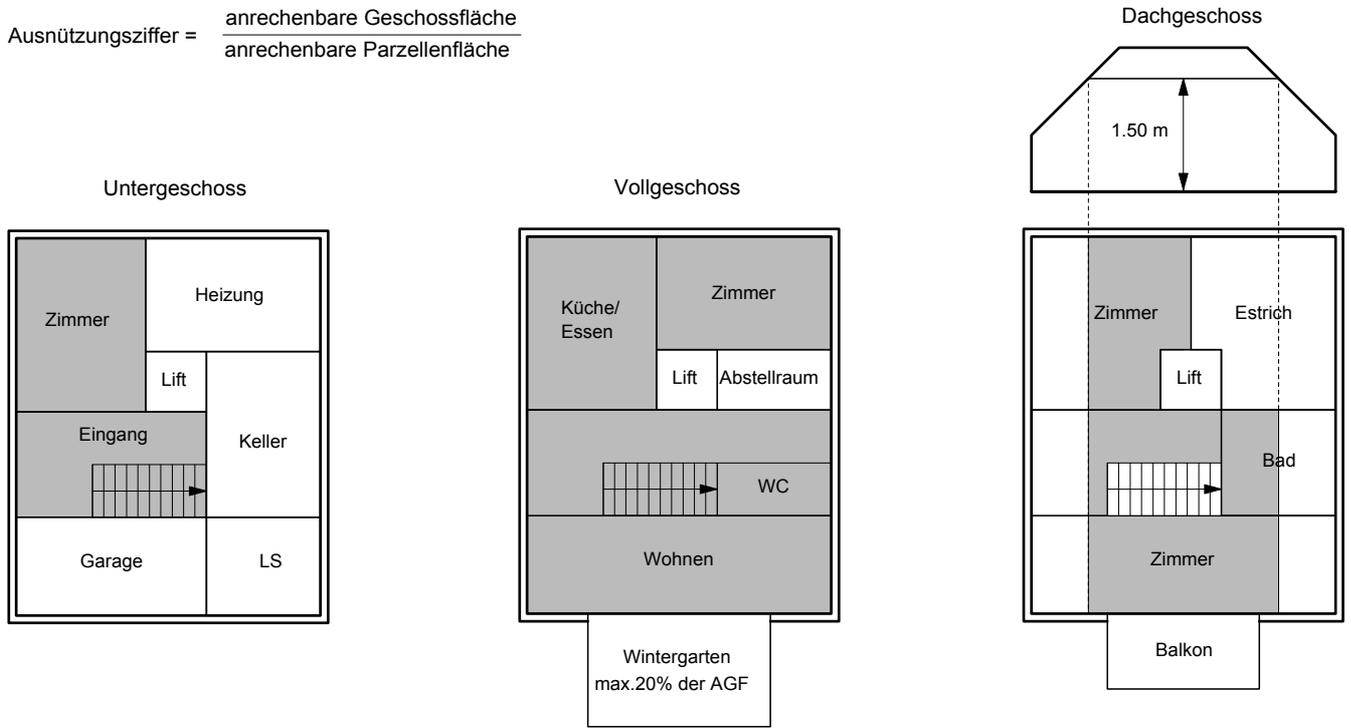
Dem fakultativen Referendum unterstellt: 25. Oktober bis 24. November 2004

