



BAUREGLEMENT

Politische Gemeinde Kirchberg

I	ALLGEMEINES	3
II	PLANUNG	3
III	ZONENORDNUNG	5
IV	BAUVORSCHRIFTEN	8
V	SPEZIELLE BAUTEN	10
VI	KONSTRUKTION UND GESTALTUNG DER BAUTEN, HYGIENEVORSCHRIFTEN	11
VII	ÄUSSERE EINRICHTUNGEN AN BAUTEN	12
VIII	UMSCHWUNG	13
IX	BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE	15
X	VOLLZUGSBESTIMMUNGEN	17
XI	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	17
XII	VERFAHREN UND GENEHMIGUNGSVERMERK	17

Baureglement der politischen Gemeinde Kirchberg

Der Gemeinderat Kirchberg erlässt, gestützt auf Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22.06.1979 (RPG, SR 700); Art. 2 und 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 06.06.1972 (BauG, sGS 731.1); Art. 90 Abs. 1 lit. b des Gemeindegesetzes vom 21.4.2009 (GG, sGS 151.2) und Art. 102 des Strassengesetzes vom 12.06.1988 (StrG, sGS 732.1) als Reglement folgende öffentlich-rechtliche Bauvorschriften:

I ALLGEMEINES

Geltungsbereich **Art. 1**

Das Baureglement gilt für das Gebiet der Politischen Gemeinde Kirchberg SG.

Zielsetzung **Art. 2**

Das Baureglement bezweckt:

- a) die Förderung der planmässigen Überbauung und sinnvollen Nutzung des Bodens
- b) eine ansprechende Ortsgestaltung;
- c) einen sinnvollen Heimat- und Landschaftsschutz;
- d) die Schaffung von Grundlagen, um Bauten und bauliche Anlagen den Erfordernissen der Sicherheit, der Hygiene und des Verkehrs anzupassen
- e) eine rationelle und sparsame Energieverwendung
- f) den Schutz vor übermässigen Einwirkungen durch Bauten und Anlagen

Zuständigkeit **Art. 3**

¹ Der Gemeinderat ist zuständig für die Ortsplanung. Er ist Rechtsmittelinstanz gegen Entscheide und Verfügungen der Baubehörde.

² Die Baubehörde ist das Bewilligungs- und Kontrollorgan für Bauten und Anlagen in der Gemeinde. Sie ist zuständig für das Bewilligungsverfahren und Verfügungen in den Bereichen Bauwesen und Umweltschutz.

II PLANUNG

Zonenplan **Art. 4**

¹ Der Zonenplan bildet einen Bestandteil des Baureglementes. Dieser Plan ist für die genaue Lage der Zonengrenzen verbindlich.

² Richt-, Überbauungs-, Gestaltungs-, Abbau-, Umlegungspläne und Schutzverordnungen dienen als weitere Planungsmittel.

Überbauungsplan mit Mehrausnutzung **Art. 5**

¹ Für Gesamtüberbauungen kann in der Kernzone und in den zwei- bis viergeschossigen Zonen aufgrund eines Überbauungsplanes eine Mehrausnutzung gewährt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Auf dem Überbauungsareal ist eine Gesamtüberbauung zu realisieren, die in gestalterischer und funktioneller Hinsicht besser ist als bei der Regelbauweise.
 - b) Die Überbauung hat eine überdurchschnittlich gute architektonische, grundrissliche und verkehrstechnische Gestaltung aufzuweisen.
 - c) Mindestens 60 % der Abstellflächen für Motorfahrzeuge sind als unterirdische Einstellplätze oder in Garagen zu realisieren.
 - d) Es müssen grössere zusammenhängende Grünflächen und Kinderspielplätze geschaffen werden.
 - e) Das Projekt hat sich besonders gut in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen.
- ² Die Mehrausnutzung kann nur für ein konkret vorliegendes Projekt und nur dann gewährt werden, wenn die Ausführung der ganzen Überbauung gesichert ist.

Naturgefahren

Art. 6

¹ Als Naturgefahrengebiete werden Gebiete bezeichnet, die durch gravitative Gefahrenprozesse wie Hochwasser, Murgänge, Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Blockschlag, Felssturz und Eissturz bedroht sind.

² In den Naturgefahrengebieten haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderungen an den Personen- und Sachwertschutz zu genügen. Massgebend sind die separaten Gefahrenkarten, das kommunale Massnahmenkonzept Naturgefahren und die Wegleitung „Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren“ der kantonalen Feuerversicherungen (VKF). Für die einzelnen Gefahrengebiete gelten folgende Vorschriften:

- a) Gefahrengebiet 1 (erhebliche Gefährdung): Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Weitergehende Massnahmen wie die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleiben vorbehalten. Die Erstellung von Bauten und Anlagen, Ersatzbauten und Erweiterungen sind untersagt. Ausgenommen sind standortgebundene Infrastrukturanlagen wie Wanderwege und dergleichen.
- b) Gefahrengebiet 2 (mittlere Gefährdung): Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Bauliche Veränderungen, die darüber hinaus gehen, wie Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind nur zulässig, wenn für das Bauvorhaben die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden.
- c) Gefahrengebiet 3 (geringe Gefährdung): Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind zulässig. Für öffentliche Bauten und Anlagen sowie besondere Bauvorhaben wie Bauten für grosse Menschenansammlungen, mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotenzial sind die Objektschutzrichtlinien verbindlich. Für die übrigen Bauten und Anlagen gelten die Objektschutzrichtlinien als Empfehlung.
- d) Gefahrengebiet 4 (Restgefahr): Für sensible Objekte wie Spitäler, Heime, Schulen, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Industriebetriebe sind spezielle Massnahmen zu prüfen.

³ In allen Gefahrengebieten sind sämtliche Terrainveränderungen bewilligungspflichtig.

⁴ Bei Bauvorhaben, welche ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters liegen, sind die vorhandenen Gefahrenhinweise zu beachten. Weisen diese auf eine Gefährdung hin, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine objektbezogene Beurteilung vorzunehmen. Die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleibt vorbehalten.

III ZONENORDNUNG

Zonenarten

Art. 7

¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonenarten eingeteilt:

Wohnzonen	W2a, W2b, W3, W4
Wohn-Gewerbezone	WG2, WG3, WG4
Gewerbe-Industriezone	GI A, GI B
Industriezone	I, I K
Weilerzone	Wz
Dorfkernzone	DK
Kernzone	K3, K4
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe BA
Intensiverholungszone	IE R, IE S
Grünzone	GE, GF, GS
Landwirtschaftszone	L
Intensivlandwirtschaftszone	IL G, IL T
Skiabfahrts- und Skiübungsgelände	S

² Die in den einzelnen Zonen zulässige Regelbauweise ist in Art. 22 (Tabelle) festgelegt.

³ Soweit im Zonenplan keine andere Zuordnung von einzelnen Zonen oder Teilen von Zonen festgelegt ist, gelten je Zonenart die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 32 Einführungsgesetz zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung (EZzUSG, sGS 672.1) vom 01.01.2012.

Wohnzonen

Art. 8

¹ Die Wohnzonen W2a, W2b, W3 und W4 sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Neben Wohnbauten sind nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

² Für reine Gewerbebauten gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

Wohn-Gewerbe-Zonen

Art. 9

¹ In Wohn-Gewerbe-Zonen WG2, WG3 und WG4 sind neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

² Für reine Gewerbebauten gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

Gewerbe-Industrie-Zone

Art. 10

¹ Gewerbe-Industriezone GI A und GI B sind für Gewerbe- und Industriebetriebe bestimmt, die zwar nur mässig stören, aber wegen der Grösse oder der Betriebsart nicht der Wohn-Gewerbezone zuzuordnen sind. Wohnbauten für Betriebsinhaber und standortgebundenes Personal sind zulässig.

² Für separate Wohnhäuser gelten die Vorschriften der Wohnzone W2b.

³ Die Gebäudeabstände auf dem gleichen Grundstück können bis auf 6.00 m reduziert werden, sofern nicht feuerpolizeiliche, gesundheitspolizeiliche oder andere öffentliche Interessen dagegen sprechen

Industriezone

Art. 11

¹ In Industriezone I und I K sind auch Industrie- und Gewerbebetriebe zulässig, die erhebliche Immissionen zur Folge haben oder ausserordentliche Baumasse aufweisen und deshalb in einer anderen Zone nicht gestattet sind. Die Anordnung von Schutzmassnahmen, die nach der Erfahrung notwendig,

nach dem Stande der Technik anwendbar und den Verhältnissen des Betriebes angemessen sind, bleibt vorbehalten. Wohnbauten sind für standortgebundenes Personal zulässig.

