



# Baureglement

---

Vom Gemeinderat erlassen am 8. Januar 2015 / 30. November 2015 <sup>1,2</sup>

Der Gemeindepräsident

Der Gemeinderatsschreiber

Roger Hochreutener

Andreas Giger

---

Öffentliche Auflage vom 18. Februar 2015 bis 20. März 2015

Für die Änderungen nach Genehmigungsprüfung wurde in Anwendung von Art. 32 Abs. 2 BauG auf das Anzeige- und Auflageverfahren verzichtet.

---

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 23. April bis 1. Juni 2015

---

Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am: 17. Dezember 2015

Mit Ermächtigung:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

U. Strauss

---

<sup>1</sup> Lediglich redaktionelle Anpassungen

<sup>2</sup> Mit I. Nachtrag zum Baureglement vom 8. Februar 2019 (Teilrevision Zonenplan)

# Baureglement

Der Gemeinderat Eggersriet erlässt nach Art. 2 und 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetzes, sGS 731.1), Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes (sGS 732.1) sowie gestützt auf Art. 3 und Art. 90 Abs. 2 des Gemeindegesetzes (sGS 151.2) folgendes Reglement:

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Zweck

Das Baureglement bezweckt eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde Eggersriet, den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie eine zweckmässige, den Zielen der Ortsplanung entsprechende Nutzung des Bodens.

### Art. 2 Zuständigkeit

<sup>1</sup> Die Aufsicht über die Ortsplanung, die örtliche Baupolizei sowie der Vollzug dieses Reglements obliegen dem Gemeinderat, soweit keine besonderen Bestimmungen gelten.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann Aufgaben an Kommissionen oder die Verwaltung delegieren.

## B. PLANUNG

### Art. 3 Planungsmittel

<sup>1</sup> Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen neben dem Baureglement folgende Planungsmittel:

- Richtplan
- Zonenplan
- Sondernutzungspläne (Baulinien-, Überbauungs-, Gestaltungs-, Abbau- und Deponiepläne)
- Schutzverordnung und Schutzplan
- Übersicht über den Stand der Erschliessung
- Grundwasserschutzkarten
- Naturgefahrenkarte

<sup>2</sup> Zonen-, Überbauungs-, Gestaltungs- und Abbaupläne, sowie Schutzverordnung und Baureglement sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung für das Eigentum verbindlich. Der Richtplan ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend.

### Art. 4 Richtplan

<sup>1</sup> Der Richtplan bildet die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Er bezeichnet die in der Gemeinde anzustrebende bauliche und landschaftliche Entwicklung.

<sup>2</sup> Der Richtplan wird vom Gemeinderat nach Anhörung der zuständigen kantonalen Stelle beschlossen und anschliessend während 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit kann sich jeder zum Entwurf schriftlich äussern. Der Gemeinderat nimmt mit der Beschlussfassung über den Richtplan zu den Einwendungen Stellung.

## Hinweise und Erläuterungen

RPG: Raumplanungsgesetz  
RPV: Raumplanungsverordnung  
USG: Umweltschutzgesetz  
NHG: Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz  
LSV: Lärmschutzverordnung  
BauG: Kantonales Baugesetz  
StrG: Kantonales Strassengesetz  
SN: Schweizer Norm

Art. 4 BauG Aufgabe  
Art. 8 BauG Baureglement

Art. 2 BauG Allgemeine Zuständigkeit

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

Art. 4 RPG Information und Mitwirkung

## C. Allgemeine Zonenvorschriften

### Art. 5 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

- Wohnzone 2 Vollgeschosse WE
- Wohnzone 2 Vollgeschosse W2
- Wohnzone 3 Vollgeschosse W3
- Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse WG2
- Wohn-Gewerbezone 3 Vollgeschosse WG3
- Gewerbe-Industriezone GI
- Kernzone 2 Vollgeschosse K2
- Kernzone 3 Vollgeschosse K3
- Kurzzone 3 Vollgeschosse KU
- Weilerzone 2 Vollgeschosse WL
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe
- Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände Ski
- Grünzone GR
- Grünzone Erholung GE
- Landwirtschaftszone L
- Übriges Gemeindegebiet UeG

Art. 9 BauG Zonenplan  
Art. 10 BauG ff Zonenarten

### Art. 6 Regelbauvorschriften

Soweit nichts anderes bestimmt wird, gelten die nachfolgenden Regelbauvorschriften:

Zone	Vollgeschosse Maximal	Gebäudehöhe Maximal	Firsthöhe Maximal	Kleiner Grenzabstand Minimal	Grosser Grenzabstand Minimal	Gebäuelänge Maximal	Mehrlängenzuschlag ab 20 m	Lärmempfindlichkeitsstufe
WE**	2	6.0	10.5	4.0	7.0	25.0	Ja	II
W2	2	7.5	12.0	4.0	8.0	30.0	Ja	II
W3	3	9.5	14.0	6.0	12.0	40.0	Ja	II
WG2	2	8.0	12.0	4.0	8.0	35.0	Ja	II
WG 3	3	10.0	14.0	6.0	12.0	45.0	Ja	III
GI	-	8.0	13.0	5.0	8.0	50.0	Nein	III
K2	2	7.5	12.0	3.0	-	25.0	Nein	III
K3	3	9.5	14.0	3.5	-	30.0	Nein	III
KU	3	10.0	14.0	4.0	8.0	40.0	Nein	III
WL	2	7.5	12.0	3	-	25.0	Nein	III
Oe	-	-	-	5.0	-	-	Nein	II
L	2*	7.5*	12.0*	5.0	-	25.0	Nein	III
UeG	2*	7.5*	12.0*	5.0	-	25.0	Nein	III

\* Gilt nur für Wohnbauten

\*\* Es sind maximal drei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.<sup>3</sup>

## D. Besondere Zonenvorschriften

### Art. 7 Kernzonen

<sup>1</sup> Die Kernzone K2 dient der Erhaltung und einer zweckmässigen baulichen Erneuerung der alten Ortsteile.

