

Politische Gemeinde Eichberg

Baureglement

Vom Gemeinderat Eichberg erlassen am: 31. Mai 2012

Die Gemeindepräsidentin:
Eliane Kaiser

Der Gemeinderatsschreiber:
Gregor Kaiser

Öffentlich aufgelegt

vom 19. Juni bis 18. Juli 2012

Dem fakultativen Referendum unterstellt: vom 11. Oktober bis 9. November 2012

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 18. Dezember 2012

Mit Ermächtigung:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation
U. Strauss

Baureglement Eichberg

| | Inhaltsverzeichnis | Seite |
|---------|---|--------------|
| | I. Allgemeines | 1 |
| Art. 1 | Geltungsbereich | 1 |
| Art. 2 | Zweck | 1 |
| Art. 3 | Zuständigkeit | 1 |
| | II. Ortsplanung | 2 |
| Art. 4 | Planungsinstrumente | 2 |
| Art. 5 | Richtplan | 2 |
| | III. Projektierung | 3 |
| Art. 6 | Grundsätze | 3 |
| Art. 7 | Regelbauvorschriften | 4 |
| Art. 7 | Mehrlängenzuschlag / Flächenausgleich | 5 |
| Art. 8 | Grünzone | 6 |
| Art. 9 | Kleiner und grosser Grenzabstand | 7 |
| Art. 10 | Definitionen | 8, 9, 10 |
| Art. 11 | Besondere Abstände | 11, 12 |
| Art. 12 | Hygiene, Abstellflächen | 12 |
| Art. 13 | Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung | 13 |
| Art. 14 | Ausfahrten und Vorplätze | 13, 14 |
| Art. 15 | Abstellplätze für Motorfahrzeuge | 14 |
| Art. 16 | Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze | 15 |
| Art. 17 | Naturfahrengelände | 15, 16 |
| | IV. Baubewilligung | 16 |
| Art. 18 | Bewilligungspflicht | 16 |
| Art. 19 | Baugesuch | 16, 17 |
| | V. Bauausführung | 18 |
| Art. 20 | Schutzbestimmungen für Bauarbeiten | 18 |
| Art. 21 | Baukontrolle | 18, 19 |
| | VI. Schlussbestimmungen | 19 |
| Art. 22 | Gebühren und Auslagen | 19 |
| Art. 23 | Verantwortung | 19 |
| Art. 24 | Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen | 19, 20 |
| | Anhang | 21 |

Der Gemeinderat Eichberg erlässt gestützt auf Art. 2 und Art. 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. 26 der Gemeindeordnung folgendes Baureglement:

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Eichberg.

BauG
Art. 1 Geltungsbereich

²Soweit das Baureglement keine besonderen Regelungen trifft, gelten die Vorschriften von Bund und Kanton.

Art. 2 Zweck

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

BauG
Art. 4 Aufgabe

Art. 3 Zuständigkeit

¹Das Planungs- und Bauwesen sowie der Vollzug dieses Reglementes sind Sache des Gemeinderates.

BauG
Art. 2 Zuständigkeit

²Zur Vorbereitung der Geschäfte kann der Gemeinderat eine Baukommission bestimmen. Diese stellt Anträge an den Gemeinderat.

³Die Bauverwaltung bzw. das Bauamt übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates. Sie sind Auskunftsstelle in Baugesuchsfragen und beraten, wo nötig unter Beizug weiterer Fachleute, die Bauwilligen.

II. Ortsplanung

Art. 4 Planungsinstrumente

BauG

¹Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen insbesondere folgende Planungsinstrumente:

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

- a) Behördenverbindliche Instrumente:
 - 1. Richtplanung
 - 2. Uebersicht über den Stand der Erschliessung
 - 3. Naturgefahrenkarte

- b) Grundeigentümergebundene Instrumente:
 - 1. Baureglement
 - 2. Zonenplan
 - 3. Schutzverordnung
 - 4. Ueberbauungsplan
 - 5. Gestaltungsplan

²Verbindlich sind die unterzeichneten Originaldokumente. Sie können auf der Bauverwaltung eingesehen werden.

Art. 5 Richtplan

BauG
Art. 5

Richtpläne

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

²Der Richtplan wird während 30 Tagen der Öffentlichkeit zur Einsicht unterbreitet. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftlich Anregungen unterbreiten. Der Gemeinderat nimmt mit der Beschlussfassung über den Richtplan zu den Eingaben Stellung.

³Der Richtplan übt gegenüber dem Grundeigentum keine unmittelbare Rechtswirkung aus. Er ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden verbindlich.

III. Projektierung

Art. 6 Grundsätze

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

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

RPG
Art. 1 Ziele
Art. 3 Planungsgrundsätze

USG
Art. 1 Zweck, Vorsorge
Art. 28 Umweltgerechte Verwendung von Stoffen

BauG
Art. 4 Aufgabe
Art. 52 Sicherheit
Art. 53 Hygiene
Art. 55 Rücksicht auf Behinderte und Betagte
Art. 73 Kinderspielplätze
Art. 75^{bis} Gestaltung

Normen
SN 521 500 Behindertengerechtes Bauen

SN 543 358 Geländer und Brüstungen (SIA Norm 358)

Brandschutznorm VKF (Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen)