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 17. Januar 2005

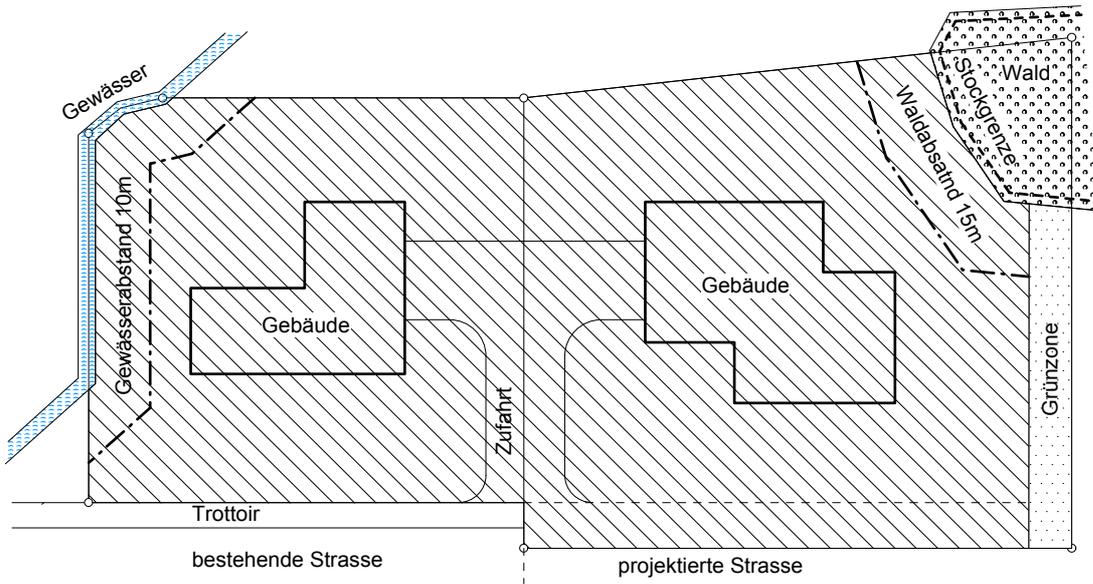
ANHANG

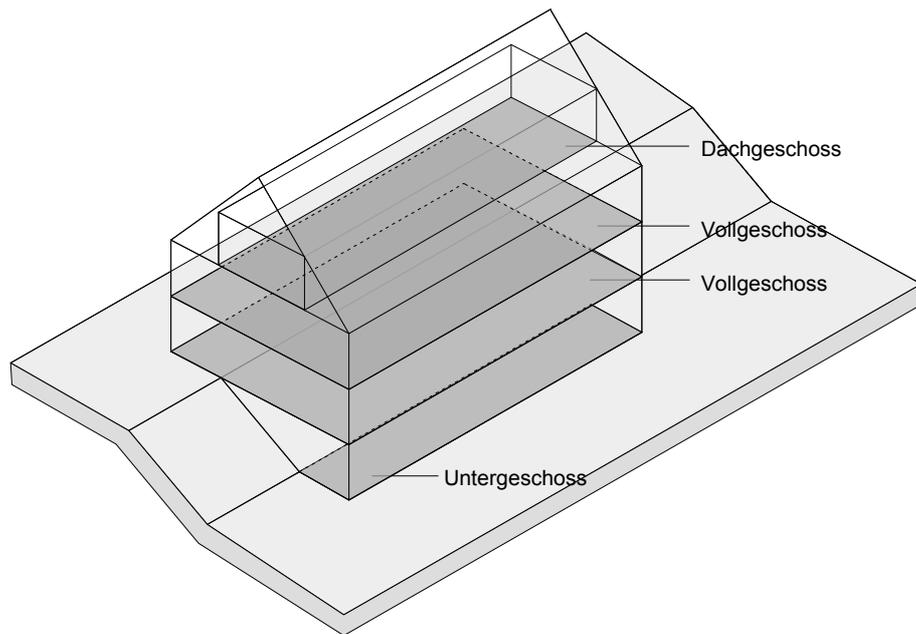
Technische Erläuterungen zum Baureglement

$$\text{Ausnützungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Parzellenfläche}}$$