<sup>2</sup> In der Kernzone K3 soll der Zentrumscharakter gewahrt werden. Zentrumsnutzungen können finanziell oder anderweitig gefördert werden.

<sup>3</sup> Neubauten sind bezüglich Stellung, Gebäude- und Firsthöhen, Geschosszahl, Dachform, Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialien so bestehenden Überbauungen anzupassen, dass sie sich gut in das Strassen- und Ortsbild einfügen.

<sup>4</sup> Abweichungen von den Vorschriften der Regelbauweise kann der Gemeinderat gestatten, wenn eine den öffentlichen Interessen, namentlich den Anforderungen der Energiepolitik, des Verkehrs, der Hygiene, der Feuersicherheit, der architektonischen und ortplanerischen Gestaltung besser entsprechende Überbauung erzielt werden kann.

Art. 15 BauG Kernzonen  
Art. 77 BauG Ausnahmegewilligungen

<sup>3</sup> Gemäss I. Nachtrag zum Baureglement vom 8. Februar 2019 (Teilrevision Zonenplan - WE \*\*)

**Art. 7<sup>bis4</sup> Weilerzonen**

<sup>1</sup> Die Weilerzone dient der Erhaltung der bestehenden Baustruktur, der zweckmässigen Umnutzung, der Erweiterungsmöglichkeit von bestehenden Betrieben, dem sachgerechten Unterhalt der vorhandenen Bausubstanz, der Sicherung der charakteristischen Umgebung und Freiräume sowie der sorgfältigen Eingliederung von Um-, Erweiterungs- und Ersatzbauten (Abbruch und Wiederaufbau) in das bestehende Landschafts- und Weilerbild. Neben Wohnbauten sind auch mässig störende gewerbliche sowie landwirtschaftliche Bauten zulässig.

**Art. 8 Grünzonen**

<sup>1</sup>In der Grünzone GE sind nur Anlagen zulässig, soweit der konkrete Zonenzweck solche erfordert.

<sup>2</sup>In der Grünzone GR sind Bauten und Anlagen nicht zulässig.

**Art. 9 Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände**

Die Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände sowie Schneesportaktivitäten ist von allen skisportbehindernden Bauten, Anlagen, Einrichtungen und Bepflanzungen freizuhalten.

**Art. 10 Landwirtschaftszone**

<sup>1</sup>Für Bauten in der Landwirtschaftszone gilt ein allseitiger Grenzabstand von mindestens 5.0 m. Gegenüber angrenzenden Zonen gelten mindestens deren Grenz- und Gebäudeabstände.

<sup>2</sup>Für Wohnbauten gelten sinngemäss die Vorschriften der Wohnzone W2, soweit in Art. 6 dieses Reglements nichts anderes geregelt ist.

## E. Überbauungsvorschriften

**Art. 11 Grundsätze**

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

- Gutes Einordnen der Bauwerke in die natürliche und gestaltete Umwelt;
- Sorgfältiges architektonisches Gestalten im Sichtbereich des öffentlichen Raums;
- Besondere Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen sowie von Betagten und Behinderten;
- Boden- und energiesparendes, kompaktes Bauen bei nachhaltiger Energienutzung;
- Mehrfachnutzungen von Flächen und Räumen, wo immer möglich und sinnvoll;
- Verwenden umweltverträglicher und langlebiger Baumaterialien;
- Förderung und Vernetzung naturnaher Lebensräume in Siedlung und Landschaft und Pflanzung einheimischer Gewächse.

**Art. 12 Naturgefahren**

<sup>1</sup>In gefährdeten Gebieten werden die erforderlichen Massnahmen verfügt.

**Art. 13 Grenzabstände**

<sup>1</sup>Der grosse Grenzabstand ist bei der am stärksten gegen Süden gerichteten Längsfassade der Hauptbaute einzuhalten. Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand bei jener Längsfassade einzuhalten, die am stärksten gegen Süden gerichtet ist. Der

Art. 16<sup>bis</sup> BauG Weilerzonen

Art. 17 BauG Grünzonen

Art. 19 BauG Zonen für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände

Art. 20 BauG Landwirtschaftszonen

Art. 1 RPG Ziele  
 Art. 3 RPG Planungsgrundsätze  
 Art. 1 USG Zweck, Vorsorge  
 Art. 1 NHG Zweck  
 Art. 18 NHG Schutz von Tieren und Pflanzenarten  
 Art. 13 NHV Grundsatz  
 Art. 15 NHV ökologischer Ausgleich  
 Art. 4 BauG Aufgabe  
 Art. 52 BauG Sicherheit  
 Art. 53 BauG Hygiene  
 Art. 55 BauG Rücksicht auf Behinderte und Betagte  
 Art. 73 BauG ff Kinderspielplätze  
 Art. 75<sup>bis</sup> BauG Gestaltung  
 Art. 93 BauG Verunstaltungsverbot  
 SIA 500 Hindernisfreie Bauten  
 Brandschutznorm VKF (Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen)

Naturgefahrenkarte des Kantons St. Gallen

Art. 56 BauG Grenzabstand

<sup>4</sup> Gemäss I. Nachtrag zum Baureglement vom 8. Februar 2019 (Teilrevision Zonenplan - Art. 7<sup>bis</sup>)

kleine Grenzabstand ist bei allen anderen Fassadenseiten einzuhalten.