Art. 7 Regelbauvorschriften

Für nachstehende Zonen gelten folgende Regelbauvorschriften:

| Zone | Ausnützungsziffer | Geschosszahl | Gebäudehöhe | Firsthöhe | Grenzabstand klein | Grenzabstand gross | Gebäuelänge max. | Untergeschossausbau | Dachgeschossausbau | Empfindlichkeitsstufe |
|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|
| W2 | 0.4 | 2 | 7.5 | 10.5 | 4 | 8 | 30 ^{c)} | 50% | 75% | II |
| W2a ^{a)} | 0.4 | 2 | 7.5 | 10.5 | 4 | 8 | 30 ^{c)} | 50% | 75% | II |
| W3 | 0.6 | 3 | 10.5 | 13.5 | 5 | 10 | 35 ^{c)} | 50% | 75% | II |
| K | - | - | 10 | 13.5 | 4 | 4 | - | 100% | 75% | III |
| WG2 | 0.4 ^{b)} | 2 | 7.5 | 10.5 | 4 | 8 | 30 ^{d)} | 100% | 75% | III |
| WG3 | 0.6 ^{b)} | 3 | 11 | 14 | 5 | 10 | 35 ^{de)} | 100% | 75% | III |
| WG4 | 0.7 ^{b)} | 4 | 13 | 16.5 | 6 | 12 | 40 ^{de)} | 100% | 75% | III |
| GI ^{b)} | - | - | 12 | 16 | 6 | 8 | 70 | - | - | III |
| OeBA | - | - | 12 | 15 | 5 | 5 | 40 | - | - | II III ^{g)} |
| L/üG | - | 2 ^{f)} | 7.5 ^{f)} | 10.5 ^{f)} | 4 | 8 ^{f)} | 30 ^{f)} | - | - | III |
| IE | - | 2 | 7.5 | 10.5 | 5 | 5 | 35 | 100% | 75% | III |

BauG Art. 56 Abstände

BauG Art. 9 Zonenplan
Art. 10ff Zonenarten
Art. 22ff Sondernutzungspläne

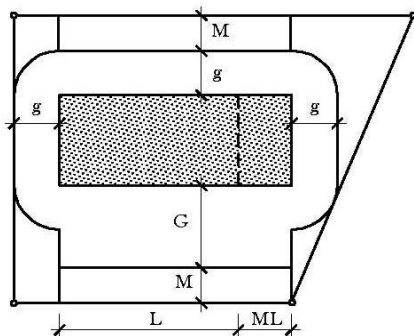
W: Wohnzone
WG: Wohn-Gewerbezone
K: Kernzone
GI: Gewerbe-Industriezone
G: Grünzone
L: Landwirtschaftszone
UeG: Übriges Gemeindegebiet
IE: Intensiv-erholungszone

- a) In der Wohnzone W2A sind nur geneigte Dächer zulässig, wobei der Dachfirst parallel zu den Höhenlinien des Geländes verlaufen muss. Talseits dürfen nur 2 Geschosse in Erscheinung treten.
- b) Wenn der gewerblich genutzte Teil einer Baute mindestens die Hälfte eines Vollgeschosses ausmacht, kann eine um max. 0.1 erhöhte Ausnutzungsziffer gewährt werden.
- c) Bei Gebäudelängen über 25 m beträgt der Mehrlängenzuschlag 1/3 der Mehrlänge, höchstens aber 6 m.
- d) Bei Gebäudelängen über 30 m beträgt der Mehrlängenzuschlag 1/3 der Mehrlänge, höchstens aber 6 m.
- e) Für Bauten mit vollflächiger Gewerbenutzung im EG ist eine um 50 % erhöhte Gebäudelänge zulässig.
- f) Die Masse gelten nur für Wohnbauten. Für die übrigen Bauten in der Landwirtschaftszone / im übrigen Gemeindegebiet gilt ein Grenzabstand von 4.0 m.
- g) An den im Zonenplan bezeichneten Orten gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Mehrlängenzuschlag/Flächenausgleich:

zu Art. 7 Mehrlängenzuschlag

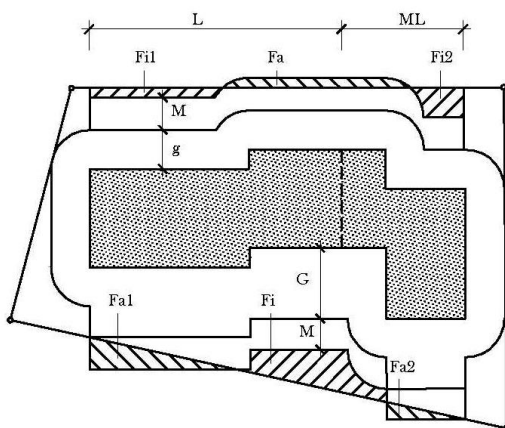
a) bei geraden Gebäuden parallel zur Grenze



$$M = \frac{M}{3}$$

zu Art. 7 Mehrlängenzuschlag (Art. 65 BauG)

b) bei abgewinkelten Gebäuden schräg zur Grenze



$$Fa = Fi1 + Fi2$$

$$Fi = Fa1 + Fa2$$

- ML = Mehrlänge
- L = massgebliche Länge ohne Mehrlängenzuschlag
- M = Mehrlängenzuschlag
- G = grosser Grenzabstand
- g = kleiner Grenzabstand
- Fa = Flächenausgleich ausserhalb Grenze
- Fi = Flächenausgleich innerhalb Grenze

Art. 8 Grünzone

¹Die nach Art. 17 des Baugesetzes in der Grünzone zugelassenen Bauten und Anlagen haben sich unauffällig in die Grünanlagen einzufügen. Für Bauten mit weniger als 20 m² Gebäudegrundfläche und nicht mehr als einem Geschoss gilt ein minimaler Grenzabstand von 3 m. Grössere Bauten und Anlagen sind nur im Rahmen eines Ueberbauungsplanes zulässig.