² Innerbetriebliche Gebäudeabstände können bis auf 6.00 m reduziert werden, sofern nicht feuerpolizeiliche, gesundheitspolizeiliche oder andere öffentliche Interessen dagegen sprechen.

³ Für separate Wohnhäuser gelten die Vorschriften der Wohnzone W2b.

⁴ In der Industriezone für "Kieswerkareal I K" sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die in einem direkten Zusammenhang mit der Lagerung, Aufbereitung und Auslieferung von Kies und Beton stehen. Wohnbauten für Betriebsinhaber und standortgebundenes Personal sind zulässig

Gebiete mit bestimmter Nutzungsarten

Art. 12

¹ Im Zonenplan ist im bezeichneten Gebiet im Sinne von Art. 28^{octies} Baugesetz die unter Art. 12 Abs. 2 ff festgelegte Nutzung im Rahmen des Zonenzwecks zulässig.

² Das Gebiet dient der Erstellung von Schaugärten zum bestehenden Gartenbaubetrieb. Dafür sind Nebenbauten bis 20 m² Grundfläche und Anlagen zulässig.

³ Das Gebiet dient der Erstellung eines Bewegungsplatzes für Pferde. Es sind nur Anlagen im Zusammenhang mit der Pferdehaltung zulässig.

⁴ Das Gebiet dient der Erstellung von Familiengärten. Es sind nur Kleinbauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Gartennutzung zulässig. Art. 31 Abs. 2 findet keine Anwendung.

Weilerzone

Art. 13

¹ In Weilerzonen Wz sind neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zulässig.

² Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie Massstäblichkeit der herkömmlichen Bauweise anzupassen und haben sich besonders gut ins Weilerbild einzufügen.

³ Um- und Ersatzbauten dürfen das Ausmass der bestehenden oberirdischen Gebäudevolumen nicht überschreiten. Für Neubauten gelten die Grundmasse der zweigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG2. Der allseitige Grenzabstand beträgt 4.00 m.

⁴ Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind unter Vorbehalt anderweitiger öffentlicher Interessen zu erhalten. Vorplätze und Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

Dorfkernzone

Art. 14

¹ In der Dorfkernzone DK gelten dieselben Zweckbestimmungen wie in den Kernzonen. Die zulässigen Grundmasse richten sich nach dem baulichen Umfeld.

² Bauvorhaben auf Flächen, welche nicht vom Ortsbildschutzperimeter erfasst sind, haben sich den besonderen Eigenheiten des Ortsbildes unterzuordnen und dürfen dieses nicht beeinträchtigen.

Kernzonen

Art. 15

In Kernzonen K3 und K4 sind öffentliche Gebäude und Wohnhäuser sowie gewerbliche Bauten, insbesondere Gaststätten und andere Dienstleistungsbetriebe zulässig, wenn sie sich gut in das Ortsbild einfügen und die Benützung nur mässig stört.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	<p>Art. 16</p> <p>In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe BA gelten gegenüber angrenzenden Zonen deren Grenzabstände.</p>
Intensiverholungszone	<p>Art. 17</p> <p>¹ In der Intensiverholungszone "Reitbetrieb IE R" sind neben Bauten und Anlagen für den Pferdesport wie Reithallen, Ställe, und Reitplätze auch betriebsnotwendige Wohnbauten-zulässig.</p> <p>² In der Intensiverholungszone "Sport IE S" sind Hartplätze und Parkplätze im Zusammenhang mit der Ausübung des Sports sowie zweckgebundene Kleinbauten zulässig.</p>
Grünzone	<p>Art. 18</p> <p>¹ In der Grünzone "Erholung GE" dürfen Bauten und Anlagen nur soweit erstellt werden, als es der unmittelbare Erholungs- und Freizeitweck erfordert.</p> <p>² In der Grünzone "Freihaltung GF" sind keine oberirdischen Bauten zulässig. Anlagen dürfen nur soweit erstellt werden, als sie dem Unterhalt im Sinne des Zonenzwecks dienen.</p> <p>³ Die Grünzone "Schutz GS" dient der Erhaltung von Lebensräumen geschützter Tiere und Pflanzen. Es ist unzulässig, deren Lebensbedingungen durch Massnahmen oder Eingriffe zu beeinträchtigen. Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit sie der Schutzzweck erfordert.</p>
Landwirtschaftszone	<p>Art. 19</p> <p>¹ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone L richtet sich nach Bundesrecht und nach kantonalem Recht.</p> <p>² Für zulässige Wohnbauten gelten die Vorschriften der W2b.</p>
Intensivlandwirtschaftszone	<p>Art. 20</p> <p>¹ In der Intensivlandwirtschaftszone "Gartenbau IL G" und "Tierhaltung IL T" ist nach den Bestimmungen von Art. 20 BauG eine überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängige landwirtschaftliche Nutzung zulässig.</p> <p>² Die Erstellung von Bauten und Anlagen ist gestattet, soweit sie für die zonenkonforme Bewirtschaftung benötigt werden. Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig.</p> <p>³ Bauten und Anlagen in Abweichung zu Art. 22 (Tabelle der Grundmasse) sind im Rahmen eines Sondernutzungsplanes möglich.</p> <p>⁴ Bauten und Anlagen haben sich so in das Landschaftsbild einzuordnen, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird.</p> <p>⁵ Neu- und Umbauten in direkter Nachbarschaft zum angrenzenden baulichen Ensemble "Zwirnerei Mühlau" dürfen dessen Erscheinung und Wechselwirkung mit der Umgebung nicht negativ beeinträchtigen. Die Einfügung der Bauten und Anlagen in die Umgebung ist mit einem Sondernutzungsplan zu regeln.</p>
Zonen für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände	<p>Art. 21</p> <p>In der Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie den Zweck dieser Zone nicht beeinträchtigen und die Vorschriften der zugrundeliegenden Nutzungszone eingehalten sind.</p>

IV BAUVORSCHRIFTEN

Tabelle der Grund-
masse Art. 22

Soweit in diesem Reglement oder in einem Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, müssen nachstehende Vorschriften eingehalten werden:

Zone	Anzahl Vollgeschosse	Ausnutzungsziffer		Grenzabstände		Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.	Gebäuelänge max.	Grundlänge ⁹⁾	Lärmschutzempfindlichkeitsstufen
	(vgl. Art. 29)	Wohnbauten	Wohn-/Gewerbebauten ⁶⁾	Gross (Art. 24)	Klein				(vgl. Art. 27)	(Art. 43 LSV)
W2a	2	0.4	0.4	8.00 m	4.00 m	8.00 m	12.00 m	35.00 m	20.00 m	Stufe II
W2b	2	0.5	0.5	8.00 m	4.00 m	8.00 m	12.00 m	35.00 m	20.00 m	Stufe II
W3	3	0.65	0.75	10.00 m	5.00 m	10.00 m	14.00 m	45.00 m	20.00 m	Stufe II
W4	4	0.75	0.85	12.00 m	6.00 m	13.00 m	17.00 m	45.00 m	20.00 m	Stufe II
WG2	2	0.5	0.65	8.00 m	4.00 m	8.00 m ¹⁾	12.00 m	40.00 m	20.00 m	Stufe III
WG3	3	0.65	0.75	10.00 m	5.00 m	10.00 m ¹⁾	14.00 m	45.00 m	20.00 m	Stufe III
WG4	4	0.75	0.85	12.00 m	6.00 m	13.00 m ¹⁾	17.00 m	50.00 m	20.00 m	Stufe III
GI A	4	-	1	-	5.00 m ²⁾ 10.00 m ³⁾	16.00 m ⁵⁾	20.00 m	-	-	Stufe III
GI B	-	-	-	-	5.00 m	6.00 m	-	-	-	Stufe III
I + I K	-	-	-	-	5.00 m ⁴⁾ 10.00 m ³⁾	16.00 m ⁵⁾	20.00 m	-	-	Stufe IV
DK	-	-	-	-	4.00 m	-	-	-	-	Stufe III
K3	3	0.75	0.9	-	4.00 m	10.00 m ¹⁾	14.00 m	45.00 m	15.00 m	Stufe III
K4	4	0.9	1.2	-	4.00 m	13.00 m ¹⁾	17.00 m	45.00 m	15.00 m	Stufe III
Oe BA	-	-	-	-	diverse ¹⁰⁾	-	-	-	-	Stufe II
IE S	-	-	-	-	4.00 m	-	-	-	-	Stufe IV
IE R	-	-	-	-	5.00 m	8.00 m	12.00 m	45.00 m	-	Stufe IV
L	-	-	-	-	5.00 m	9.00 m ⁷⁾	12.00 m ⁷⁾	50.00 m ⁷⁾	-	Stufe III
IL G / IL T	-	-	-	-	5.00 m	5.50 m ⁸⁾	8.50 m ⁸⁾	50.00 m ⁸⁾	-	Stufe III