<sup>2</sup> Bei annähernd gleich langen Fassaden kann:

- a) der grosse Grenzabstand bei der Süd-, West- oder Ostfassade eingehalten werden;
- b) die Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf die Südfassade und eine angrenzende Fassade (West- oder Ostfassade) aufgeteilt werden.

<sup>3</sup> Als annähernd gleich lang gelten Fassaden, wenn die Fassaden auf der einen Seite höchstens 10 % länger sind als auf der anderen Seite.

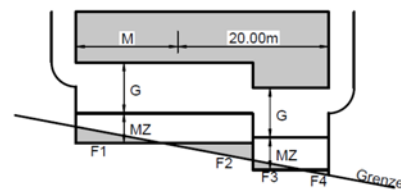
<sup>4</sup> Bei eingeschossigen Bauten wie Garagen und Autounterständen, die nicht als An- oder Nebenbauten gelten, genügt die Einhaltung des kleinen Grenzabstandes.

#### Art. 14 Mehrlängenzuschlag

<sup>1</sup> In den Wohn- und Wohn-Gewerbebezonen ist der Grenzabstand bei Gebäuden mit mehr als 20.0 m Länge um ein Viertel der Mehrlänge, höchstens um 5.0 m zu vergrössern.

<sup>2</sup> Der Flächenausgleich gemäss Art.65 Abs. 2 BauG ist zulässig.

#### Art. 65 BauG Mehrlängenzuschlag



G = grosser Grenzabstand  
g = kleiner Grenzabstand  
M = Mehrlänge  
F = Fläche  
MZ = Mehrlängenzuschlag (= 1/4 von M, jedoch max. 5.00m)  
 $F1 + F3 = F2 + F4$

#### Art. 15 Gebäudeabstand

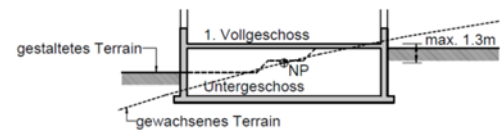
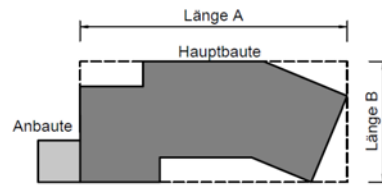
Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände.

#### Art. 57 BauG Gebäudeabstand

#### Art. 16 Gebäudelänge

<sup>1</sup> Als Gebäudelänge gilt die grösste Ausdehnung des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechtecks. Das Untergeschoss wird nicht angerechnet.

<sup>2</sup> Anbauten und Vorbauten zählen nicht zur Gebäudelänge.



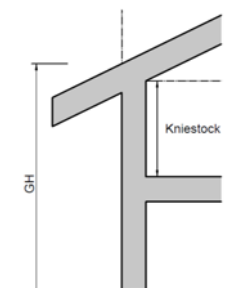
#### Art. 17 Geschoszahl

<sup>1</sup> Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das nicht als Dach- oder Untergeschoss gilt.

<sup>2</sup> Geschosse, die bis oberkant fertig Decke gemessen den Niveaupunkt nicht mehr als 1.30 m überragen, gelten als Untergeschosse.

<sup>3</sup> Geschosse, die im Dachraum liegen und einen Kniestock (oberkant Boden bis Schnittpunkt Innenwand mit Dachuntersicht) von höchstens 1.20 m, in der Kernzone 0.80 m, aufweisen, oder Attikageschosse gemäss Art. 19 gelten als Dachgeschosse.

<sup>4</sup> Der Ausbau mehrerer Dachgeschosse ist zulässig, sofern die Belichtung der über dem ersten Dachgeschoss liegenden Räume ausschliesslich über die Giebelfassaden erfolgt.



#### Art. 18 Flachdächer und Attikageschosse

<sup>1</sup> Als Flachdach gilt ein Dach mit einer Neigung von weniger als 5° a.T. (alter Teilung).

<sup>2</sup> Als Attikageschoss gilt ein Geschoss, welches im theoretischen Dachraum und unter einem Winkel von 45° vom Schnittpunkt der Längsfassaden zurück versetzt ist und über dem obersten Vollgeschoss liegt.

<sup>3</sup> Die Masse respektive die maximale Fläche des Attikagrundrisses kann ungleich auf dem Dachgeschoss verteilt werden, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird und keine nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.