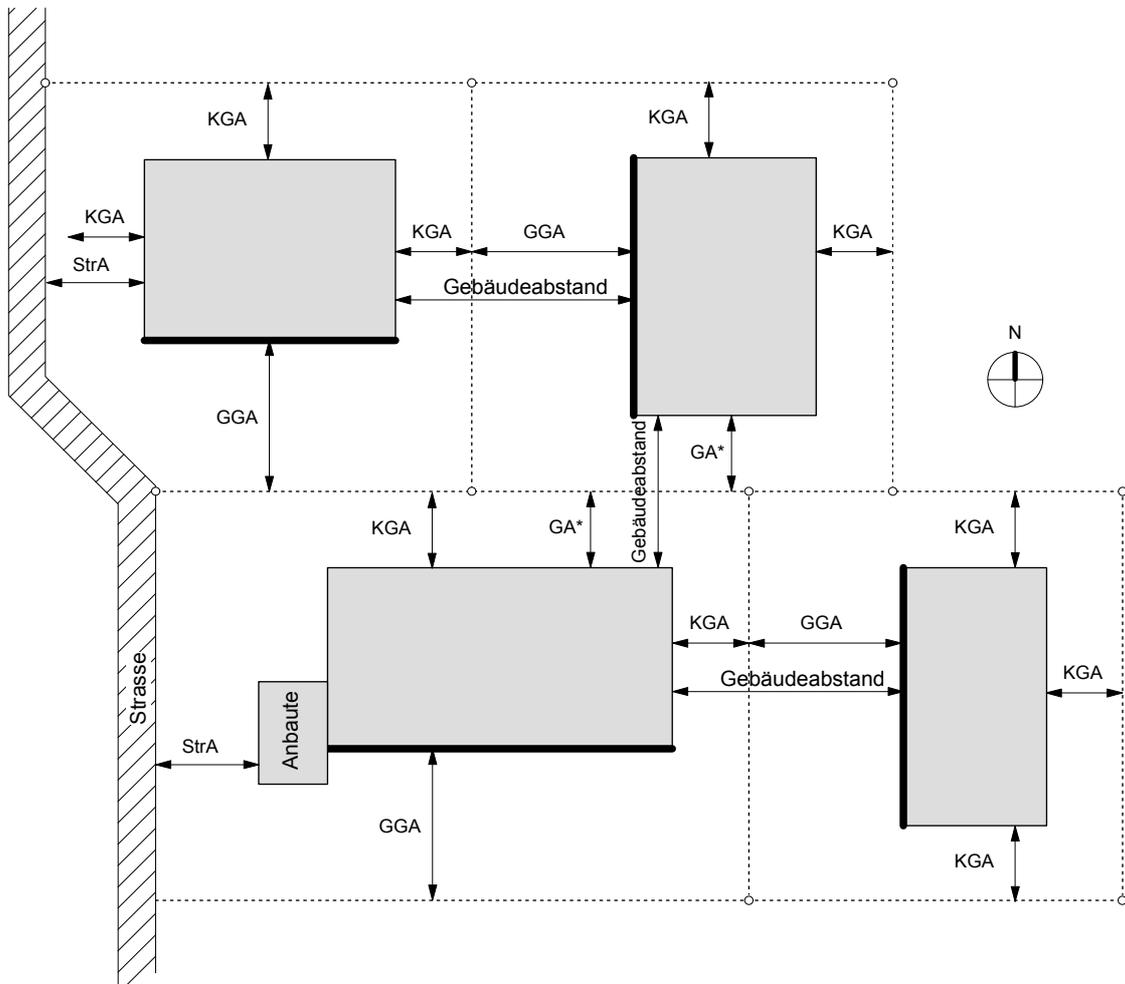


- Anrechenbare Geschossfläche (AGF)
- Anrechenbare Parzellenfläche

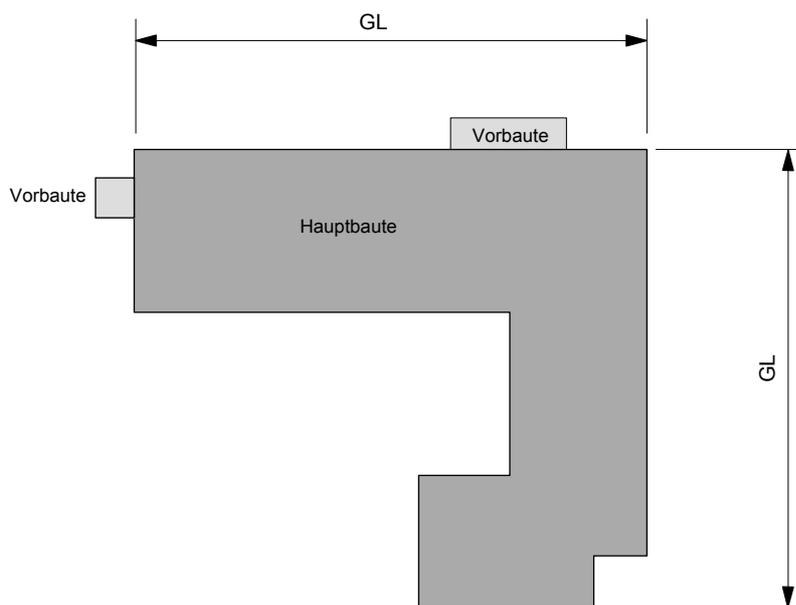
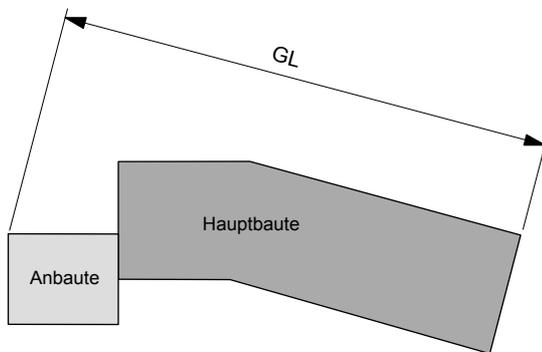




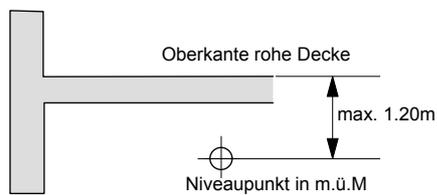
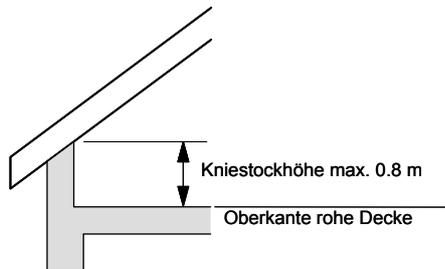
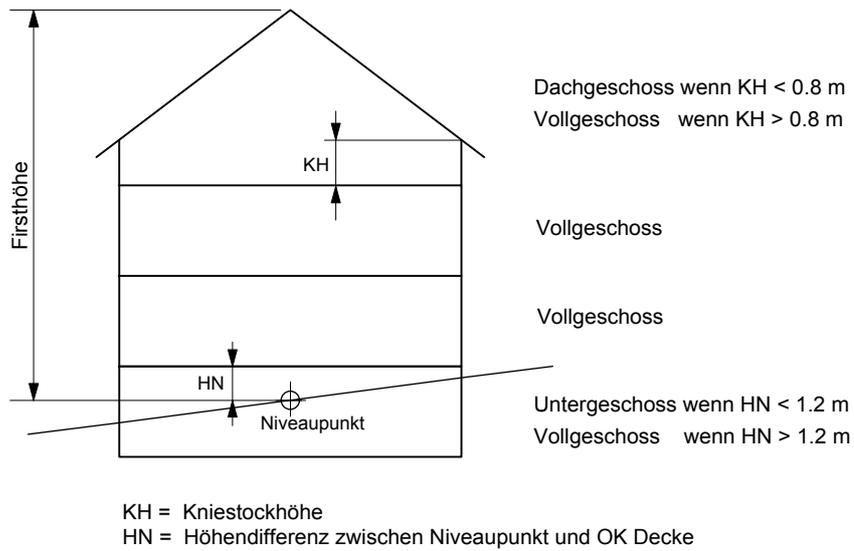
-  Grundstückfläche
-  Genutzte Geschossfläche