- 1) Pro Gewerbegeschoss (min 60% gewerblich genutzt) erhöht sich die zulässige Gebäudehöhe um 1.00 m.
- 2) Grenzabstand innerhalb der GI-Zone und gegenüber der I-Zone sowie der Landwirtschaftszone.
- 3) Grenzabstand gegenüber allen andern Zonen und dem Übrigen Gemeindegebiet.
- 4) Grenzabstand innerhalb der I-Zone und gegenüber der GI-Zone sowie der Landwirtschaftszone.
- 5) Für technisch bedingte Gebäudeteile kann die Baubehörde Ausnahmen von der Gebäudehöhe bewilligen.
- 6) Mindestens 1 Vollgeschoss gewerblich genutzt
- 7) Für landwirtschaftliche Bauten wie Scheuen, Ställe und dergleichen.
- 8) Für Bauten und Anlagen der Tierhaltung.
- 9) Die Grundlänge ist das Mass, ab welchem der Mehrlängenzuschlag nach Art. 27 zur Anwendung kommt.
- 10) Gemäss Art. 16 gelten gegenüber anderen Zonen deren Grenzabstände.

Offene Bauweise **Art. 23**

¹ Wo in diesem Reglement oder in einem Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gilt die offene Bauweise.

² Einzelne Bauten dürfen auch zu einer Häuserreihe bis zum Höchstmass gemäss Art. 22 zusammengebaut werden. Abweichungen von diesem Höchstmass können bewilligt werden, wenn die landschaftliche und bauliche Umgebung nicht beeinträchtigt und dem vermehrten Verkehr durch geeignete Zufahrten und eine genügende Anzahl Parkplätze Rechnung getragen wird. Dabei ist auf die Bedürfnisse der Feuerwehr Rücksicht zu nehmen. Häuserreihen sind einheitlich zu gestalten.

Grenzabstand **Art. 24**

¹ Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der nach Süden oder Westen orientierten Hauptwohnseite einzuhalten. Der kleine Grenzabstand ist auf die übrigen Fassaden einzuhalten.

² Steht die massgebende Hauptwohnseite schräg zur Grenze, kann der grosse Grenzabstand im rechten Winkel von der Mitte der Gebäudeseite gemessen werden, sofern der kleine Grenzabstand nirgends unterschritten und die Grenzabstandsfläche nicht verkleinert wird.

Gebäudeabstand **Art. 25**

Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände.

Gebäudelänge **Art. 26**

¹ Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung inkl. Anbauten.

² Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine gerade Linie, die der Verlängerung des längsten geraden Teils dieser Fassade entspricht.

Mehrlängenzuschlag **Art. 27**

¹ Überschreitet eine Gebäudeseite einer mehrgeschossigen Baute die Grundlänge gemäss Art. 22, so vergrössert sich der Grenzabstand gegenüber dieser Gebäudeseite um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6.00 m. Kommt der Mehrlängenzuschlag bei Gebäudeabständen zur Anwendung, so wird er nur für die Länge der gegenseitigen, senkrecht gemessenen Überlappungen berechnet. Ein Flächenausgleich nach Art. 65 BauG kann erfolgen.

² Der Mehrlängenzuschlag kommt in Zonen mit einer Grundlänge gemäss Art. 22 zur Anwendung und gilt nur für Hauptbauten. Eingeschossige Bauten bis zu einer Gebäudehöhe von max. 3.50 m bzw. einer Firsthöhe von max. 5.00 m sowie Bauteile als Unterkellerung am Hang werden der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Gebäudelänge nicht angerechnet.

³ Gegenüber Baulinien, dem Strassen-, Wald- und Gewässerabstand findet der Mehrlängenzuschlag grundsätzlich keine Anwendung.

Gebäude- und Firsthöhe **Art. 28**

¹ Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Daches.

² Bei Pultdächern wird die maximal zulässige Gebäudehöhe zwischen dem Niveaupunkt und dem Mittel von oberem und unterem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Fassade gemessen.

³ Die erlaubte Gebäude-¹ und Firsthöhe ergibt sich aus Art. 22.

⁴ Bei Flachdachbauten werden die Brüstungen der maximalen Gebäudehöhe angerechnet.

Berechnung Geschosszahl

Art. 29

¹ Vollgeschosse sind Stockwerke, die nicht als Unter-, Dach- oder Attikageschosse zählen.

² Geschosse, die bis Oberkant Decke (fertiger Boden) gemessen, den Niveaupunkt nicht mehr als 1.20 m überragen, gelten als Untergeschoss.

³ Als Dachgeschoss gelten Geschosse, welche im Dachraum liegen und einen Kniestock von maximal 1.20 m aufweisen. Der Kniestock wird gemessen ab Oberkant fertigem Boden bis zum Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachoberfläche.

⁴ Als Attikageschoss gelten Geschosse, welche über dem obersten Vollgeschoss liegen. Das Attikageschoss muss auf den gegenüberliegenden Längsseiten zurück versetzt sein. Der Rückversatz ergibt sich durch die Konstruktionslinie ab Oberkant Brüstung (1.00 m) und einem Neigungswinkel von 45°. Der Baukörper inklusive Vordach muss unterhalb der Konstruktionslinie liegen. Er darf über einen Anteil der Längsseite von insgesamt maximal 40 % über die Konstruktionslinie bis an die Fassade vorspringen und muss von der Stirnseite einen Abstand von mind. 2.00 m einhalten. Es ist maximal ein Attikageschoss zulässig.

V SPEZIELLE BAUTEN

An- und Nebenbauten

Art. 30

¹ Anbauten sind Bauteile an Hauptbauten. Nebenbauten sind freistehende Baukörper. Diese dürfen höchstens 55.00 m² Gebäudegrundfläche, 3.50 m Gebäude- und 5.00 m Firsthöhe aufweisen.

² Bei Anbauten mit anrechenbarer Geschossfläche gilt ein Grenzabstand von 4.00 m.

³ Bei An- und Nebenbauten ohne anrechenbare Geschossfläche gilt ein Grenzabstand von 2.00 m. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn kann die Baute bis an die Grenze gestellt werden, ohne dass sich der Nachbar dadurch im Sinne von Art. 56 BauG verpflichten muss, bei einem späteren Bauvorhaben den fehlenden Abstand zu übernehmen. Zugleich erhält der Nachbar das Gegenrecht entlang der gemeinsamen Grenze. Ein Zusammenbau ist möglich.

⁴ Gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen gelten die Vorschriften der Gesetzgebung über das Strassenwesen.

⁵ Nebenbauten müssen gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück keinen Gebäudeabstand einhalten. Vorbehalten bleiben allfällige weitergehende feuerpolizeiliche Vorschriften.

¹ Art. 60 BauG

Kleinbauten

Art. 31

¹ Als Kleinbauten gelten kleine, unbewohnte, eingeschossige An- und Nebenbauten, wie Fahrradunterstände, Holzschöpfe und Ställe. Es sind höchstens 10.00 m² Gebäudegrundfläche, 2.50 m Gebäudehöhe, 3.50 m Firsthöhe und minimal 1.00 m Grenzabstand zulässig. Gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen gelten die Vorschriften der Gesetzgebung über das Strassenwesen.

² Pro Grundstück ist die Erstellung von höchstens zwei Kleinbauten (zusammen höchstens 10.00 m²) möglich. Für weitere Kleinbauten auf dem gleichen Grundstück gelten die Bestimmungen für Nebenbauten.