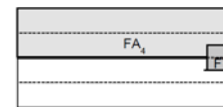
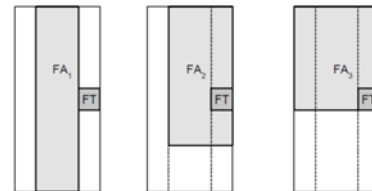
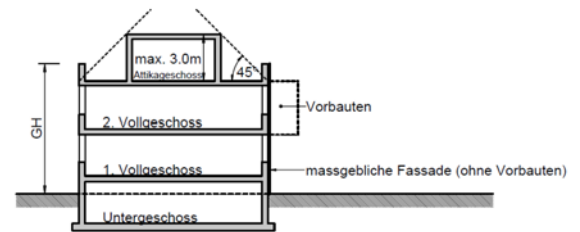
<sup>4</sup> Attikageschosse dürfen eine Höhe von 3 m nicht überschreiten und keine Dachaufbauten aufweisen.

<sup>5</sup> Die Winkelbeschränkung gilt nicht für den vertikalen Erschliessungskern. Liftüberfahrten sind von den Beschränkungen ausgenommen. Diese Bauteile sind in den Dimensionen aber soweit als möglich zu beschränken.

<sup>6</sup> Geschlossene und offene Brüstungen bei Flachdächern werden bei der Gebäudehöhe mitgerechnet.

<sup>7</sup> Die Attikahöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt zwischen Fassaden und Dachoberfläche.

<sup>8</sup> Über dem Attikageschoss ist kein weiteres Attikageschoss zulässig



FA = Fläche Attikageschoss  
FT = Fläche Treppenhaus  
FA1 = FA2 = FA3 = FA4

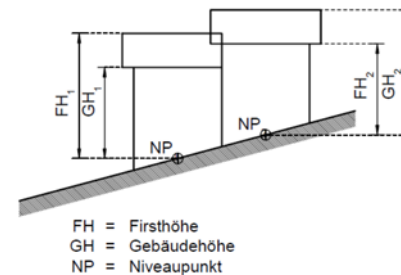
### Art. 19 Gebäude- und Firsthöhe

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und oberkant fertig Dach.

<sup>3</sup> Bei gegliederten Bauten mit unterschiedlichen Gebäude- und Firsthöhen werden die Gebäude- und Firsthöhe für jede einzelne Baute beziehungsweise für jede Anbaute separat ermittelt.

Art. 60 BauG Gebäudehöhe



### Art. 20 Dachaufbauten und -einschnitte

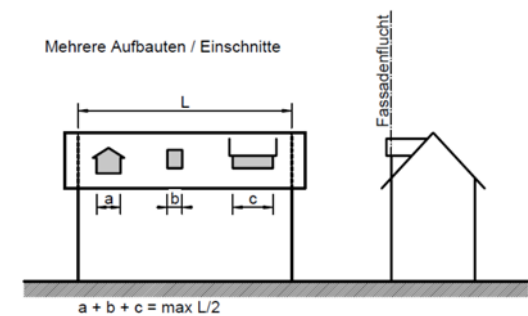
<sup>1</sup> Dachaufbauten sind alle Bauteile, die über dem Dachbereich liegen, wie Lukarnen, Kreuzfirste, Liftaufbauten, Dachzugänge und Aufbauten über Treppenhäusern. Technisch notwendige Bauteile wie Kamine und Abluftkanäle zählen nicht als Dachaufbauten im Sinn dieses Reglements.

<sup>2</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie architektonisch gut gegliedert und gestaltet sind. Sie dürfen höchstens 50 % der Länge der jeweiligen Fassadenlänge beanspruchen und bis in die Fassadenflucht reichen. Gegenüber der Giebfassade haben sie einen minimalen Abstand von 75 cm einzuhalten.

<sup>3</sup> Technisch notwendige Bauteile und Anlagen wie zum Beispiel Liftaufbauten, Kamine, Lüftungsanlagen, Antennen sowie Treppenhäuser sind so in die Dachlandschaft zu integrieren, dass eine architektonisch gute Gestaltung entsteht.

<sup>4</sup> Sende- und Empfangsanlagen (z.B. Parabolspiegel) sind in Farbe und Ausmass gut ins Gesamtbild der Baute einzufügen und möglichst unscheinbar zu platzieren.

Art 52 BauG Sicherheit  
Art. 75<sup>bis</sup> BauG Gestaltung  
Art. 94 BauG Verunstaltungsverbot



### Art. 21 Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässern

<sup>1</sup> Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einzuhalten:

- Kantonsstrasse 4.0 m
- Gemeindestrasse 1. Klasse 4.0 m
- Gemeindestrasse 2. und 3. Klasse 3.0 m
- Gemeindewege 1. und 2. Klasse 2.0 m

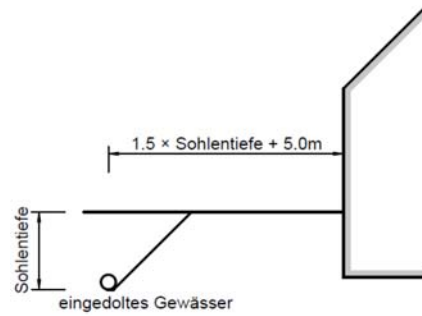
Die Abstände werden ab Strassengrenze gemessen. Ist keine Strassenparzelle ausgeschieden, so wird ab Strassenrand gemessen. Als Strassenrand gilt die Abgrenzung der Verkehrsfläche.