BauG
Art. 17

Grünzone

²Die Grünzonen dienen verschiedenen Zwecken und werden wie folgt unterteilt:

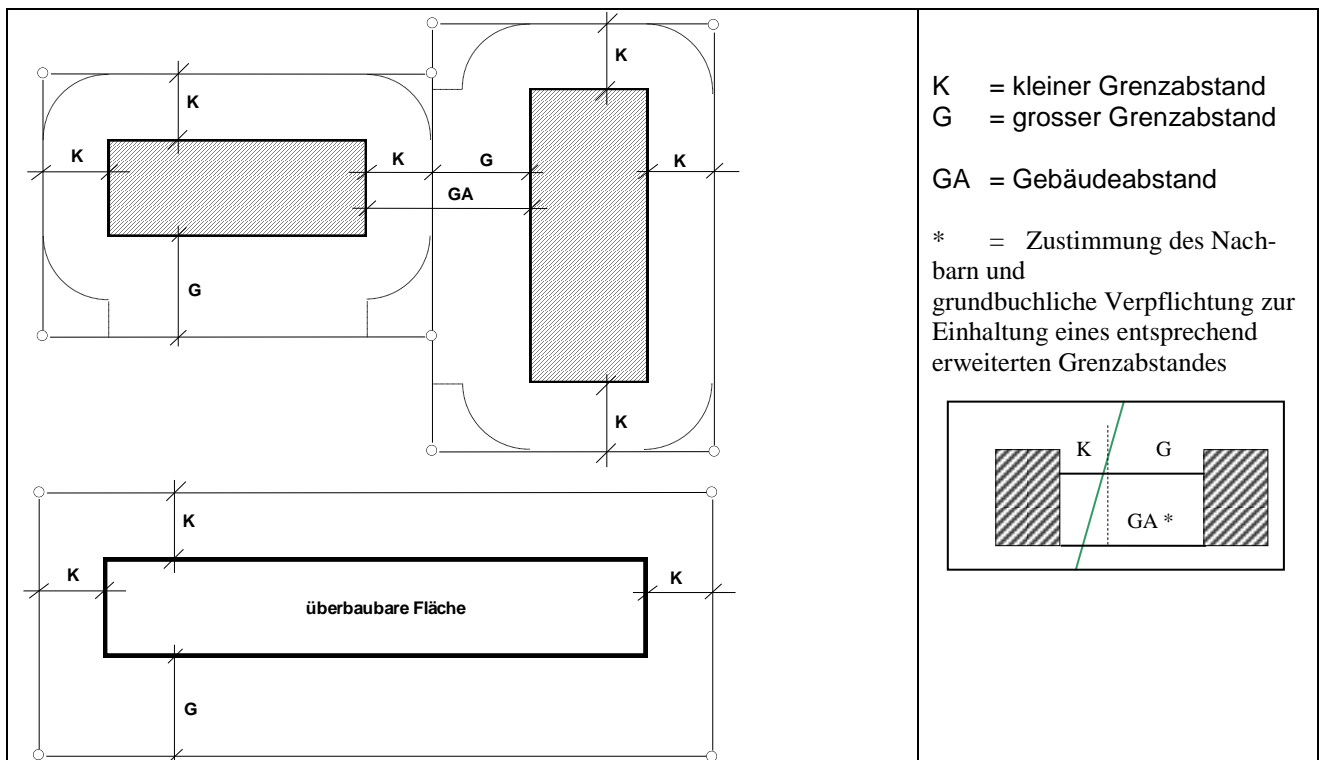
- a) Freihaltung von Flächen vor Ueberbauung, insbesondere zwecks Gliederung des Siedlungsraumes (Grünzone Fi) innerhalb der Bauzone
- b) Erhaltung und Schaffung von Sport, Park- und Erholungsanlagen (Grünzone E) innerhalb der Bauzone
- c) Erhaltung von Schutzgegenständen nach Art. 98 BauG (Grünzone N)

Art. 9 Kleiner und grosser Grenzabstand

¹Der grosse Grenzabstand ist auf die am meisten nach Süden gerichtete Hauptfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

BauG
Art. 56 Grenzabstand

²Weist ein Gebäude nach West und Ost orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand gegenüber der West- oder Ostfassade einzuhalten. Bei annähernd gleichwertigen Süd- und Westfassaden, bzw. Süd- und Ostfassaden kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes auf beide Fassaden gestatten.



Art. 10 Definitionen

¹Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt.

²Geschosse, die bis Oberkant fertig Decke gemessen, den Niveaupunkt nicht mehr als 1.4 m überragen, gelten als Untergeschoss.

³Geschosse, die von der maximalen Gebäudehöhe aus gemessen unter einem Winkel von 50° von der Fassade zurückliegen, gelten als Dachgeschoss (max. Umhüllung). Sie dürfen einen Kniestock von max. 1.0 m innen gemessen (Oberkant fertig Boden bis Schnittpunkt Innenwand mit Dachuntersicht) nicht überschreiten. Diese Beschränkungen gelten nur auf den Gebäudelängsseiten.

⁴Brüstungen und Vordächer über dem Dachgeschoss dürfen die Umhüllung bis maximal 0.5 m überschreiten. Treppenhaus und Liftanlagen dürfen die Umhüllung im technisch notwendigen Mass überschreiten.

⁵Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches (mit Ausnahme von technischen Aufbauten).

⁶Bauten gelten als unterirdisch, wenn sie das gewachsene Terrain an keinem Punkt um mehr als 50 cm überragen und mittels Terraingestaltung überdeckt werden.

⁷Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung ohne Anbau. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die massgebende Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äusseren Gebäudekante auf die Flucht des längsten Fassadenteils. Untergeschosse, die allseits unter dem gestalteten Terrain liegen, werden nicht gerechnet.

⁸Anbauten sind Bauteile, die über die Fassade der Hauptbaute hervorstehen, sich gestalterisch abheben und nicht mehr als 50 m² Gebäudegrundfläche aufweisen. Zudem dürfen die Anbauten höchstens 3.5 m Gebäudehöhe und 5.5 m Firsthöhe aufweisen.

⁹Nebenbauten sind Baukörper, mit höchstens 3.5 m Gebäudehöhe und höchstens 5.5 m Firsthöhe, die mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind und eine Gebäudegrundfläche von maximal 50 m² aufweisen.

¹⁰Als Vorbauten gelten punktuell abgestützte wie nicht abgestützte Bauteile, die über die Fassade vorspringen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge, Sonnenschutzkonstruktionen und Vortreppen. Gegenüber Kantonsstrassen bleiben die Bestimmungen des Strassengesetzes vorbehalten.