³ Kleinbauten, dürfen mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze gestellt sowie zusammengebaut werden, ohne dass sich der Nachbar dadurch im Sinne von Art. 56 des Kantonalen Baugesetzes verpflichten muss, bei einem späteren Bauvorhaben den fehlenden Abstand zu übernehmen. Bei späterem Zusammenbau einer Bauteile höchstens gleicher Dimension und gleicher Erscheinungsform ist zudem keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich. Vorbehalten bleiben allfällig weitergehende feuerpolizeiliche Vorschriften.

Vorbauten

Art. 32

¹ Als Vorbauten gelten Bauteile, die über die Fassade hinausragen, wie Balkone, Erker, Vortreppen und Vordächer sowie deren konstruktiv bedingte Abstützungen, nicht aber Treppenhäuser und Laubengänge.

² Gegenüber benachbarten Grundstücken dürfen Vorbauten, die nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge messen, in der Regel auf höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen. Längere Vorbauten, ausgenommen Dachvorsprünge, haben den ordentlichen Grenzabstand einzuhalten.

³ Bei Bauten an oder auf der Grenze und bei geschlossener oder verdichteter Bauweise beträgt der seitliche Grenzabstand der Vorbauten zur Grenze wenigstens 2.00 m. Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.

⁴ Für Vorbauten über öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen gelten die Vorschriften der Gesetzgebung über das Strassenwesen.

Bauten unter Terrain

Art. 33

¹ Bauten und Bauteile gelten als unterirdisch, wenn sie – mit Ausnahme des Eingangs – unter dem gestalteten Terrain liegen und das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1.00 m überragen.

² Gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum gilt für unterirdische Bauten die Baulinie, bzw. der Abstand gemäss der Gesetzgebung über das Strassenwesen. Bei Gemeindestrassen 3. Klasse können unterirdische Bauten und Anlagen, soweit sie unter dem Strassenniveau liegen, bis 1.00 m an die Strasse gebaut werden.

VI KONSTRUKTION UND GESTALTUNG DER BAUTEN, HYGIENEVORSCHRIFTEN

Dachaufbauten und -einschnitte

Art. 34

¹ Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster dürfen architektonisch den Charakter des Daches nicht beeinträchtigen. Technisch bedingte

Dachaufbauten (z.B. Liftüberfahrten, Dachausstiegstreppen, Kamine, Lüftungs- und Kühlanlagen und dergleichen) sind zulässig. Sie haben sich harmonisch in die Dachgestaltung einzufügen.

² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen gesamthaft maximal 40 % der jeweiligen Trauflänge einnehmen. Sie sind von der stirnseitigen Fassadenflucht mindestens um 1.00 m zurückzusetzen. Von der Firstlinie haben sie einen Abstand von mindestens 0.50 m einzuhalten. Ausgenommen sind technisch bedingte Bauteile.

³ Bei Flachdachbauten mit Attikageschoss dürfen technisch bedingte Bauteile über dem Attika bis an die Fassade des darunterliegenden Geschosses reichen, sofern sie nicht auf Gebäudeteilen der 40%-Regelung nach Art. 29 Abs. 4 angeordnet sind.

Mindestmasse

Art. 35

¹ Als Aufenthaltsräume gelten Wohn-, Schlaf-, Arbeits- und Spielräume sowie Küchen.

² Die lichte Raumhöhe in Wohnungen muss für Aufenthaltsräume mindestens 2.30 m betragen. Bei nicht waagrechtter Decke ist die lichte Raumhöhe über mindestens 5.00 m² Deckenfläche (horizontal gemessen) einzuhalten.

³ Die Bodenfläche für Aufenthaltsräume muss mindestens 10 m² betragen. Das Lichtmass von Fensterflächen in Aufenthaltsräumen muss mindestens 1/10 der Bodenfläche betragen.

⁴ Balkongeländer und Brüstungen von begehbaren Flachdächern haben eine Mindesthöhe von 1.00 m aufzuweisen. Die Empfehlungen des SIA über Geländer, Brüstungen und Handläufe gelten als wegleitend.

Abstell- und Kellerräume

Art. 36

¹ In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gemeinsame Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen, wobei als Minimalmass pro Wohnung 2.50 m² gerechnet werden. Der Raum muss jedoch mindestens 10.00 m² aufweisen.

² In Mehrfamilienhäusern sind für Wohnungen ab drei Zimmern individuell zugeordnete Abstellräume bereitzustellen. Die Gesamtfläche aller Abstellräume in der Wohnung, im Keller oder im Estrich hat mindestens 8.00 m² Nutzfläche zu betragen.

VII ÄUSSERE EINRICHTUNGEN AN BAUTEN

Schneeschutzvorrichtungen

Art. 37

Auf neuen und auf bestehenden Dächern von Gebäulichkeiten, bei denen der von der Bedachung fallende Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden könnte, sind von den folgenden Dachneigungen an Schneefangvorrichtungen anzubringen:

- a) bei Ziegel-, Eternit- und Schieferdächern 25° a.T.
- b) bei Metaldächern 15° a.T.

Aussenantennen

Art. 38

¹ Im Freien dürfen keine Einzelantennen aufgestellt werden, wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne mit zumutbaren Kosten möglich ist und das Informationsrecht nicht eingeschränkt wird.

² Parabolspiegel und dergleichen haben sich in Bauten und Anlagen harmonisch einzuordnen und dürfen die Umgebung nicht beeinträchtigen.

VIII UMSCHWUNG

Raum zwischen
Bauflucht und
Strasse

Art. 39

¹ Sofern keine Baulinien bestehen, gelten folgende Mindestabstände ab Strassengrenze:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| a) Gemeindestrasse 1. Klasse | 4.00 m |
| b) Gemeindestrasse 2. und 3. Klasse | 3.00 m |
| c) Fusswege | 3.00 m; der Abstand kann verringert werden, sofern der Fussweg nicht beeinträchtigt wird |

² Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Gesetzgebung über das Strassenwesen.

Kinderspielplätze

Art. 40

¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungen sind auf dem Baugrundstück genügend besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Kinderspielplätze in der Grösse von mindestens 1/6 der anrechenbaren Wohngeschossfläche zu erstellen. Kleinwohnungen mit ein bis zwei Zimmern werden nicht angerechnet.

² Ein Viertel der Spielfläche ist als befestigte Fläche zu erstellen. Dabei können sinnvoll gestaltete Wege und Plätze, welche sich für das Spiel eignen, angerechnet werden.

³ Sind Ersatzabgaben im Sinn von Art. 74 des Baugesetzes zu leisten, so betragen diese Fr. 120.– pro m² fehlende Platzfläche (Zürcher Index der Wohnbaupreise; Gesamtindex per 01.04.2007: 106.2 Punkte; Basis April 2005). Die Ersatzabgaben sind zweckgebunden für die Erstellung öffentlicher Kinderspielplätze zu verwenden.

Abstellfläche für
Motorfahrzeuge

Art. 41

¹ Bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen sind folgende Abstellplätze nachzuweisen:

- bei Wohnbauten ein Autoabstellplatz je 100 m² anrechenbare Geschossfläche, wenigstens aber ein Autoabstellplatz je Wohnung zuzüglich für Abstellplätze für Besucher in Höhe von 10 Prozent der Abstellplätze für Bewohner. Garagenvorplätze sind nur bei Ein- und Zweifamilienhäusern anrechenbar. Divisionsreste sind zu runden. Besucherparkplätze sind zu markieren und dauernd zu erhalten.
- Über die Anzahl, Masse und Anordnung von Abstellplätzen für leichte Zweiräder sowie für Abstellplätze für Personenwagen bei anderen Nutzungen entscheidet die Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der Schweizer Norm VSS für leichte Zweiräder (640 065) und Personenwagen (640 281).

² Die Bewilligungsbehörde kann namentlich in folgenden Fällen die erforderlichen Abstellplätze reduzieren:

- Bei nachgewiesener, vertraglich geregelter Mehrfachnutzung von Autoabstellplätzen.
- Wenn der Gesuchsteller den Nachweis einer genügend grossen Fläche für die Erstellung der Pflichtzahl an Abstellplätzen bringt und sich bereit erklärt, bei sichtlichen Missständen, auf Anordnung der Behörde jederzeit die fehlenden Parkplätze nachträglich zu erstellen. Die nachgewiesene Fläche ist im Grundbuch einzutragen.