<sup>2</sup> Wenn in Zonen-, Überbauungs- oder Gestaltungsplänen nichts anderes festgelegt ist, haben Bauten und Anlagen

Art. 104 StrG Strassenabstände  
Art. 24 BauG Baulinie  
Art. 58 BauG Waldabstand  
Art. 59 BauG Gewässerabstand

gegenüber Wäldern den Waldabstand ab Stockgrenze gemäss Baugesetz einzuhalten.

<sup>3</sup>Bauten und Anlagen haben gegenüber eingedolten öffentlichen Gewässern einen Abstand einzuhalten, der die Offenlegung des Gewässers nicht erschwert. Als Mindestabstand, gemessen ab Achse des eingedolten Gewässers, gilt: 5.0 m plus 1.5 x die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässeröffnungsprojekten bzw. einem damit verbundenen Baulinienplan festgelegt werden. Eignet sich ein eingedoltes Gewässer nicht für die Offenlegung, so kann der Abstand bis auf 5.0 m reduziert werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der eidg. Gewässerschutzverordnung (SR 814.201).



### Art. 22 Ausfahrten und Vorplätze

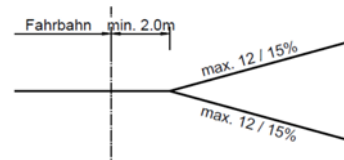
<sup>1</sup>Zufahrten zu Einzelgaragen dürfen höchstens 15 %, Zufahrten zu Sammelgaragen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 2.0 m mit einem Gefälle von plus/minus 2 % verlaufen. Die einzuhaltenden Sichtzonen sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

<sup>2</sup>Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.5 m Länge so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Garagen für grössere Fahrzeuge ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern.

<sup>3</sup>Auf Kantonsstrassen darf nur vorwärts eingefahren werden. Entsprechende Wendemöglichkeiten für Personenwagen sind auf dem eigenen Grundstück zu erstellen.

<sup>4</sup>Die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) sind wegleitend

Art. 71 BauG Verkehr  
 Art. 100 StrG Grundsätze  
 SN 640 050 Grundstückzufahrten  
 SN 640 273a Sichtzonen



### Art. 23 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

<sup>1</sup>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 Wohnung. Pro 5 Wohneinheiten mindestens zusätzlich 1 Abstellplatz für Besucher. Dezimalstellen ab 0.3 werden aufgerundet.

<sup>2</sup>Für alle anderen Bauten und Anlagen bestimmt die Bewilligungsbehörde die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze in Anlehnung an die SN 640 281.

<sup>3</sup>Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze für Motorfahrzeuge.

Art.72 BauG Pflicht  
 SN 640 281 Angebot an Parkfeldern für Personenwagen  
 SN 640 065 Leichter Zweiradverkehr, Abstellanlagen, Bedarfsermittlung

### Art. 24 Ersatzabgaben für Motorfahrzeugabstellplätze

<sup>1</sup>Sofern Ersatzabgaben gemäss Art. 72<sup>ter</sup> BauG zu leisten sind, betragen sie pro fehlenden Abstellplatz Fr. 7'000.--.

<sup>2</sup>Werden nachträglich, aber vor Ablauf von 10 Jahren, die fehlenden Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe pro rata ohne Zins zurückerstattet.

Art. 72<sup>ter</sup> BauG Ersatz

### Art. 25 Kinderspielplätze

Die minimale Grösse der bei Mehrfamilienhäusern gemäss Art. 73 BauG zu erstellenden Kinderspielplätze hat mindestens 10 % der gesamten anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Diese wird gemäss Art. 61 des Baugesetzes (BauG) berechnet.

Art. 73 BauG Kinderspielplätze

### Art. 26 Anbauten, Nebenbauten

<sup>1</sup>Als Anbauten gelten angebaute Baukörper, die sich in der Form von der Hauptbaute unterscheiden und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, eine Gebäudehöhe von höchstens 3.5 m sowie eine Firsthöhe von höchstens 6.0 m aufweisen.

Art. 56 BauG Grenzabstand  
 Art. 57 BauG Gebäudeabstand  
 Art. 60 BauG Gebäudehöhe

<sup>2</sup> Als Nebenbauten gelten Baukörper, die mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, eine Gebäudehöhe von höchstens 3.5 m sowie eine Firsthöhe von höchstens 6.0 m aufweisen.

<sup>3</sup> Als Kleinstbauten gelten unbewohnte, nicht ans Wasser- und Kanalisationsnetz angeschlossene und nicht zur Lagerung leicht brennbarer Materialien dienende bau- und planungsrechtlich unbedeutende eingeschossige Bauten mit einer Grundfläche von bis zu 6 m<sup>2</sup> und höchstens 2.8 m Gebäude- und Firsthöhe.

<sup>4</sup> Es gilt ein verminderter Grenzabstand von 3.0 m. Kleinstbauten haben einen Grenzabstand von 1.0 m einzuhalten.

<sup>5</sup> An- und Nebenbauten können an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden, wenn darin keine Tiere gehalten werden und der Nachbar schriftlich zustimmt.

<sup>6</sup> Der Gebäudeabstand von An- und Nebenbauten sowie Kleinstbauten gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück beträgt 2.0 m. Der Gebäudeabstand kann auf 1.5 m reduziert werden, wenn sich auf der betroffenen Fassadenseite der Bauten keine Fensterflächen befinden. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften.