BauG

Art. 56 Grenzabstand
Art. 57 Gebäudeabstand
Art. 60 Gebäudehöhe
Art. 61 Ausnutzungsziffer

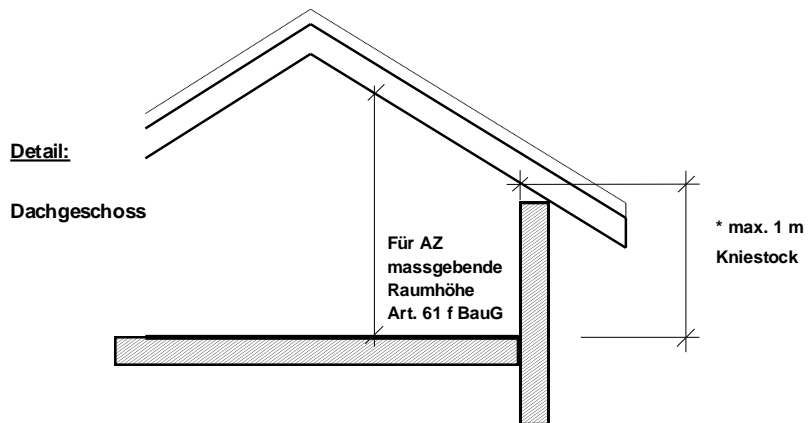
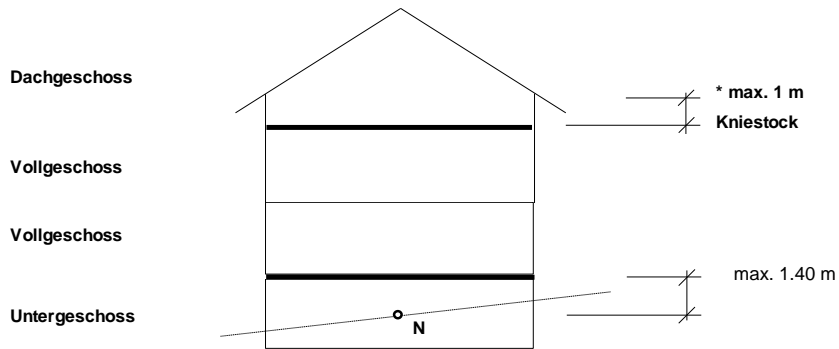
BauG

Art. 56 Abs. 4 Grenzabstand

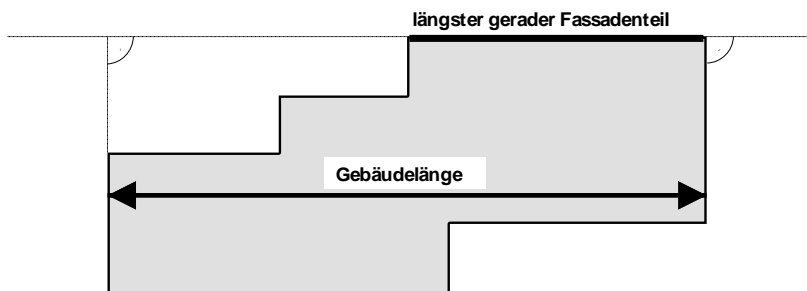
StrV

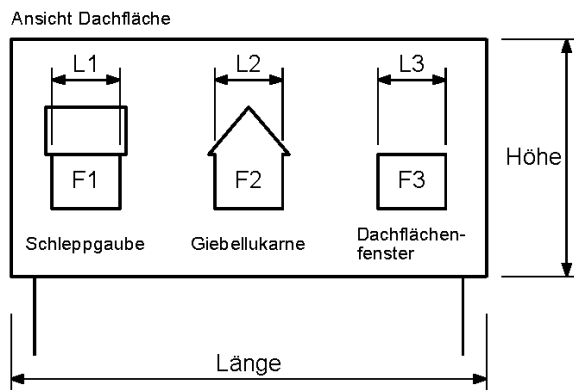
Art. 4 Strassenabstand

¹¹Kleinstbauten sind An- und Nebenbauten, die nicht dem Aufenthalt von Personen dienen und die keine Immissionen verursachen (z.B. Chemineeholz-Lager, Kleintierställe oder Gerätehäuschen). Diese weisen eine Gebäudegrundfläche von weniger als 6.0 m² sowie eine Firsthöhe von höchstens 2.80 m auf.



- gewachsenes Terrain
- Oberkante Fussboden Erdgeschoss
— Oberkante Fussboden Dachgeschoss
- Dachhaut
- N Niveaupunkt
- * bei Überschreitung = Vollgeschoss





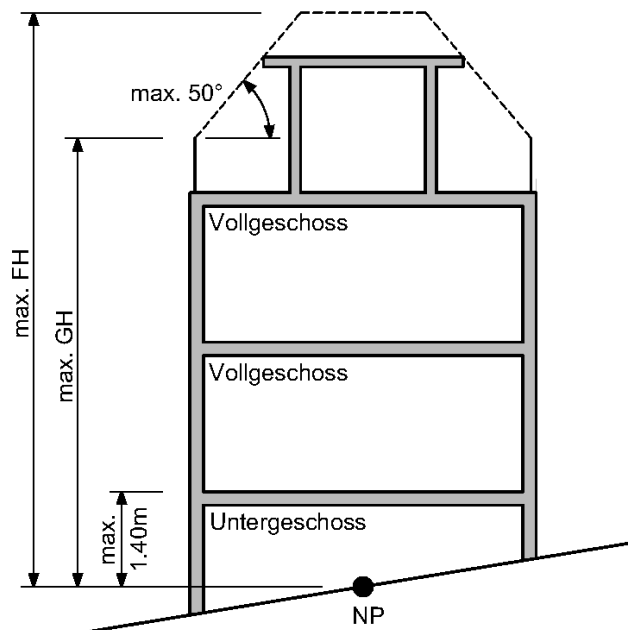
Flächenregel.