³ Sind gemäss Art. 72^{ter} BauG Ersatzabgaben zu leisten, so betragen sie pro fehlenden Abstellplatz Fr. 7'500.–. (Zürcher Index der Wohnbaupreise; Gesamtindex per 01.04.2007: 106.2 Punkte; Basis April 2005). Dieser Betrag verändert sich dem Indexstand entsprechend. Er wird mit Baubeginn fällig. Werden fehlende Parkplätze nachträglich, aber vor Ablauf von 10 Jahren erstellt, wird die dafür geleistete Ersatzabgabe pro Jahr der noch laufenden Frist mit 1/10 der einbezahlten Summe zinslos zurückerstattet.

⁴ Die an Errichtung und Betrieb öffentlich benutzbarer Abstellflächen zu leistenden Beiträge sind zweckgebunden zu verwenden.

Garage- und Holz- zufahrten **Art. 42**

¹ Soweit die Erfordernisse der Verkehrssicherheit bzw. von Art. 100 des Strassengesetzes (sGS 732.1) keine weitergehenden Anforderungen verlangen, dürfen Garage- und Hofzufahrten bei Einzelanlagen höchstens 15 %, bei Sammelgaragen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. Beim Anschluss an eine öffentliche Strasse darf das Gefälle ab dem Fahrbahnrand auf einer Länge von mindestens 3.0 m höchstens 3 % betragen.

² Vor jeder Garage ist gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum ein Vorplatz von mindestens 5.50 m Länge so anzulegen, dass ein Personenwagen abgestellt werden kann. Mit dem Nachweis eines Torautomaten kann die Vorplatztiefe auf den ordentlichen Strassenabstand reduziert werden. Auf Kantonsstrassen darf nur vorwärts ausgefahren werden.

³ Garage- und Hofzufahrten sind so zu entwässern, dass kein Oberflächenwasser auf Gehweg oder öffentliche Strasse abfließt.

⁴ Die einzuhaltenden Sichtzonen sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit nach Art. 101 Abs. 2 des Strassengesetzes (sGs 732.1) gewährleistet wird. Für die Bemessung werden die einschlägigen Schweizer Normen (SN) der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) angewandt.

Terrainveränderungen / Gestaltung der Umgebung von Bauten **Art. 43**

¹ Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses zur Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind gestattet, sofern die Abgrabungshöhe im Mittel nicht mehr als 1 m beträgt.

² Naturnahe Böschungen dürfen ohne Zustimmung des Nachbarn bis 0.50 m an die Grundstücksgrenze reichen. Künstliche Böschungen mit einer Neigung über 2:3 (Höhe zu Tiefe) gelten als Anlagen. Für diese gelten sinngemäss die Abstände der Stützmauern gemäss Art. 44 BauR.

Gestaltung von Stützmauern **Art. 44**

¹ Stützmauern haben entlang Grundstücksgrenzen an Fuss und Krone einen Abstand von mindestens 0.50 m einzuhalten und müssen den Sicherheitsanforderungen entsprechen. Der Abstand gegenüber Strassen richtet sich nach dem Strassengesetz.

² Eine Stützmauer darf maximal eine Höhe von 1.50 m vom gewachsenen Terrain aufweisen. Anlagen, welche die Höhe von 1.50 m übersteigen, sind horizontal um das Mass der Mehrhöhe zu staffeln. Jeder Stützmauerabschnitt darf maximal eine Höhe von 1.50 m aufweisen. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen Stützmauern an die Grenze von zwei Privatgrundstücken gestellt werden.

³ Stützmauern müssen sich gut in die Umgebung einfügen. Ab einer Höhe von 1.00 m kann die Baubehörde eine intensive Begrünung verlangen.

⁴ Bei steilen Baugrundstücken (mindestens 25°) kann aufgrund einer guten Umgebungsgestaltung eine Ausnahmegewilligung erteilt werden. Dazu sind detaillierte Planunterlagen nötig.

IX BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE

Bewilligungspflicht **Art. 45**

¹ Der Umfang der Bewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren bestimmen sich nach Art. 78 ff des kantonalen Baugesetzes.

² Die Bewilligungspflicht wird gemäss Art. 78 Abs. 3 des kant. Baugesetzes auf Aussenreklamen und Aussenantennen ausgedehnt.

Bestandteile des Baugesuches **Art. 46**

¹ Für das Baugesuch ist ein von der Bauverwaltung erhältliches Formular zu verwenden. Über den Umfang des Baugesuches, bzw. der vorzulegenden Pläne oder Unterlagen für kleinere Bauvorhaben entscheidet die Bauverwaltung.

² Das Baugesuch ist der Bauverwaltung zuhanden der Baubehörde einzureichen und hat zu enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
- b) Ausnützungsberechnung mit Schemaplan;
- c) Situationsplan (amtlich nachgeführte Grundbuchplankopie) mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der beabsichtigten Anlage der Motorfahrzeugabstellflächen, der Zufahrtsstrassen und Wege und der Werkleitungen. Der Umfang der nachgeführten Situation hat sich auch auf die Umgebung von mindestens 30 m von der geplanten Baute oder Anlage zu erstrecken.
- d) Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen; in einem Plan ist die Umgebungsgestaltung mit Kinderspielplätzen, Autoabstellplätzen, Zufahrten, Stützmauern, Einfriedungen, Bepflanzung, Terraingestaltung, usw. darzustellen.
- e) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhenkoten, des gewachsenen und gestalteten Terrains bis an die Grundstücksgrenzen sowie des Niveaupunktes mit der Meereshöhe;
- f) Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle usw. (nach den Richtlinien des Verbandes Schweizerischer Abwasserfachleute);
- g) auf Verlangen Kaminpläne im Massstab 1:50;
- h) Schutzraum-Eingabe nach gesetzlichen Vorschriften;
- i) besondere Ölfeuerungs- und Tankanlageeingabe;
- j) Nachweis über genügende Wärmeisolation gemäss Energieverordnung;
- k) Emissionserklärung gemäss Luftreinhalteverordnung;
- l) Nachweis über genügende Schallisolation mit Angaben gemäss Lärmschutzverordnung.

³ Bei allen Fassaden- und Dachänderungen (wie Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen usw.) ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Gebäudeansicht samt den vorgesehenen Änderungen dargestellt ist. Bei geschlossener Bauweise sind die benachbarten Bauten einzubeziehen.

Darstellung des Baugesuches

Art. 47

¹ Bauliche Veränderungen sind in den Plänen durch Farbe zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für neue die rote Farbe. Kanalisationsprojekt: Schmutzwasser = rot / Meteorwasser = blau.

² Die Unterlagen des Baugesuches sind in dreifacher Ausfertigung im Normformat A4 (210 x 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.

Ergänzende Unterlagen

Art. 48

¹ Auf Verlangen der Baubehörde sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, detaillierte Nachweise über genügende Schall- und Wärmeisolation, detaillierte Emissionserklärungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben ein Modell oder eine technische Fotomontage, usw. einzureichen.

² Die Baubehörde ist auch befugt, unter vorheriger Anzeige an den Bauherrn für schwierig zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauten ein Gutachten einzuholen.

Schutz öffentlicher Einrichtungen

Art. 49

¹ Die Bauherrschaft hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den Werkeigentümern, insbesondere bei der Leitung der Regionalwerk Toggenburg AG (RWT), den Dorfkorporationen, der Gruppenwasserversorgung, den Technischen Betrieben Wil (Abteilung Gas), der Gemeindeverwaltung, der Telefondirektion und eventuell auch beim Grundeigentümer über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten zu informieren.

² Gegenüber der Gemeinde ist ausschliesslich der Bauherr für die Einhaltung der massgeblichen Vorschriften und des bewilligten Baugesuchs verantwortlich.

³ Öffentliche Einrichtungen wie Leitungen, Schilder, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen usw. sind zu schützen und dürfen nur von den zuständigen Organen auf Kosten des Bauherrn geändert werden. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.

Gesteigerter Gemeindegebrauch

Art. 50

Die Benützung öffentlicher Strassen, Wege und Plätze ist nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. der Strassenaufsichtsbehörde und unter Auflagen zulässig.