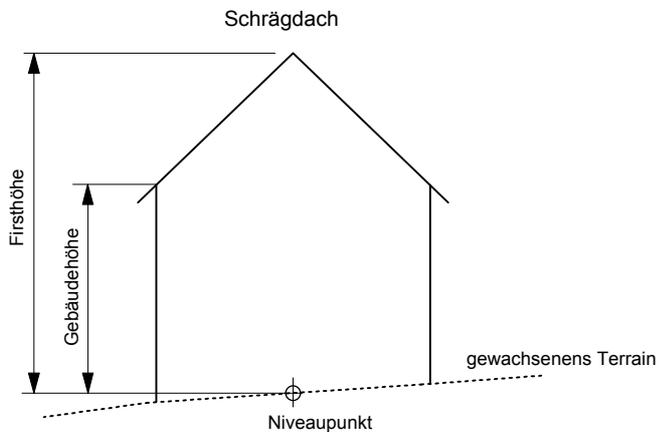


- Hauptwohnseite
- GGA Grosser Grenzabstand
- KGA Kleiner Grenzabstand
- GA* ungleich verteilter Grenzabstand unter Einhaltung des Gebäudeabstandes
- StrA Strassenabstand (gilt vor Grenzabstand)



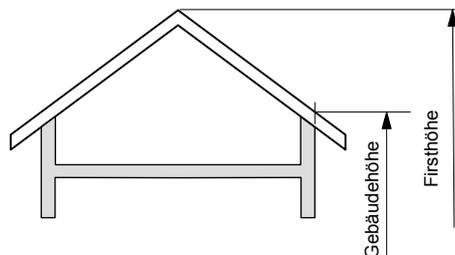
GL Gebäuelänge



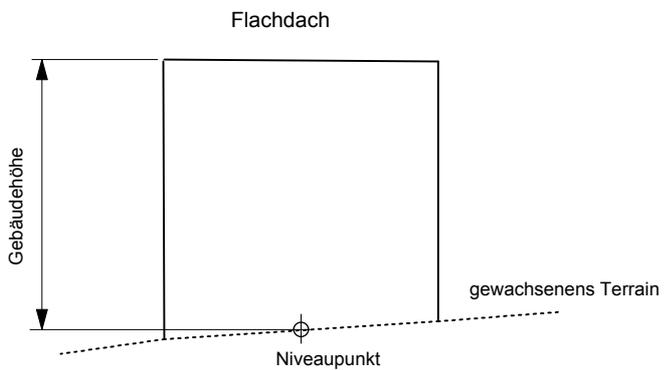
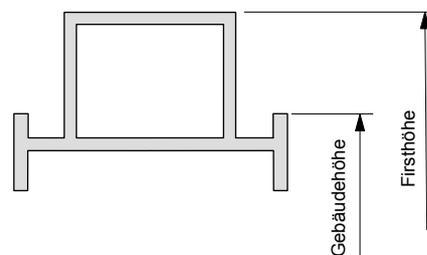


Dachformen:

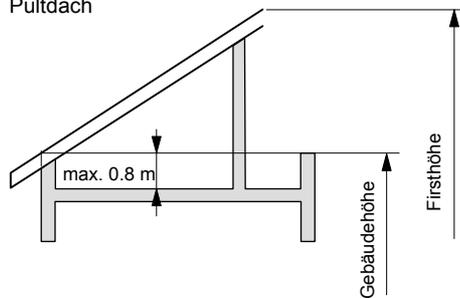
Schrägdach



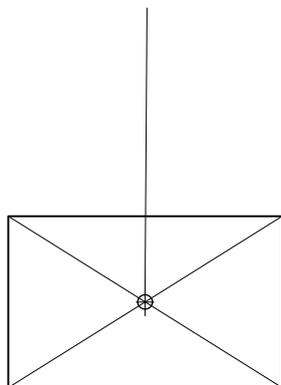
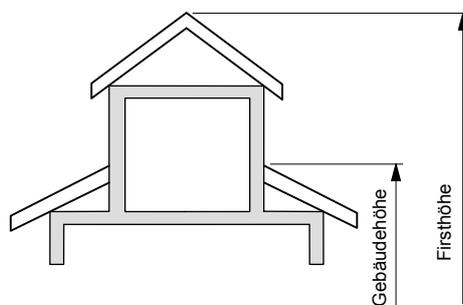
Flachdach