#### Art. 27 Vorbauten

<sup>1</sup> Als Vorbauten gelten Bauteile, die ohne Abstützung über die Fassade in den Luftraum ragen, wie Balkone, Veranden, Sonnenschutzkonstruktionen, eingeschossige Erker und Vortreppen. Ausgenommen sind Dachvorsprünge bis höchstens 1.0 m.

<sup>2</sup> Vorbauten dürfen höchstens  $\frac{1}{2}$  der Länge einer Fassadenseite einnehmen und höchstens 2.0 m über die Gebäudefassade ragen, jedoch höchstens 1,5 m in den Grenzabstand oder höchstens 1.0 m in den Strassenabstand hineinragen.

<sup>3</sup> Vorbauten in Dachgeschossen sind unzulässig.

#### Art. 28 Unterirdische Bauten

<sup>1</sup> Bauten oder Bauteile gelten im Sinn von Art. 56 Abs. 4 des Baugesetzes als unterirdisch, wenn sie das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 50 cm überragen und mit einer Terraingestaltung überdeckt werden.

<sup>2</sup> Höchstens eine Seitenfront darf sichtbar bleiben und nur soweit, als dies zur Schaffung des Zugangs zur unterirdischen Baute erforderlich ist. Die Terraingestaltung hat den Anforderungen von Art. 30 zu entsprechen.

<sup>3</sup> Für unterirdische Bauten gilt gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Baulinie bzw. der Strassenabstand gemäss Art. 21<sup>6</sup> Baureglement.

#### Art. 29 Terrainveränderungen

<sup>1</sup> Die nachfolgenden Vorschriften gelten in den Bauzonen, ausgenommen in folgenden Zonen:

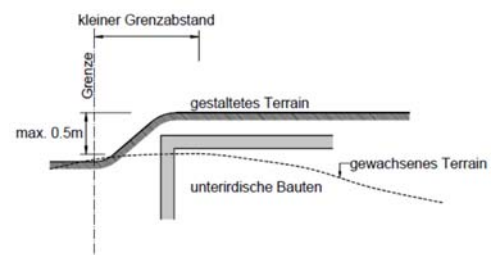
- Gewerbe-Industriezone
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Intensiverholungszone

<sup>2</sup> Das natürliche bzw. gewachsene Terrain ist im Zusammenhang mit Bauvorhaben möglichst wenig zu verändern und darf maximal 1.50 m vom gewachsenen Terrain abweichen. Bauten und Anlagen haben sich dem bestehenden Terrain anzupassen – und nicht umgekehrt.

<sup>3</sup> Böschungssicherungen sind auf das technisch notwendige Mass zu beschränken und müssen zur Grundstücks- und Strassengrenze einen Mindestabstand von 0.5 m einhalten. Ab 1.5 m Höhe muss die Sicherung terrassiert werden. Die

Art 52 BauG Sicherheit  
Art. 75<sup>bis</sup> BauG Gestaltung  
Art. 94 BauG Verunstaltungsverbot

Art. 56 BauG Grenzabstand



Art. 75<sup>bis</sup> BauG Gestaltung  
Art. 93 BauG Verunstaltungsverbot

<sup>5</sup> Redaktionelle Anpassung

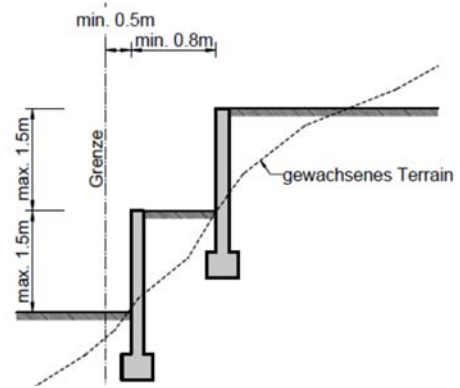
<sup>6</sup> Redaktionelle Anpassung



Staffelung darf höchstens 1.5 m in der Höhe und muss mindestens 0.8 m in der Tiefe betragen. Es sind maximal zwei Staffelungen zulässig.

<sup>4</sup> Wird eine Böschung ohne Sicherung erstellt, hat der Mindestabstand vom Böschungsfuss zur Grundstücks- und Strassengrenze mindestens 0.5 m zu betragen und der Neigungswinkel darf maximal 45° betragen.

<sup>5</sup> Der natürliche Abfluss und die natürliche Versickerung des Oberflächenwassers dürfen durch Terrainveränderungen nicht beeinträchtigt werden und müssen – wo nötig – durch Rückhaltmassnahmen oder Sickeranlagen sichergestellt werden.



## F. Bau- und Hygienevorschriften

### Art. 30 Allgemeine Anforderungen

<sup>1</sup> Die lichte Raumhöhe in neuen Wohn- und Geschäftshäusern beträgt mindestens

- a) 2.30 m für Aufenthalts- und Arbeitsräume
- b) 2.20 m für Einstell- und Kellerräume

<sup>2</sup> Das Lichtmass der Fensterfläche von Aufenthaltsräumen in Wohnbauten beträgt mindestens 10 % der Bodenfläche innerhalb einer Raumhöhe von 1.50 m. Gefangene Räume ohne Fenster wie Badezimmer, Duschen, WC sind künstlich zu belüften.