Baukontrolle

Art. 51

¹ Vor bzw. während der Bauzeit ist der Bauverwaltung zwecks Durchführung der entsprechenden Baukontrolle unaufgefordert Anzeige zu machen:

- a) nach Erstellung des Schnurgerüstes;
- b) nach Erstellen der Abwasseranlagen, vor dem Eindecken;
- c) nach Armierung des Schutzraumes
- d) beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten;
- e) vor Inbetriebnahme von Ölfeuerungen und Tankanlagen;
- f) spätestens vor dem Bezug, nach Fertigstellung des Baues

² Beanstandungen werden dem Bauherrn mitgeteilt. Sind die gerügten Mängel behoben, ist Anzeige zur Nachkontrolle zu machen.

X VOLLZUGSBESTIMMUNGEN

Kosten

Art. 52

¹ Für die Behandlung von Baugesuchen und Bauermittlungen sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat stellt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif auf.

² Die Barauslagen für allfällige Gutachten, Schnurgerüstangaben, Kontrollen usw. werden in der Regel dem Gesuchsteller weiterbelastet.

³ Die Kosten für die Bearbeitung von Überbauungs- und Gestaltungsplänen sind durch die Grundeigentümer ganz oder teilweise zu tragen.

XI SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Aufhebung bisheriges Recht

Art. 53

Mit Inkrafttreten dieses Baureglements werden das Baureglement und der Zonenplan vom 20.02.1989 inkl. der Nachträge I bis IV und aller Teilzonenpläne aufgehoben.

Anwendung auf
hängige Baugesuche

Art. 54

Sind zum Zeitpunkt des Inkrafttretens Baugesuche noch nicht entschieden, so sind sie nach den Vorschriften dieses Reglementes zu behandeln.

XII VERFAHREN UND GENEHMIGUNGSVERMERK

Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Baudepartement in Kraft.

Vom Gemeinderat erlassen am 29. April 2014

1. öffentliche Auflage: 27. Mai bis 25. Juni 2014

Vom Gemeinderat erlassen am 20. Januar 2015

2. öffentliche Auflage (Änderungen Korrekturauflage): 3. Februar bis 4. März 2015

9533 Kirchberg, 29. April 2014 / 20. Januar 2015

GEMEINDERAT KIRCHBERG SG

sig. Christoph Häne
Gemeindepräsident

sig. Magnus Brändle
Ratsschreiber

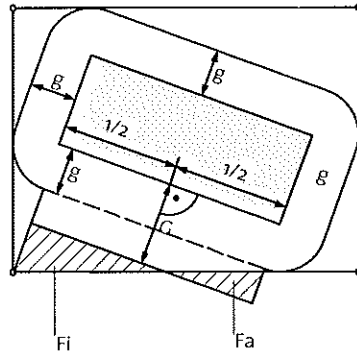
Dem fakultativen Referendum unterstellt: 1. Juni bis 10. Juli 2015

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am 9. September 2016

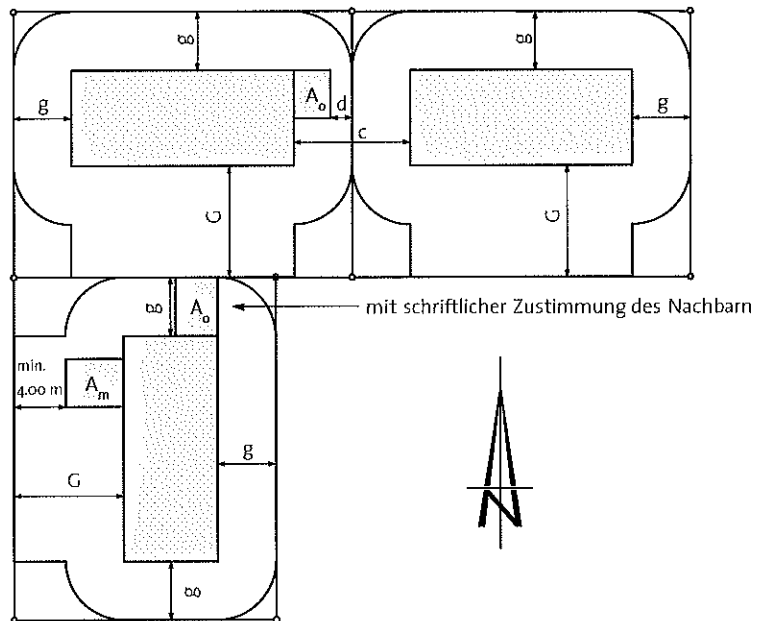
Mit Ermächtigung:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation

sig. Ueli Strauss



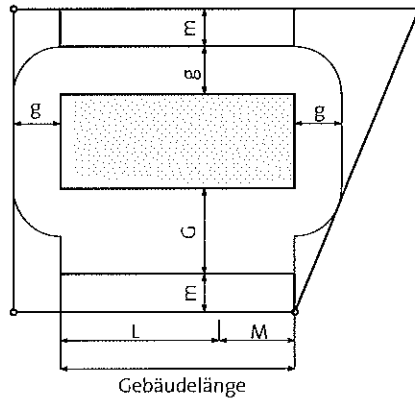
Die Fläche Fa darf nicht grösser sein als die Fläche Fi.



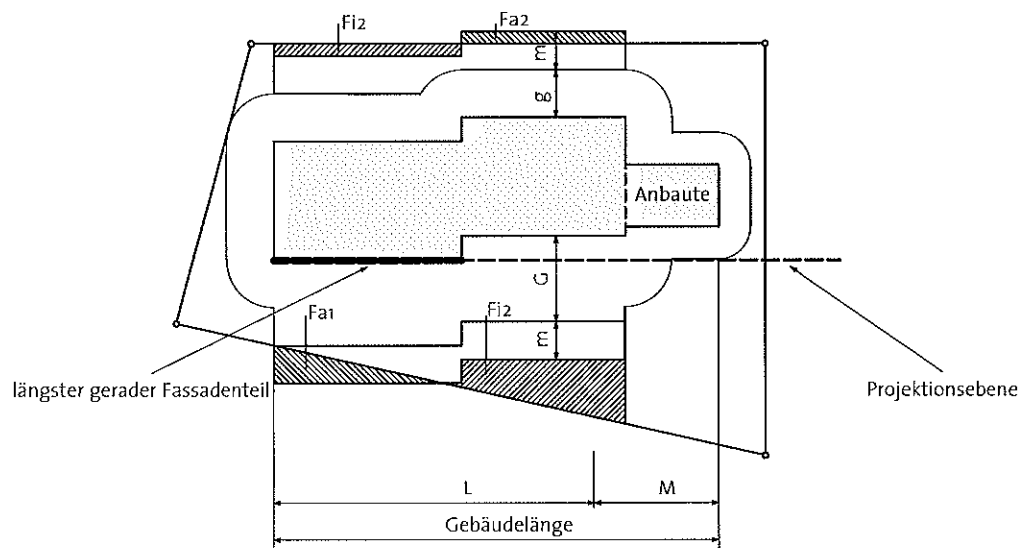
- G = grosser Grenzabstand
- g = kleiner Grenzabstand
- c = Gebäudeabstand
- d = verringerteter Grenzabstand mit schriftlicher Zustimmung
- A_o = Anbaute ohne anrechenbare Geschossfläche
- A_m = Anbaute mit anrechenbarer Geschossfläche
- Fa = Flächenausgleich aussen
- Fi = Flächenausgleich innen

Art. 26/ 27 BauR/ Art. 65 BauG Gebäudelänge und Mehrlängenzuschlag

a) bei geraden Gebäuden parallel zur Grenze



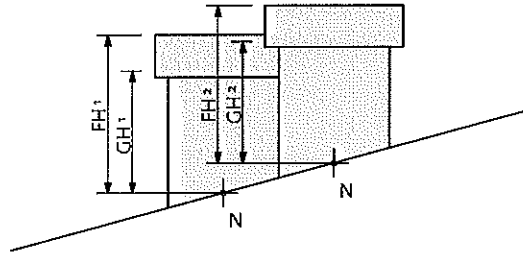
b) bei abgewinkelten Gebäuden schräg zur Grenze (Flächenausgleichsmethode)



Die Fläche F_a darf nicht grösser sein als die entsprechende Fläche F_i .