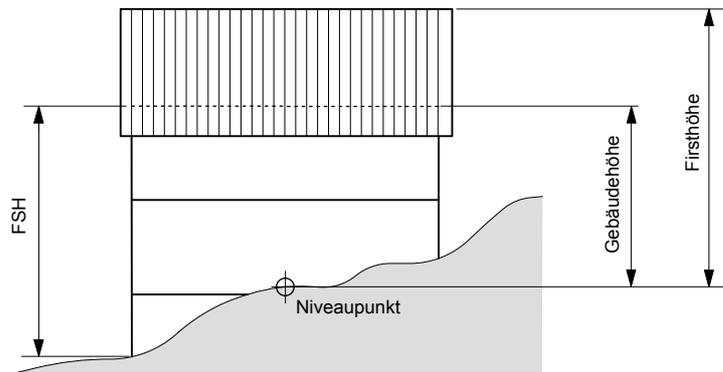
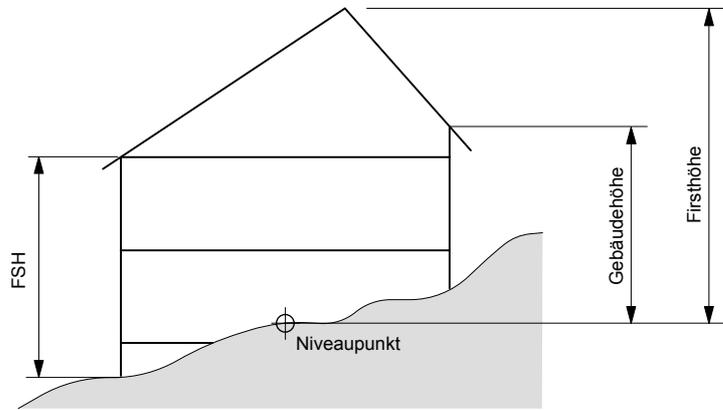
Pultdach



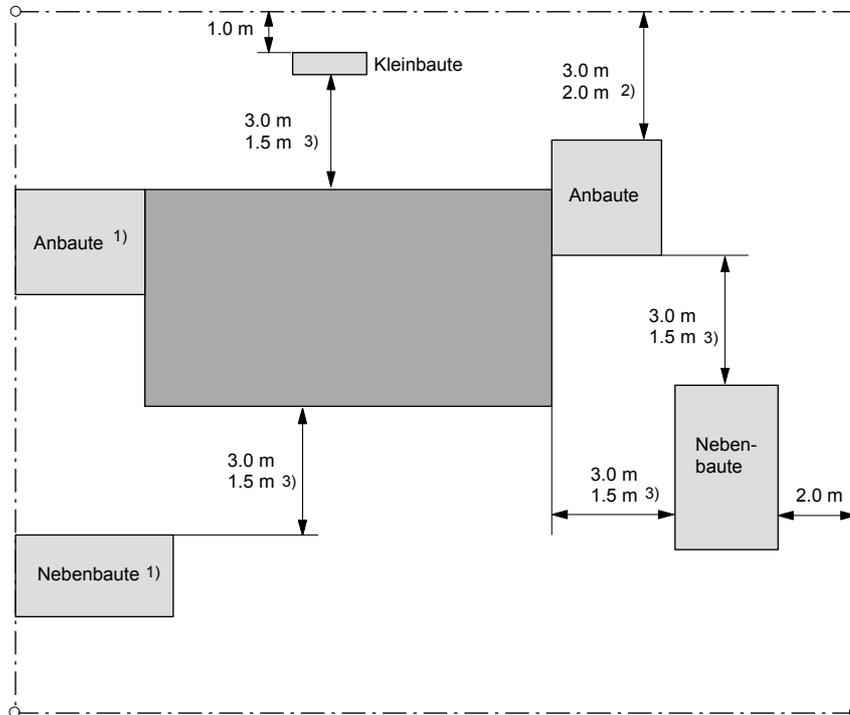
Basilikadach



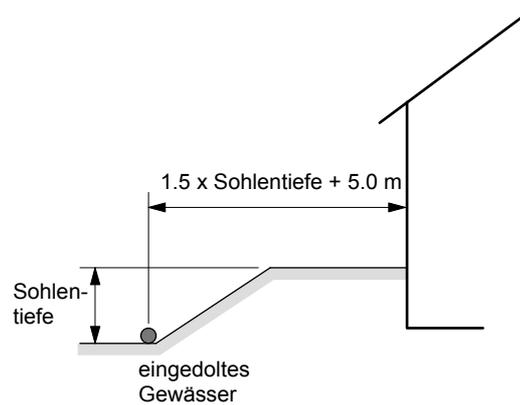
zu Art. 28 / Talseitig sichtbare Geschosse