$F1 + F2 = \max. 1/5 \text{ Dachfläche (Höhe x Länge)}$

$F3 = \max. 1/10 \text{ Dachfläche (Höhe x Länge)}$

Längenregel:

$F1 + F2 + F3 = 1/3 \text{ der Länge}$



Art. 11 Besondere Abstände

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

| Klasse: | Bauten: | Anlagen: |
|----------------------------------|---------|----------|
| Gemeindestrasse 1. Klasse | 5 m | 0.60 m |
| Gemeindestrasse 2. und 3. Klasse | 3 m | 0.30 m |
| Gemeindewege 1. Klasse | 3 m | 0.30 m |

Entlang klassierten Strassen gehen die Strassenabstands-vorschriften anderen Abständen vor.

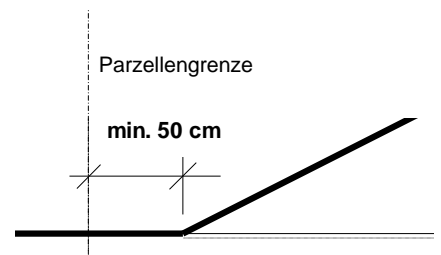
BauG
Art. 24
Art. 58 Baulinie
Waldabstand

StrG
Art. 104 Strassenabstände

EGzZGB
Art. 96ff privatrechtliche Grenzabstände

²Bei klassierten Wegen geht der Grenzabstand resp. der Gebäudeabstand dem Wegabstand vor.

³Stützmauern und Böschungen mit einer Höhe von über 0.50m haben entlang von Gemeindestrassen einen Abstand von mindestens 0.60 m einzuhalten. Im übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 100 ff kant. Strassengesetz.

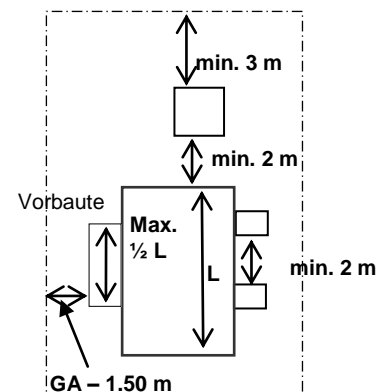


⁴Bei Aufschüttungen hat der Böschungsfuss einen Abstand von wenigstens 0.50 m gegenüber Grundstücksgrenzen einzuhalten.

⁵Unter Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudelänge können Bauten mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt und zusammengebaut werden. Bei nicht gleichzeitigem Zusammenbau hat der später Bauende das Recht, ohne neuerliche Zustimmung des Nachbarn eine Baute maximal gleicher Dimension an die Nachbarbaute anzubauen.

BauG
Art. 56 Abs. 2 Grenzabstand,

⁶An- und Nebenbauten dürfen mit einem verminderten Grenzabstand von 3.00 m erstellt werden. Bei Nebenbauten kann der Gebäudeabstand zu anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück bis auf 2.00 m reduziert werden, wenn sich auf den betroffenen Fassadenseiten der Bauten keine nach Art. 12 erforderlichen Fensterflächen befinden. Vorbehalten bleiben weitergehende brandschutztechnische Vorschriften.



⁷Bei Anbauten kann der Gebäudeabstand zu weiteren Anbauten bis auf 2.00 m reduziert werden, wenn sich auf den betroffenen Fassadenseiten der Anbauten keine nach Art. 12 erforderlichen Fensterflächen befinden. Vorbehalten bleiben weitergehende brandschutztechnische Vorschriften.

⁸Vorbauten von gesamthaft weniger als der Hälfte der Fassadenlänge sowie durchgehende Dachvorsprünge und Sonnenschutzkonstruktionen dürfen den Strassenabstand entlang Gemeindestrassen um maximal 1.50 m unterschreiten. Sie dürfen höchstens 1.50 m in den Grenzabstand bzw. Baulinienbereich hineinragen.

⁹ Absatz 9 wurde im Genehmigungsverfahren gestrichen (sh. Fussnote *).

¹⁰Der Mindestgrenzabstand von Kleinstbauten gemäss Art. 10 Abs. 11 Baureglement beträgt, mit Einverständnis des Nachbarn, 1.00 m. Gegenüber Gebäuden auf dem gleichen Grundstück ist kein Abstand notwendig. Vorbehalten bleiben weitergehende brandschutztechnische Vorschriften.

¹¹Bei unbewohnten An- und Nebenbauten mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² kann der Grenzabstand mit Zustimmung des Nachbarn auf 2.0 m reduziert oder es kann bis an die Grenze gebaut werden.

Art. 12 Hygiene, Abstellflächen

¹Die lichte Raumhöhe beträgt für Aufenthaltsräume mindestens 2.30 m, für Einstell- und Kellerräume mindestens 2.10 m. Bei nicht waagrechter Decke ist das Mindestmass der lichten Raumhöhe über mindestens 10 m² einzuhalten.

BauG
Art. 53 Hygiene

LSV
Art. 32 Schallschutz

²Raumhöhen dürfen bei An- und Umbauten an die bestehenden Raumhöhen angepasst werden.

Brandschutznorm VKF
Art. 47

³Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen hat mindestens 9 m² zu betragen.

⁴Das Lichtmass der Fensterflächen von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen hat mindestens 10% der Bodenfläche zu betragen. Innenliegend dürfen Küchen-, Bad- und WC-Räume errichtet werden. In diesem Fall müssen die genannten Räume eine ausreichende künstliche Belüftung und Belichtung aufweisen.

⁵Für jede Wohnung sind ausreichend grosse Abstellräume von 8% der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche, wenigstens aber je 5 m² Bodenfläche bereitzustellen. In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Zugangs genügend grosse Abstellräume von mindestens 3 m² je Wohnung für Fahrräder, Motorfahrräder oder Kinderwagen vorzusehen.

⁶Bei Gesamtüberbauungen und Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehrichtbehälter so einzurichten, dass sie das Strassen- und Ortsbild nicht stören und für den Kehrichtdienst gut zugänglich sind.

**) Bemerkung zu Art. 11 Abs. 9: Die Abstände richten sich nach der eidg. Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV). Die Bestimmungen des kant. Baugesetzes (sGS 731.1) bleiben bis zur Festlegung des Gewässerraumes weiterhin in Kraft, finden aber nur noch subsidiär Anwendung.*

Art. 13 Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung

¹Dächer haben bezüglich Form, Ausgestaltung, Firstrichtung und Materialien dem Standort und der Umgebung der Baute Rechnung zu tragen.

²Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich bezüglich der Grössenverhältnisse und Gestaltung gut in den Baukörper und das Dach einzuordnen. Ihre Ausdehnung ist im Verhältnis zur vertikal in Erscheinung tretenden Dachfläche sowie in der Länge beschränkt. Dabei sind Dachaufbauten und –einschnitte bis zu einem Fünftel oder Dachflächenfenster bis zu einem Zehntel der obigen Fläche zulässig. Bei einer Kombination sind die Flächen kumulativ zu rechnen. Zudem dürfen sie höchstens ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite beanspruchen.

³Technisch notwendige Bauteile und Anlagen wie zum Beispiel Treppenhäuser, Liftschächte, Fassadenabschlüsse (Brüstungen) und Kamine sowie Antennen sind so in die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung zu integrieren, dass das Orts- und Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt wird.

⁴Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind ansprechend zu gestalten und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf gut anzupassen.

⁵Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für die Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind gestattet, sofern die Abgrabungshöhe im Mittel nicht mehr als 1 m der gesamten zugehörigen Fassadenlänge beträgt. Wenn keine Beeinträchtigung der baulichen und landschaftlichen Umgebung zu befürchten ist, kann der Gemeinderat für Garagезufahrten oder Kellereingänge grössere Abgrabungen an zwei Gebäudefronten bis zu 3.00 m Tiefe gestatten, sofern sie gesamthaft die Länge der Hauptfassaden nicht überschreiten.

Art. 14 Ausfahrten und Vorplätze

¹Ausfahrten dürfen höchstens 12% Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 2.00 m weitgehend horizontal verlaufen. Die einzuhaltenden Sichtzonen sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Für die Auslegung der Vorschrift werden die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) angewendet.

BauG
Art. 52 Sicherheit
Art. 75^{bis} Gestaltung
Art. 93 Verunstaltungsverbot

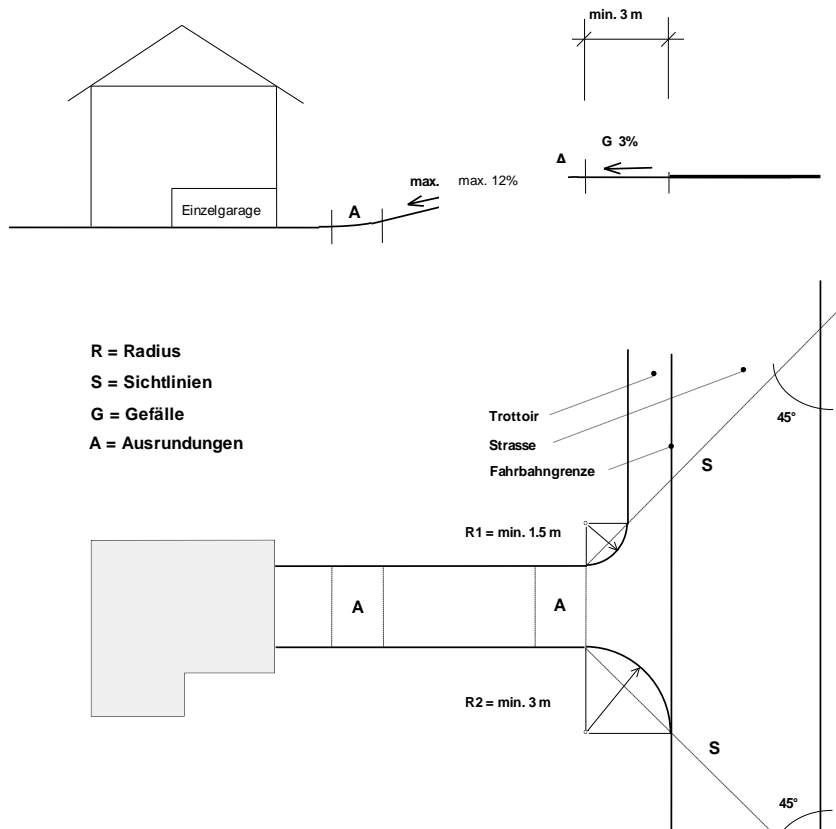
EGzZGB
Art. 96 ff. privatrechtliche Grenzabstände

BauG
Art. 71 Verkehr

StrG
Art. 100 Grundsätze (Verkehrssicherheit)
Art. 102 Erlass von Vorschriften

Normen z.B.
VSS-Norm betr. Grundstückzufahrten
VSS-Norm betr. Sicht in Knoten (Sichtzone)

²Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.50 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.



Art. 15 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹Bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen ist der Bauherr verpflichtet, auf privatem Grund Abstellflächen für Motorfahrzeuge nach den folgenden Angaben zu erstellen:

- a) Einfamilienhäuser 2 Abstellplätze (abgek. AP)
- b) Mehrfamilienhäuser 1 Abstellplatz pro 80 m² anrechenbare Geschossfläche, mindestens 1 AP pro Wohnung
- c) Gewerbebauten: Bei Bauten mit gewerblicher Nutzung sind für Anlage und Anzahl von Abstellplätzen die Normen der Schweizerischen Normenvereinigung massgebend.
- d) Für alle anderen Bauten oder Anlagen bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze in Anlehnung an die Normen der Schweizerischen Normenvereinigung.