<sup>3</sup> Die begehbare Breite für Treppen und Podeste beträgt mindestens

- a) 0.9 m in Einfamilienhäusern
- b) 1.2 m in Mehrfamilienhäusern

Für wohnungsinterne Treppen können reduzierte Breiten bewilligt werden.

<sup>4</sup> In Mehrfamilienhäusern ist ein treppenlos zugänglicher Einstellraum für Velos und Kinderwagen vorzusehen.

Zu jeder Wohnung sind ausreichende Abstellräume von mindestens 7 % der anrechenbaren Geschossfläche vorzusehen. Die anrechenbaren Geschossflächen werden nach Art. 61 Abs. 2 des Baugesetzes bestimmt.

<sup>5</sup> Die behindertengerechte Ausgestaltung von Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 55ff BauG und dem Behindertengleichstellungsgesetz.

<sup>6</sup> Die Ausgestaltung von Geländern, Brüstungen und Handläufen richtet sich nach der SA Norm 358.

<sup>7</sup> Separate Werkstätten, Läden etc. haben eigene WC-Anlagen aufzuweisen.

<sup>8</sup> Bei Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen sind an öffentlichen Strassen hinreichende Abstellflächen für Kehrrechtbehälter zu schaffen.

### Art. 31 Schneeschutzvorrichtungen

Auf neuen und bestehenden Dächern und Gebäulichkeiten, bei denen der von der Bedachung fallende Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden könnten, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.

## G. Bauvorgang und Baukontrolle

### Art. 32 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

<sup>1</sup> Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind durch den Bauherrn alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen.

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

Art. 53 BauG Hygiene  
Art. 55ff BauG Rücksicht auf Behinderte und Betagte  
SIA Norm 358 Geländer und Brüstungen  
Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG)

Art. 52 BauG Sicherheit

Art. 52 BauG Sicherheit  
Art. 76 Öffentliche Einrichtungen  
Verordnung über die Verhütung von Unfällen  
SUVA-Vorschriften  
USG  
Gewässerschutzgesetz  
Signalisationsverordnung

(Energie-, Wasser, Abwasser- und Telefonleitungen etc.) zu informieren.

<sup>3</sup> Bei grösseren Baustellen ist ein einwandfreier Bauabort als geschlossenes System oder mit Kanalisationsanschluss zu installieren.

<sup>4</sup> Änderungen an Vermessungszeichen dürfen nur durch die zuständigen Vermessungsorgane vorgenommen werden. Vermessungszeichen dürfen auch nicht durch Ablagerungen, Pflanzen, Strassenbeläge, Mauern usw. unsichtbar oder unzugänglich gemacht werden. Bedürfen Vermessungszeichen durch Grabungen, Auffüllungen oder sonstige bauliche Veränderungen einer Verlegung oder einer Entfernung, so ist das Grundbuchamt zu benachrichtigen.

### **Art. 33 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen**

<sup>1</sup> Die Benützung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen für das Aufstellen von Maschinen, Kranen und Gerüsten, für den Abbruch von Mauern, für Grabungen, Lagerungen von Baumaterialien usw. bedarf einer Bewilligung der zuständigen Behörde. Sie bestimmt den Umfang des zu benützenden Bodens.

<sup>2</sup> Öffentliche Verkehrswege im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten.

<sup>3</sup> Aufbrüche und Materialdepots sind hinreichend abzusperrn und nachts genügend zu beleuchten.

<sup>4</sup> Wer öffentliche Strassen, Wege und Plätze verunreinigt oder beschädigt hat sie unverzüglich zu reinigen oder den Schaden zu beheben. Kommt der Verursacher dieser Pflicht nicht nach, so wird die Instandstellung auf seine Kosten vorgenommen. Nötige Änderungen (Leitungen, Schilder etc.) sind ausschliesslich durch die zuständige Stelle auf Kosten des Bauherrn vorzunehmen.

### **Art. 34 Baukontrolle**

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

- nach Erstellen des Schnurgerüstes, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten;
- nach Erstellen der Abwasseranlagen, vor dem Eindecken;
- beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten, jedoch vor der Benützung;
- nach Armierung des Schutzraumes, vor dem Betonieren;
- nach vollendetem Rohbau, aber vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten;
- nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug.

<sup>2</sup> Weitere Anzeigen gemäss besonderer Gesetzgebung bleiben vorbehalten. Der Gemeinderat kann die Anzeigepflicht für weitere Kontrollen anordnen.

## **H. Verfahrensvorschriften**

### **Art. 35 Bewilligungspflicht**

<sup>1</sup> Der Umfang der Bewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren bestimmen sich nach Art. 78 ff des Baugesetzes.

<sup>2</sup> In Ergänzung zu Art. 78 BauG sind bewilligungspflichtig

- a. Terrainveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) von mehr als 1.0 m Höhe ab gewachsenem Terrain oder 100 m<sup>2</sup> Fläche und alle Terrainveränderungen innerhalb Gefahrenzonen
- b. Aussenreklamen mit insgesamt mehr als 1.0 m<sup>2</sup>, ausgenommen vorübergehende Baureklamen
- c. Sende- und Empfangsanlagen, ausgenommen Stabantennen unter 2.0 m Höhe und nicht an der Fassade

TVA

Art. 52 BauG Sicherheit  
Art. 17 ff StrG Strassenbenützung  
Art. 129 BauG Baupolizeiliche Sicherheit  
Art. 130 BauG Behebung des rechts-  
widrigen Zustandes

USG  
Gewässerschutzgesetz  
Signalisationsverordnung  
TVA

Art. 129 BauG Baupolizeiliche Sicherheit  
Art. 130 BauG Behebung des rechts-  
widrigen Zustandes  
Art. 131 BauG Ersatzvornahme  
Art. 132 BauG Strafbestimmung

Art. 78 ff BauG Bewilligungspflicht  
Art. 31 EVzSVG Zuständigkeit  
Art. 95 ff SSV Bestimmungen zu  
Reklamen

oder am Dach montierte Parabolspiegel unter 0.6 m Durchmesser

### Art. 36 Form des Baugesuches

<sup>1</sup> Für das Baugesuch sind die Formulare der Gemeinde zu verwenden. Das Baugesuch ist in der notwendigen Anzahl und beinhaltet:

- a. Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
- b. Situationsplan, mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen, der beabsichtigten Anlage der Motorfahrzeugabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen oder Wege;
- c. Grundrisspläne aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angaben des Niveaupunktes, von allfälligen Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie der Fenster- und Bodenflächen;
- d. Fassaden- und Schnittpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angaben des Kniestocks, der Gebäude- und Firsthöhen ab Niveaupunkt;
- e. Umgebungsplan, der insbesondere Angaben enthält zu:
  - Höhen des gewachsenen Bodens und des neuen Terrainverlaufs von Grenze zu Grenze
  - Befestigte Plätze
  - Einfriedungen
  - Stützmauern
  - Bepflanzungen
  - Abstellflächen für Kehrbehälter bei Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen;
- f. Längenprofile von Garagen und Hofzufahrten;
- g. Werkleitungsplan mit Angaben von Leitungsdurchmessern, -material und Gefälle sowie der Schächte;
- h. Schutzraumeingabe nach den gesetzlichen Bestimmungen;
- i. Besondere Eingabe für Feuerungs- und Tankanlagen, auf Verlangen Kamin- und Cheminéepläne;
- j. Schriftliche Bestätigung oder Nachweis gemäss den geltenden Vorschriften der übergeordneten Verordnungen wie Art. 12 Luftreinhalteverordnung (LRV), Art. 34 Lärmschutzverordnung (LSV) und Art. 7 Energieverordnung (EnV).

<sup>2</sup> Bei allen Fassadenänderungen ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt der beabsichtigten Änderung ersichtlich ist.

<sup>3</sup> Auf Verlangen der Baubehörde sind ergänzende Unterlagen einzureichen.

<sup>4</sup> Bei baulichen Veränderungen sind die bestehenden Bauteile schwarz, die neuen rot und die abzubrechenden gelb einzuzeichnen.

<sup>5</sup> Die Baugesuchsunterlagen sind vom Bauherrn, Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer zu unterzeichnen. Die Pläne müssen mit Datum, Massstab, Nordrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.

<sup>6</sup> Für kleinere und unbedeutende Bauvorhaben bestimmt die Baubewilligungsbehörde, welche Unterlagen einzureichen sind.

Art. 80 BauG BauGesuch  
Art. 81 BauG Ordentliches Verfahren, Bauvisiere  
Art. 82<sup>bis</sup> BauG vereinfachtes Verfahren  
Art. 82<sup>ter</sup> BauG Meldeverfahren  
Art. 91 ff BauG Vorverfahren  
Bundesgesetzgebung über den Zivilschutz  
LRV  
LSV  
FSG  
EnG  
VRP

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

## I. Schlussbestimmungen

### Art. 37 Gebühren

<sup>1</sup> Für die Behandlung der Vorverfahren (Bauermittlung), Baugesuche sowie für baupolizeiliche Leistungen wie Baukontrollen, Schnurgerüstabnahmen usw. sowie den

Art. 94 ff VRP Amtliche Kosten  
Gebührentarif für Staats- und Gemeindeverwaltungen (GebT)

gesteigerten Gemeingebrauch sind Gebühren zu entrichten. Diese richten sich nach dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5). Gebührenpflichtig ist der Gesuchsteller.

<sup>2</sup>Entstehen durch die Beschaffung weiterer Unterlagen oder die Einholung von Expertengutachten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zusätzliche Aufwendungen, so sind diese durch den Gesuchsteller zu tragen. Der Gesuchsteller ist über diese Kosten zu informieren und anzuhören. Die Bewilligungsbehörde kann für solche Aufwendungen Kostenvorschüsse verlangen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege.

#### **Art. 38 Löschung von Anmerkungen**

<sup>1</sup>Die Anmerkungen im Grundbuch von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich der Ausnutzungsziffer gemäss Art. 62 und 63 des Baugesetzes werden mit dem Inkrafttreten dieses Reglements gegenstandslos.

<sup>2</sup>Die Anmerkungen werden auf Anmeldung des Gemeinderates innert zwei Jahren nach Inkrafttreten dieses Reglements gelöscht.

#### **Art. 39 Inkrafttreten**

<sup>1</sup>Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements nach der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement

<sup>2</sup>Hängige Verfahren unterliegen den neuen Bestimmungen.

Art. 62 BauG

Teilung eines überbauten Grundstückes

Art. 63 BauG

Inanspruchnahme anderer Grundstücke