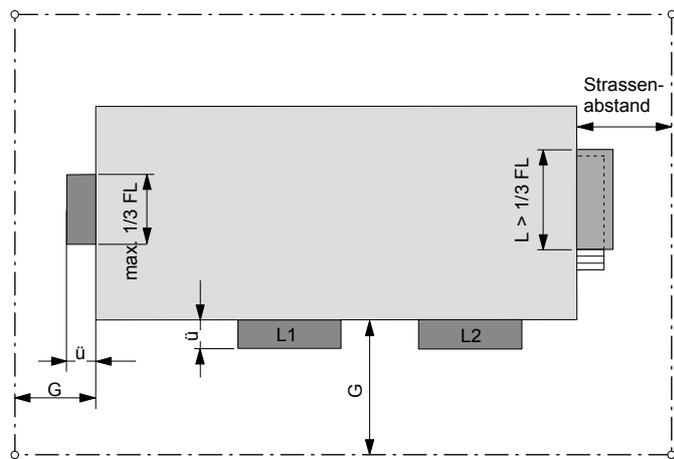
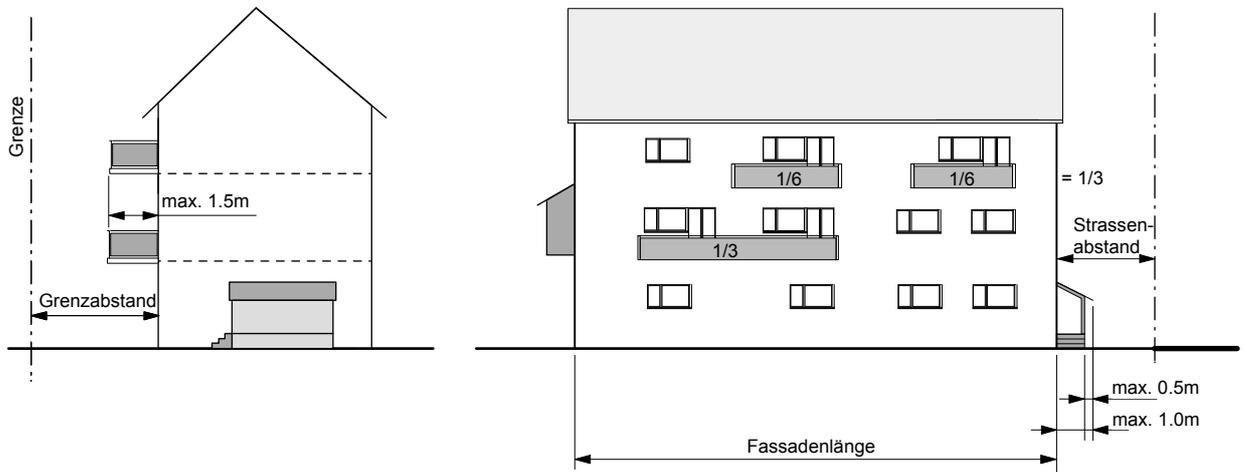


FSH Fassadenhöhe = max. Gebäudehöhe gemäss Art. 17 BauR

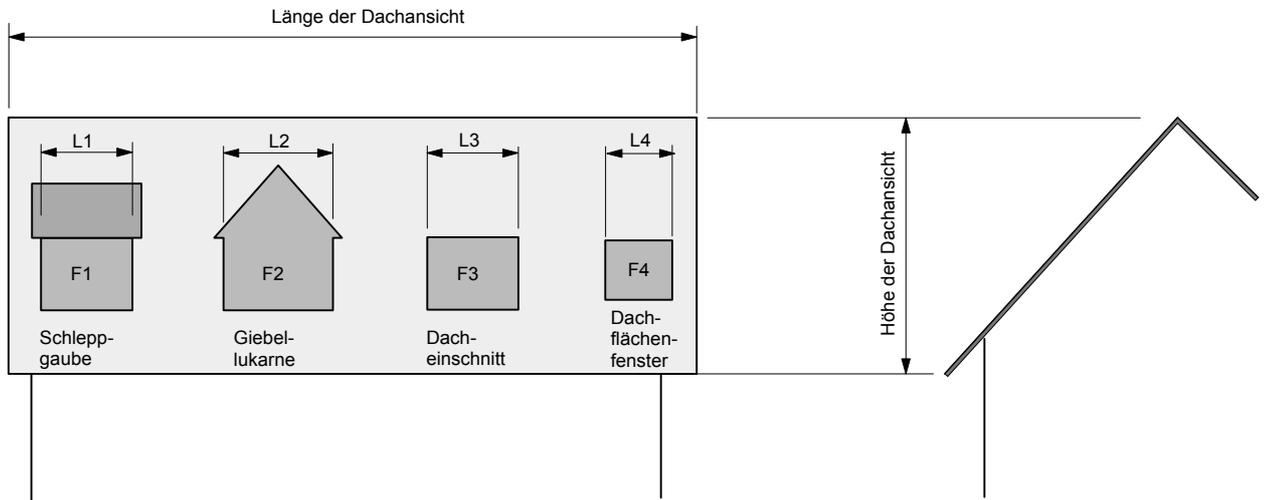


- 1) mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn (erweiterte Grenzabstandsverpflichtung)
- 2) wenn nicht für Wohnzwecke genutzt
- 3) 1.5 m wenn auf der gegenüberliegenden Fassade keine Fenster von Aufenthaltsräumen





- L1+L2 = max. 1/3 Fassadenlänge
- G = Grenzabstand
- FL = Fassadenlänge
- ü = max. 1.5 m bzw. 1.0 m



Flächenregel:

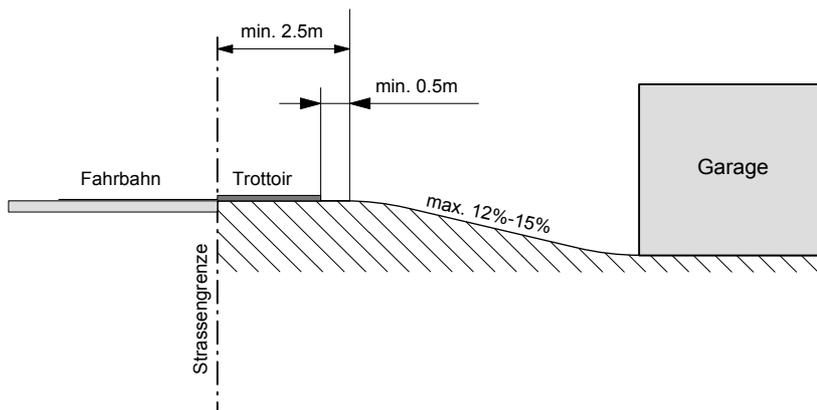
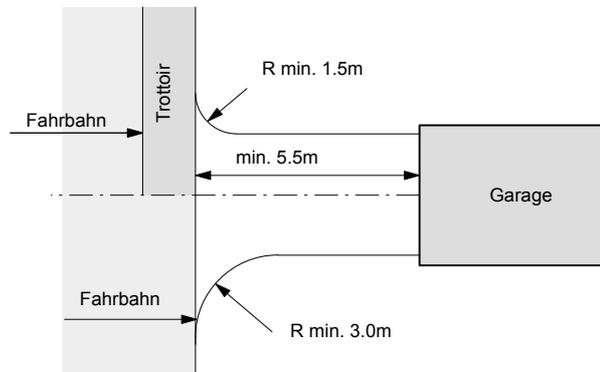
F1, F2, F3 = max. 1/5 Dachfläche

F4 = max. 1/10 Dachfläche

Längenregel:

$L1 + L2 + L3 + L4 = \text{max. halbe Länge der Dachansicht}$

L = Länge, F = Fläche



SACHREGISTER

	Bauregl. Artikel-Nr.		Bauregl. Artikel-Nr.
A			
Abbauplan	5, 10, 12	Bauten unter Terrain.....	29
Abbruch.....	57	Bauvoraussetzung.....	13
Abgrabung.....	28, 52, 57	Bauweise.....	8, 15
Ablagerung.....	3	Befristung.....	12, 65
Abstände:		Behinderten gerechtes Bauen.	8, 40
- Wald-.....	34	Beiträge.....	68
- Gewässer-.....	35	Bekanntgabe des Baugesuches	59
- Gebäude-.....	20	Belichtung.....	38
- Grenz-.....	17, 19	Belüftung.....	38, 39
- Strassen-.....	8, 33, 36	Benützung öffentl. Grundes...	54
Abstellplätze:		Bepflanzung.....	46
- für Motorfahrzeuge.....	8, 48, 57	Besonnung.....	38
- für Velos und Mofas.....	50	Bestandesgarantie.....	45
Abstellraum.....	8, 38	Bewilligungspflicht.....	57
Absturzgefahr.....	38	Bodenfläche (Wohnbereich)..	38
Abwasser.....	13	Böschung.....	52
Anbauten.....	22, 30	Brüstung.....	26, 38
Anstösser.....	60, 61		
Auflageverfahren.....	11, 60, 61, 62	C	
An-, Aufschüttung.....	28, 52, 57	Campingplätze.....	58
Ausfahrten.....	51		
Aushub.....	54	D	
Ausnahmen.....	3, 4	Dachaufbaute.....	37
Ausnutzungsziffer.....	8, 17, 18	Dachgeschoss.....	23, 25
		Dacheinschnitt.....	37
		Dachflächenfenster.....	37
		Dachneigung.....	43
		Dachterrasse.....	18
		Dauer der Baubewilligung.....	65
		Deponieplan.....	5, 10, 12
		E	
		Einfriedung.....	36, 57
		Einfriedung der Baustelle.....	54
		Einsichtnahme.....	63
		Einsprache.....	63
		Einstellraum.....	18, 38
		Einstellung der Arbeiten.....	69
		Erneuerung.....	4
		Ersatzabgabe für Abstellplätze	49
		Erschliessung.....	8, 13, 14
		Erweiterung.....	4, 45
		Estrich.....	18
B			
Balkon.....	18, 38		
Bauabstand			
- vom Waldrand.....	34		
- von Gewässern.....	35		
Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen..	54		
Baubeginn.....	66		
Bauberatung.....	2		
Baubescheid.....	64		
Baubewilligung.....	4, 57, 65		
Bauermittlungsgesuch.....	67		
Baugesuch.....	58,		
Baukontrolle.....	56, 69		
Baulinie.....	8, 29, 36		
Baulinienplan.....	8		
Baureglement.....	1, 12		
Baureife.....	14		