BauG
 Art. 72 Pflicht

²Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 3 Wohnungen je ein reservierter Besucherparkplatz zusätzlich bereitzustellen.

³Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze für Motorfahrzeuge.

Art. 16 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

BauG
Art. 72^{ter} Ersatz

¹ Sofern Ersatzabgaben gemäss Art. 72^{ter} des Baugesetzes zu leisten sind, betragen sie pro fehlenden Abstellplatz Fr. 5'500.00 in den Kernzonen und Fr. 5'000.00 in den übrigen Zonen. Er wird mit Baubeginn fällig.

² Die zu leistenden Beiträge sind für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benützbarer Abstellflächen zu verwenden.

³ Werden nachträglich, aber vor Ablauf von 10 Jahren, fehlende Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe pro rata ohne Zins zurückerstattet.

Art. 17 Naturgefahrengelände

Wasserbaugesetz
Art. 12 Naturgefahren

¹ Als Naturgefahrengelände werden Gebiete bezeichnet, die durch gravitative Gefahrenprozesse wie Hochwasser, Murgänge, Lawinen, Rutschungen, Steinschlag oder Sturz bedroht sind.

² In den Naturgefahrengeländen haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderungen an den Personen- und Sachwertschutz zu genügen. Massgebend ist die Richtlinie „Wegleitung – Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren“ der Vereinigung Kantonalen Gebäudeversicherungen (VKF).

³ Für die einzelnen Gefahrengelände gelten folgende Vorschriften:

- a. Gefahrengelände 1 (erhebliche Gefährdung; rot): Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Weitergehende Massnahmen wie z.B. die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleiben vorbehalten. Das Erstellen von Bauten und Anlagen, Ersatzbauten und Erweiterungen ist untersagt. Ausnahmen sind nach Vorgabe von Art. 77 BauG zu prüfen.
- b. Gefahrengelände 2 (mittlere Gefährdung; blau): Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Bauliche Veränderungen, die darüber hinausgehen wie Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind nur zulässig, wenn für das Bauvorhaben die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden.
- c. Gefahrengelände 3 (geringe Gefährdung; gelb): Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind zulässig. Sensible Objekte* sind nur zulässig, wenn die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden. Für die übrigen Bauten und Anlagen gilt die „Wegleitung – Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren“ der VKF als Empfehlung.
- d. Gefahrengelände 4 (Restgefahr; gelb/weiss): Für sensible Objekte* sind spezielle Massnahmen zu prüfen.

⁴ In Siedlungsgebieten sind sämtliche Terrainveränderungen und Schutzmassnahmen bewilligungspflichtig.

⁵Bei Bauvorhaben, die ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters liegen, sind die vorhandenen Gefahrenhinweise zu beachten (Ereigniskataster, Gefahrenhinweiskarte, Schäden, Phänomene, ...). Weisen diese auf eine Gefährdung hin, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine objektbezogene Beurteilung vorzunehmen. Die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleibt vorbehalten.

- * - Objekte mit grossen Menschenansammlungen (Schulen, Säle, ...)
- Einrichtungen für körperlich oder geistig handicapierte sowie betagte Mitmenschen (Spitäler Heime, ...)
- Bauten mit grossem Gebäudeschadenpotential
- Objekte mit grossen Sachwerten (Bibliotheken, historische Bauten, ...)
- Wichtige Versorgungs- und Infrastrukturanlagen
- Objekte, die bei einem Ereignis wesentliche negative Auswirkungen auf die Umwelt haben
- Objekte, die der Störfallverordnung unterstehen
- Bauten mit grossen betrieblichen Risiken (Betriebsunterbruch, Lager, EDV, ...)

IV. Baubewilligung

Vgl. Art. 20 BauR

Art. 18 Bewilligungspflicht

¹Das Errichten und Aendern von Bauten und Anlagen bedarf einer Bewilligung.

BauG
 Art. 77 Ausnahmebewilligung
 Art. 78 Bewilligungspflicht
 Art. 87 Baubewilligung
 Art. 94 Reklamen

²Als eingreifende Veränderung des Geländes gelten Terrainveränderungen, welche das gewachsene Terrain an einer Stelle mehr als 1.20 m über- bzw. unterschreiten oder die Fläche mehr als 100 m² umfasst.

StrG
 Art. 21 Gesteigerter Gemeindegebrauch

EV zum SVG
 Art. 32 Zuständigkeit

³Im Ortsbildschutzgebiet und an Kulturobjekten sind Radio-, Fernseh- und Funkantennen sowie Aussenreklamen bewilligungspflichtig.

SSV
 Art. 95 - 100 Bestimmungen zu Reklamen

⁴Parabolspiegel über 1.00 m Durchmesser und Aussenreklamen über 2.00 m² sind bewilligungspflichtig. Vorübergehende Baureklamen sind nicht bewilligungspflichtig.

Art. 19 Baugesuch

¹Für die Baueingabe sind die bei der Gemeinde erhältlichen Formulare zu verwenden.

BauG
 Art. 80 Baugesuch
 Art. 81 Ordentliches Verfahren, Bauvisiere
 Art. 82^{bis} Vereinfachtes Verfahren
 Art. 82^{ter} Meldeverfahren
 Art. 91 Bauermittlungsgesuch

²Das Baugesuch hat zu enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist, sowie Berechnung Ausnutzungsziffer und Parkplatzzahl;
- b) Vom Geometer erstellte nachgeführte Grundbuchplankopie (Situationsplan) mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der beabsichtigten Anlage der Autoabstellflächen, sowie der Zufahrtsstrasse und Weg;

www.baugesuch.sg.ch

- c) Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen, des gewachsenen Bodens, des neuen Terrainverlaufs sowie des Niveaupunktes in M.ü.M.;
- e) Plan über die Umgebungsgestaltung mit Zugängen, Parkplätzen, Kinderspielplatz, Terraingestaltung, Bepflanzungen, Böschungen, Kehrriabstellplätzen;
- f) Entwässerungseingabe (Schmutz- und Meteorwasser mit Angabe von Kaliber, Material, Gefälle und Höhen, Retention und Versickerung);
- g) Eingabe für Feuerungs- und Tankanlagen;
- h) Eingabe für den baulichen Zivilschutz;
- i) Nachweise gemäss Luftreinhalteverordnung (LRV), Lärmschutzverordnung (LSV) und Energieverordnung (EnV).
- j) Zusätzliche Unterlagen bei besonderen Standorten (Altlasten, Naturgefahren etc.).

VSA: Verein schweizerischer
Abwasserfachleute

www.zivilschutz.sg.ch

³Für kleinere Bauvorhaben kann die Bauverwaltung den Umfang der einzureichenden Gesuchsunterlagen auf die notwendigen Bestandteile beschränken.

⁴Bei allen Fassadenänderungen (wie Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen usw.) ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Aenderungen ersichtlich ist.

⁵Auf Verlangen des Gemeinderates sind Detailpläne insbesondere vom Kniestock, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben auch Modelle einzureichen. Der Gemeinderat ist befugt, für schwierig zu beurteilende Bauten Gutachten einzuholen.

⁶Bauliche Veränderungen sind durch Farben zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für neue die rote Farbe.

⁷Die Baugesuchsunterlagen sind in 3-facher Ausfertigung auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4 (210/297 mm) einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet und mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.

V. Bauausführung

Art. 20 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

¹Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen.

²Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten zu informieren.

³Bei der Ausführung von Bauarbeiten sind zur Lärmbekämpfung geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren zu verwenden. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

BauG
Art. 52 Sicherheit

StrG
Art. 17ff Strassenbenützung

Verordnung über die Verhütung von Unfällen bei Bauarbeiten, SUVA-Vorschriften

Art. 21 Baukontrolle

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

- a) nach Erstellen des Schnurgerüstes, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten;
- b) nach Erstellen der Abwasser- und Entwässerungsanlagen, vor dem Eindecken;
- c) beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten;
- d) nach Armierung des Schutzraumes;
- e) nach vollendetem Rohbau, aber vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten;
- f) nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug.

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

³Die Baukontrollen haben während des Bauablaufs innerhalb 24 Stunden, die Schlussabnahme innert nützlicher Frist nach eingegangener 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.

BauG
Art. 105ff Planungszone, (früher "Bausperre")
Art. 129 Baupolizeiliche Sicherheit
Art. 130 Behebung des rechtswidrigen Zustandes
Art. 131 Ersatzvornahme
Art. 132 Strafbestimmung
Energiegesetz
Energieverordnung

⁴Nicht eingehaltene Meldepflichten werden nach zeitlichem Aufwand zusätzlich verrechnet.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 22 Gebühren und Auslagen

¹Für die Behandlung des Baugesuches und für baupolizeiliche Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigen der notwendigen Schriftstücke usw. und für die Benützung des öffentlichen Grundes sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat stellt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif auf.

²Entstehen durch die Beschaffung weiterer Unterlagen oder durch die Einholung von Expertengutachten im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zusätzliche Aufwendungen, so sind diese durch den Gesuchsteller zu tragen. Der Gemeinderat kann für solche Aufwendungen Kostenvorschüsse verlangen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege.

Art. 23 Verantwortung

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

Art. 24 Inkrafttreten, Uebergangsbestimmungen

¹Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.

²Das neue Recht findet Anwendung auf alle erst- und zweitinstanzlich noch nicht entschiedenen Verfahren.

³Mit Inkrafttreten dieses Baureglementes werden aufgehoben:

Baureglement vom 30.8.1990

Zonenplan vom 30.8.1990

Zonenplan unterer Ortsteil vom 3.12.2001

(Käpfli-Au-Stauden-Oberau-Härdli)

Ueberbauungsplan Bad vom 18.11.1983

Baulinienplan Härdli vom 25.5.1988

Teilzonenplan Süsswinkel vom 11.1.1989

Teilzonenplan Hölzlisberg III vom 4.4.1989

Teilzonenplan Dorf vom 27.8.1991

Teilzonenplan Oberau vom 27.5.1997

Teilzonenplan Buch-Ringgasse vom 23.10.1998

Teilzonenplan Dorf-Bündt vom 25.10.2000

Teilzonenplan Härdlistrasse vom 18.8.2006

ANHANG

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

Eidgenössische Erlasse:

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch
- Bundesgesetz über die Raumplanung mit Verordnung
- Bundesgesetz über den Umweltschutz mit Verordnungen
- Bundesgesetz über die Arbeit in 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)
- Energie-Gesetz und Energieverordnung
- Strassengesetz mit Vollzugsverordnung
- Wasserbaugesetz
- Gesetze und Verordnungen zum eidg. Gewässerschutzgesetz
- Gesetz über die Gewässernutzung
- Enteignungsgesetz
- Naturschutzverordnung
- Gemeindegesetz
- Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege
- Einführungsgesetz zum eidgenössischen Gewässerschutzgesetz
- Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
- Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Zivilschutz mit Ausführungserlassen
- Gesetz über den Feuerschutz mit Ausführungserlassen
- Gastwirtschaftsgesetz
- Einführungsgesetz zum eidgenössischen Arbeitsgesetz mit Vollzugsverordnung zur Gesetzgebung Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel
- Gesundheitsgesetz mit Ausführungserlassen
- Waldgesetz
- Gesetz über die Abgeltung ökologischer Leistungen

Kommunale Erlasse:

- Abwasserreglement
- Reglement der Gemeindewasserversorgung
- Reglement Elektrizitätsversorgung
- Reglement über Luftreinhalte-Massnahmen bei Feuerungen
- Reglement über die Abfallbeseitigung
- Schutzverordnung