- M = Mehrlänge
- L = Grundlänge gemäss Art. 22 BauR
- m = Mehrlängenzuschlag ($1/4 M$, max. 6 m)
- G = grosser Grenzabstand
- g = kleiner Grenzabstand
- F_a = Flächenausgleich aussen
- F_i = Flächenausgleich innen

Art. 28 BauR / Art. 60 BauG Gebäudehöhe / Firsthöhe

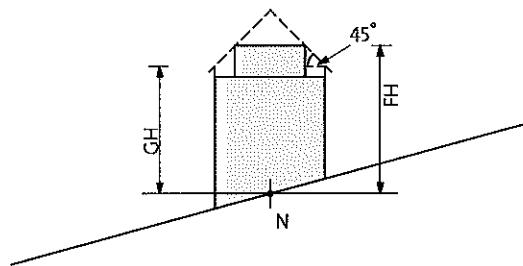


Die Gebäudehöhe wird für jedes Gebäude separat bestimmt.

FH = Firsthöhe

GH = Gebäudehöhe

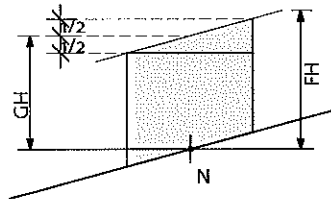
N = Niveaupunkt



FH = Firsthöhe

GH = Gebäudehöhe

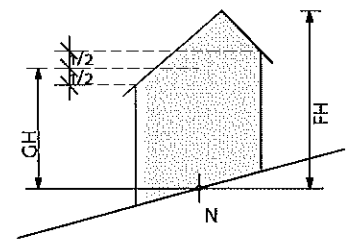
N = Niveaupunkt



FH = Firsthöhe

GH = Gebäudehöhe

N = Niveaupunkt



FH = Firsthöhe

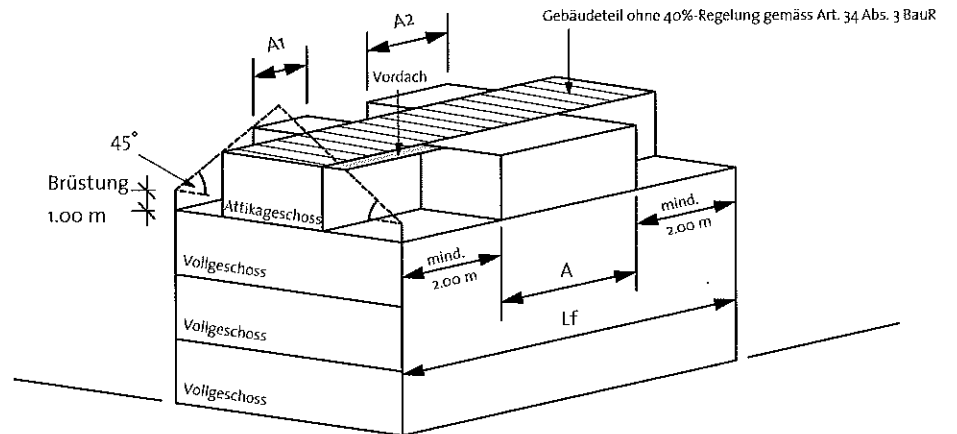
GH = Gebäudehöhe

N = Niveaupunkt

Art. 29, Abs. 4 Geschosshöhe Attikageschosse

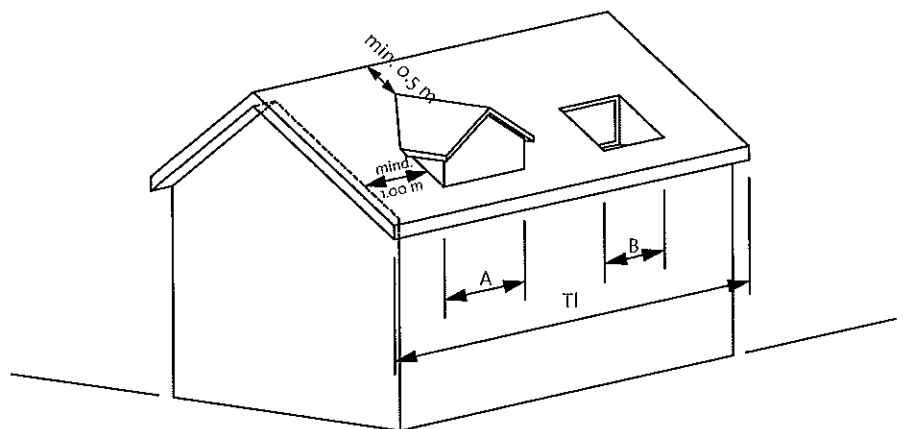
$$A = \max 0.4 L_f$$

$$A_1 + A_2 = \max 0.4 L_f$$



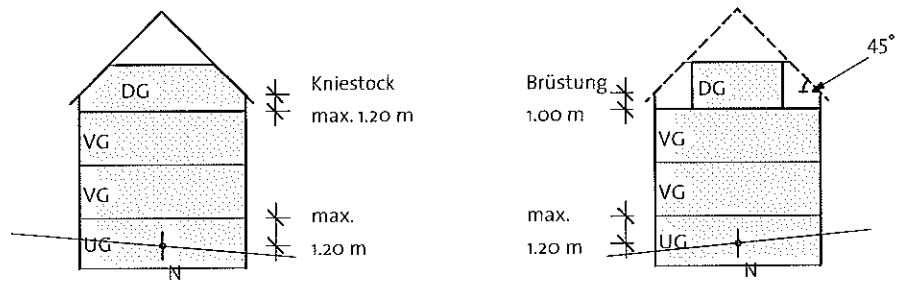
- Lf = Längsfassade
- A = Länge vorspringender Attikabauteil
- A₁ = Länge vorspringender Attikabauteil 1
- A₂ = Länge vorspringender Attikabauteil 2

Art. 34, Abs. 2 BauR Dachaufbauten- und Einschnitte

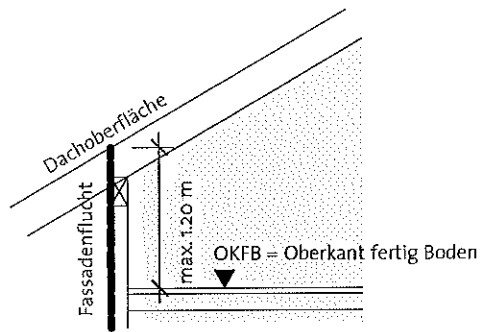


- A = Länge Dachaufbau 1
 - B = Länge Dachaufbau 2
 - TI = Trauflänge
- $$A + B = \max. 0.4 TI$$

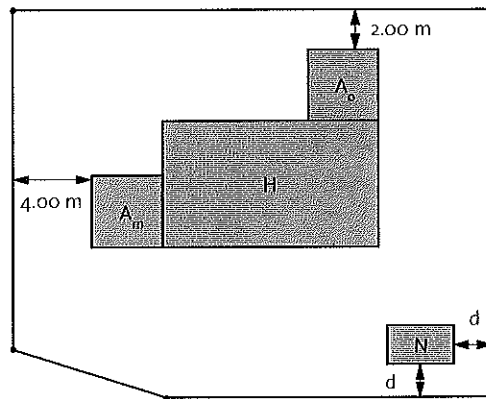
Art. 29 BauR Berechnung Geschlosszahl



DG = Dachgeschoss / Attika
VG = Vollgeschoss
UG = Untergegeschoss
N = Niveaupunkt

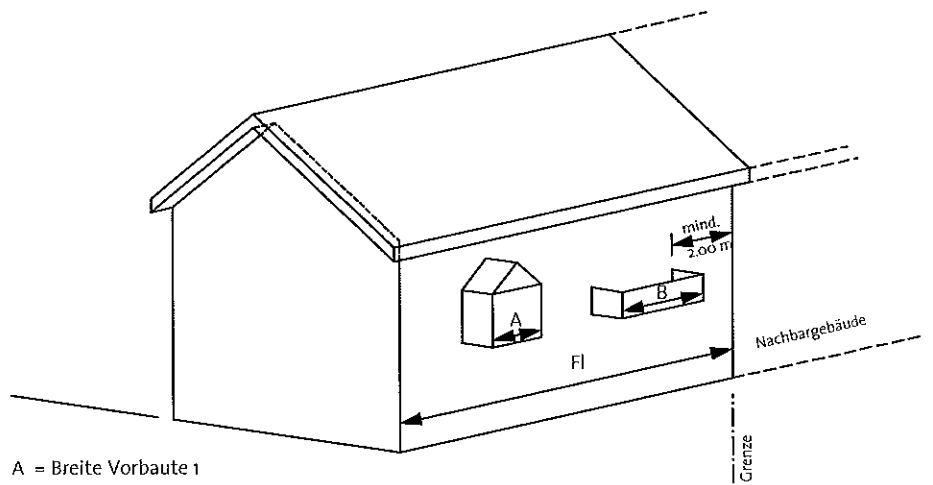
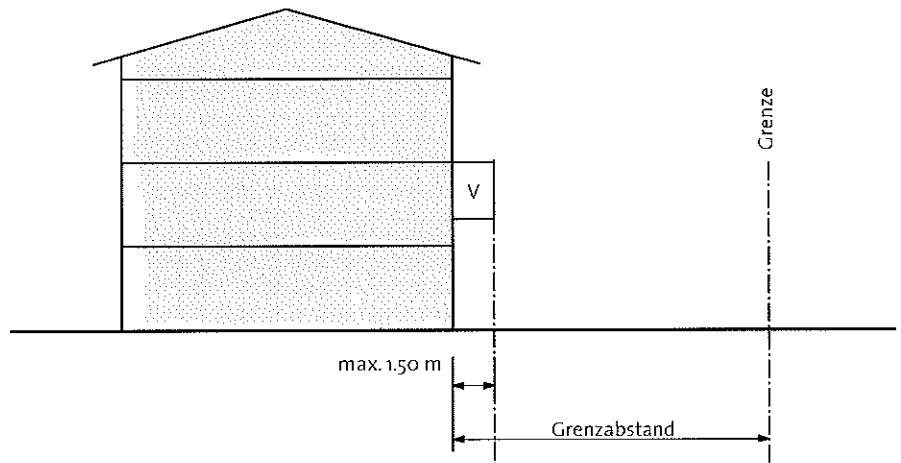


Art. 30/ 32 BauR An- und Nebenbauten/ Vorbauten



H = Hauptbaute
 A_o = Anbaute ohne anrechenbare Geschossfläche
 A_m = Anbaute mit anrechenbarer Geschossfläche
 N = Nebenbaute
 V = Vorbaute

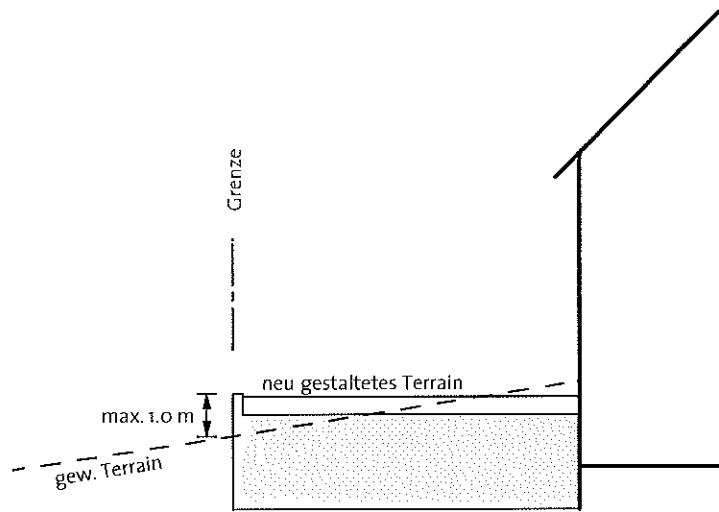
d = verringerter
 Grenzabstand



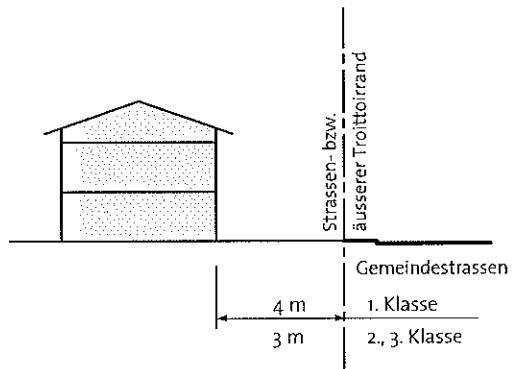
A = Breite Vorbaute 1
 B = Breite Vorbaute 2
 Fl = Fassadenlänge

A + B = max. 1/3 Fl

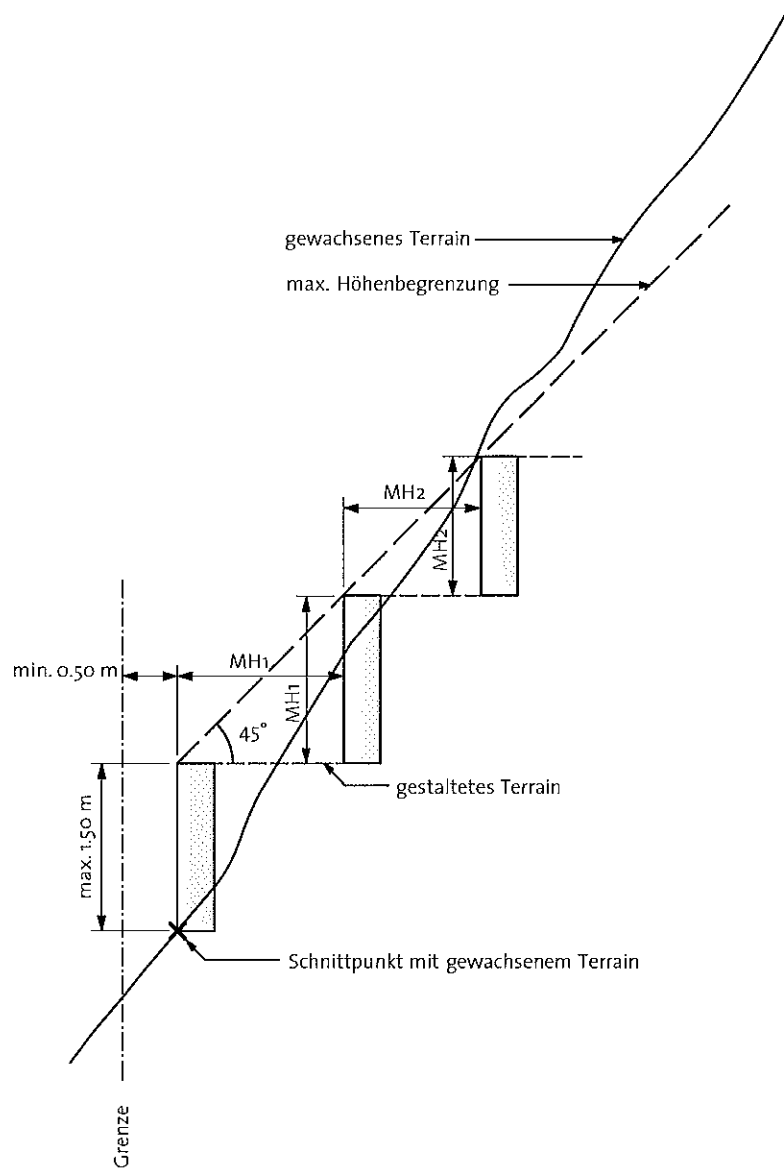
Art. 33 BauR Bauten unter Terrain



Art. 39 BauR Raum zwischen Baufucht und Strasse



Art. 44 BauR Gestaltung von Stützmauern

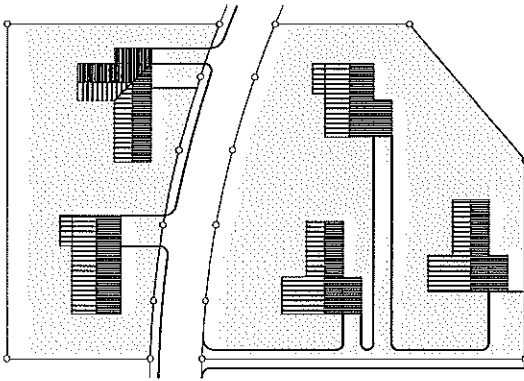


MH = Mehrhöhe, max. 1,50 m pro Stützmauernabschnitt

Art. 61 BauG Ausnützungsziffer

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

a) anrechenbare Parzellenfläche



b) anrechenbare Geschossfläche