	Bauregl. Artikel-Nr.		Bauregl. Artikel-Nr.
F		I	
Fassaden/ -änderung.....	22, 57	Immissionen.....	7, 17
Fassadenhöhe.....	28	Inanspruchnahme	
Fensterbrüstung.....	38	öffentlichen Grundes.....	49, 54, 55
Fensterfläche.....	38	Industriezone.....	16, 17
Feuerungsanlage.....	57	Inkrafttreten.....	70
Firsthöhe.....	17, 27	Intensiverholungszone.....	16, 17
Flachdachbaute.....	26	Inventar Schutzgegenstände....	3
Förderungsmassnahmen.....	41		
Form des Baugesuches.....	58	K	
		Kanalisation.....	13
G		Kanalisationsplan.....	58
Garage.....	51	Kehrlichtbeseitigung.....	13
Garagenvorplatz.....	51	Keller.....	18, 38
Garagenzufahrt.....	51	Kernzone.....	16, 17
Gebäudeabstand.....	20	Kinderspielplatz.....	8, 46, 47
Gebäudehöhe.....	17, 26	Kleinbaute.....	32
Gebäuelänge.....	17, 22	Kniestock.....	25
Gebühren.....	68	Konstruktion.....	15
Geländeeingriffe.....	3, 15, 57	Kurzzone.....	16, 17
Geltungsdauer.....	65		
Gemeinschaftsraum.....	18	L	
Gesamtüberbauung.....	8, 9	Landschaftsschutz.....	3, 15
Geschossfläche, anrechenbare	18	Landwirtschaftliche Baute.....	16, 17
Geschosszahl.....	17	Landwirtschaftszone.....	16, 17
Gestaltetes Terrain.....	15, 28, 52	Lärmbekämpfung.....	8, 17
Gestaltung.....	3, 9, 15, 37ff.	Liftschächte.....	18
Gestaltungsplan.....	5, 9, 12, 68	Luftschutzeingabe.....	58
Gewässerabstand.....	35		
Gewerbe-Industriezone.....	16, 17	M	
Grabarbeiten.....	53, 55	Mehrausnutzung.....	8
Grenzabstand.....	17, 19	Melden der Abnahmen.....	56
Grundbuchplan.....	58	Meldeverfahren.....	59, 62
Grundrisse.....	58	Mindestmasse.....	38
Grundsätze des Bauens.....	15		
Grundwasserschutz.....	16	N	
Grünfläche.....	8, 46	Naturschutz.....	3, 15
Grünzone.....	16, 17	Nebenbauten.....	31
Gültigkeitsdauer der		Niveaupunkt.....	24, 26, 27
Baubewilligung.....	65		
H		O	
Heimatschutz.....	3, 15	Öffentl. Bauten und Anlagen...	16, 17
Heizungsgesuch.....	58	Öffentliche Einrichtungen.....	44, 54
Hofzufahrt.....	51	Ordentliches Verfahren.....	60
Hygienevorschrift (Wohnen)...	37	Ortsplanung.....	5 ff.

	Bauregl. Artikel-Nr.
P	
Parzellenfläche, anrechenbare..	18
Planeinsicht.....	63
Plangenehmigungsverfahren....	11
Planungsinstrumente.....	5
Projektierung.....	15
Provisorische Bauten.....	57
R	
Raumgrösse.....	38
Raumhöhe.....	38
Rechtsgültigkeit: Zonen-,Über- bauungs-,Gestaltungsplan.....	11
Rechtsmittelfrist.....	64
Regelbauvorschriften.....	17
Reklameanlage.....	42, 57
Rekurs.....	64
Revers.....	36
Richtplan.....	5, 6
S	
Sicherheitsmassnahmen.....	53
Sonnenenergie.....	8, 37
Sonnenkollektoren.....	37
Sprengung.....	53
Spez. Baubewilligungen.....	57
SCH	
Schneeschutzvorrichtungen....	43
Schnurgerüst.....	56
Schutzmassnahme.....	53, 54
Schutzverordnung.....	5, 10, 12
ST	
Stockwerk.....	23
Strafe.....	69
Strassenabstände.....	36
Stützmauer.....	52
T	
Talseitig sichtbare Geschosse..	28
Terrainveränderung.....	15, 52
Treppen.....	38
Treppenhaus.....	18, 33, 38

	Bauregl. Artikel-Nr.
U	
Überbauungsplan.....	4, 5, 8, 12, 68
Übriges Gemeindegebiet.....	16, 17
Umgebung.....	46
Untergeschoss.....	24
Unterirdische Baute.....	29
V	
Verantwortlichkeit Bauherr....	69
Vereinfachtes Verfahren.....	61
Verfahren.....	11, 60, 61, 62
Verkehrssicherheit.....	36
Verwaltungszwang.....	69
Visiere.....	60, 61
Vollgeschoss.....	17, 23
Vollzugsbestimmungen.....	68
Vorbauten.....	33
Vorbescheid.....	67
Vorplätze.....	51
W	
Waldabstand.....	34
Wärmedämmung.....	8
WC.....	39
Wiederaufbau von Bauten.....	45
Wohn- Gewerbebezonen.....	16, 17, 46
Wohnräume.....	38
Wohnzone.....	16, 17
Z	
Zivilrechtsweg.....	63
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	16, 17
Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände.....	16, 17
Zoneneinteilung.....	16
Zonenplan.....	4, 5, 7, 12
Zusammenbau über Grenze....	21
Zuständigkeit.....	2, 68
Zweckänderung.....	45, 57
Zweckbestimmung.....	1

Notizen: