



Politische Gemeinde 9437 Marbach

Baureglement

Vom Gemeinderat erlassen am:

24. Februar 2014

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeinderatsschreiber:

René Zünd

Alexander Breu

Öffentliche Auflage:

4. März 2014 - 2. April 2014

**Dem fakultativen Referendum
unterstellt vom:**

21. Mai 2014 - 30. Juni 2014

**Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen
genehmigt am:**

Mit Ermächtigung:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation

Ueli Strauss

Gemeinde Marbach

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

| | | |
|-------|-------------------------------------|---|
| Art.1 | Zuständigkeit | 3 |
| Art.2 | Geltungsbereich | 3 |
| Art.3 | Anregungsverfahren zur Richtplanung | 3 |
| Art.4 | Planungsinstrumente | 3 |

B. ZONENORDNUNG

| | | |
|-------|--|---|
| Art.5 | Zoneneinteilung | 4 |
| Art.6 | Regelbauweise und Tabelle der Grundmasse | 5 |
| Art.7 | Grünzonen | 6 |
| Art.8 | Ortsbildschutz und Einzelobjekte | 6 |

C. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

| | | |
|--------|---|----|
| Art.9 | Gesamtüberbauung | 6 |
| Art.10 | Gebäudelänge | 7 |
| Art.11 | kleiner und grosser Grenzabstand | 8 |
| Art.12 | Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässern | 9 |
| Art.13 | Gebäudeabstand | 9 |
| Art.14 | Gebäudehöhe, Firsthöhe | 9 |
| Art.15 | An- und Nebenbauten | 11 |
| Art.16 | Vorbauten | 12 |
| Art.17 | Dach- und Fassadengestaltung | 12 |
| Art.18 | Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Garagen- und Hofzufahrten | 14 |
| Art.19 | Terraingestaltung | 16 |
| Art.20 | unterirdische Bauten | 17 |

D. BESTIMMUNGEN ÜBER BAUAUSFÜHRUNGEN

| | | |
|--------|-------------------------------|----|
| Art.21 | Mindestmasse | 17 |
| Art.22 | Abstellräume- und Kellerräume | 17 |
| Art.23 | Kehricht-/Abfallbeseitigung | 18 |

E. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

| | | |
|--------|-----------------------|----|
| Art.24 | Baukontrolle | 18 |
| Art.25 | Form des Baugesuches | 18 |
| Art.26 | Gebühren und Auslagen | 18 |

F. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

| | | |
|--------|--|----|
| Art.27 | Übergangsbestimmungen, Aufhebung bisherigen Rechts und Inkrafttreten | 19 |
|--------|--|----|

ANHANG I

NÜTZLICHE LINKS

ANHANG II

SACHREGISTER

BAUREGLEMENT

Der Gemeinderat erlässt nach dem Baugesetz (sGS 731.1), dem Strassengesetz (sGS 732.1) sowie gestützt auf das Gemeindegesetz (sGS 151.2) folgendes Baureglement:

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zuständigkeit

¹Die Aufsicht über das Planungs- und Bauwesen sowie der Vollzug dieses Reglementes ist Sache des Gemeinderates.

²Der Gemeinderat ist Baubehörde. Er kann zur Beurteilung und Antragstellung Fachleute beziehen.

³Der Gemeinderat kann eine Baukommission bestimmen, welche nebst der Beurteilung von Baugesuchen auch für deren Bewilligung und Erledigung der Einsprachen zuständig sein kann.

Art. 2 Geltungsbereich

¹Das Baureglement gilt für das gesamte Gebiet der Politischen Gemeinde Marbach. Vorbehalten bleiben die Vorschriften von Bund und Kanton.

Art. 3 Anregungsverfahren zur Richtplanung

¹Die Richtpläne werden vom Gemeinderat beschlossen und anschliessend während 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. Während dieser Zeit kann sich jeder schriftlich zum Entwurf äussern. Der Gemeinderat nimmt mit dem Erlass des Richtplans zu den Einwendungen Stellung.

Art. 4 Planungsinstrumente

¹Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung und einer geordneten Bauweise dienen neben dem Baureglement die folgenden Planungsinstrumente:

- Richtpläne
- Zonenpläne
- Sondernutzungspläne
- Schutzverordnungen inkl. Schutzpläne
- Erschliessungsprogramm
- Übersicht über den Stand der Erschliessung

B. ZONENORDNUNG

Art. 5 Zoneneinteilung

¹Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

| | |
|--|------------------|
| Wohnzone für Ein- und Doppel Einfamilienhäuser | WE1 / WE1A / WE2 |
| Wohnzone 2 | W2 |
| Wohnzone 3 | W3 |
| Wohn-Gewerbe-Zone 2 | WG2 |
| Wohn-Gewerbe-Zone 3 | WG3 |
| Kernzone | K |
| Gewerbe-Industrie-Zone | GI / GI A |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | öBA |
| Grünzone | G |
| Landwirtschaftszone | L |
| Übriges Gemeindegebiet | ÜG |

²Die Überbauung kann durch spezielle Vorschriften aufgrund von Schutzzonen, Schutzgegenständen, Überbauungsplänen, Gestaltungsplänen, Naturgefahren, etc., eingeschränkt sein.

³Die Naturgefahrenkarte bezeichnet die Gebiete, die einer Gefährdung ausgesetzt sind und legt den Grad der Gefährdung fest.

- a) In Gebieten mit erheblicher Gefährdung (rot) gilt:
- neue Bauten und Anlagen sowie Ersatzbauten sind untersagt;
 - bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden, wenn sich die bestehende Gefährdung durch die geplanten Massnahmen nicht erhöht;
 - bei Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen können notwendige Objektschutzmassnahmen vorgeschrieben werden;
 - neue standortgebundene Infrastrukturanlagen wie Wanderwege und dergleichen sind zulässig.
- b) In Gebieten mit mittlerer Gefährdung (blau) gilt:
- bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden, wobei die notwendigen Objektschutzmassnahmen als Empfehlung gelten;
 - bei weitergehenden baulichen Massnahmen wie Neubauten, Ersatzbauten und Erweiterungen sind die notwendigen Objektschutzmassnahmen zu treffen.
- c) In Gebieten mit geringer Gefährdung (gelb) gilt:
- bei gefahrensensiblen Objekten wie z.B. öffentliche Bauten, intensiv genutzten Untergeschossen, Lagern von umweltgefährdenden Stoffen und dergleichen sind die notwendigen Objektschutzmassnahmen zu treffen;
 - bei weniger sensiblen Objekten gelten die möglichen Objektschutzmassnahmen als Empfehlung.
- d) In Gebieten mit Restgefahr (gelb schraffiert) sind nur bei sensiblen Objekten wie Spitälern, Heimen, Schulen, Ver- und Entsorgungsanlagen, etc., Objektschutzmassnahmen zu prüfen und umzusetzen.

Art. 6 Regelbauweise und Tabelle der Grundmasse

¹Für nachstehende Zonen gelten folgende Regelbauvorschriften. Ausgenommen sind spezielle Auflagen und Sondernutzungspläne.

| Massvorschriften | | Grenzabstand | | Gebäudelänge | Gebäudehöhe | Firsthöhe | LES | |
|------------------|-----------|--------------|-------------------|-------------------|-------------|-----------|------|-----|
| | | klein | gross | | | | | |
| Zonen | | m | m | max. m | max. m | max. m | | |
| WE1 / WE1A / WE2 | B1 | 4.0 | 8.0 | 30.0 | 6.0 | 9.0 | II | |
| | W2 | 4.0 | 8.0 | 30.0 | 7.5 | 11.5 | II | |
| | W3 | 5.0 | 10.0 | 40.0 | 10.0 | 14.0 | II | |
| | WG2 | 4.0 | 8.0 | 30.0 | 7.5 | 11.5 | III | |
| | WG3 | 5.0 | 10.0 | 40.0 | 10.0 | 14.0 | III | |
| | K | A1 | 3.0 | 3.0 | - | 10.0 | 14.0 | III |
| | GI / GI A | B2 | 5.0 ^{A2} | 5.0 ^{A2} | - | 12.0 | 16.0 | III |
| | öBA | | 5.0 | 5.0 | - | - | - | II |
| | G | A3 | - | - | - | - | - | - |
| | L / ÜG | A4 | 4.0 | 8.0 | 30.0 | 7.5 | 11.5 | III |

Fussnoten A

- A1) In der Hanglage (ab einer mittleren Hangneigung von 25%) gilt: 8.0 m Gebäudehöhe / 12.0 m Firsthöhe
- A2) Gegenüber Kern-, Wohn- und Wohn-Gewerbe-Zonen ist ein Grenzabstand von 10.0 m einzuhalten.
- A3) Betreffend die Vorschriften für Grünzonen wird auf Art. 7 dieses Reglementes verwiesen.
- A4) Grundmasse gelten nur für Wohnbauten. Grenzabstand für andere Bauten allseitig kleiner Grenzabstand, ausgenommen An- und Nebenbauten

Fussnoten B

- B1) In der Zone WE Bereich A) darf die Firsthöhe max. 10.0 m über dem Niveau der Tannerstrasse liegen. Das Niveau der Tannerstrasse wird rechtwinklig zum Niveaupunkt des Gebäudes ermittelt.
- B2) In der Zone GI A sind im Sinne von Art. 28octies BauG nur produzierende gewerblich-industrielle Betriebe zugelassen; reine Dienstleistungsbetriebe sind nicht zulässig.

Art. 7 Grünzonen

¹Die gemäss Baugesetz in der Grünzone zugelassenen Bauten haben sich in die Grünanlagen einzufügen. Für Bauten mit weniger als 50.0 m² Gebäudegrundfläche und nicht mehr als 1 Geschoss gilt ein minimaler Grenzabstand von 3.0 m. Grössere Bauten und Anlagen sind nur im Rahmen eines Überbauungsplanes zulässig.

Art. 8 Ortsbildschutz und Einzelobjekte

¹Bei geschützten Kulturobjekten (Ortsbildschutzgebiete und Einzelobjekte) gelten die besonderen Bestimmungen der Schutzverordnung.

²Bauliche Veränderungen, Zweckänderungen jeder Art sowie alle Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen wie Renovationsarbeiten, Anstriche, Auswechseln von Bauteilen (z.B. Fensterersatz), Wärmedämmmassnahmen und Umgebungsgestaltungen im Ortsbildschutzgebiet und bei geschützten Einzelobjekten sind bewilligungspflichtig.

³Innerhalb der geschützten Ortsbilder haben sich neue Bauten und Anlagen unter Wahrung einer guten Gesamtwirkung der bestehenden Baustruktur anzupassen. Die Dächer für Hauptbauten müssen symmetrisch sein, mit einer Dachneigung zwischen 28° und 45° (bei geschleppten Dächern gilt die mittlere Neigung). Dacheinschnitte sind untersagt und liegende Dachfenster nur einzeln und bis zum Format von 60cm x 80cm erlaubt.

C. ÜBERBAUUNGS- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

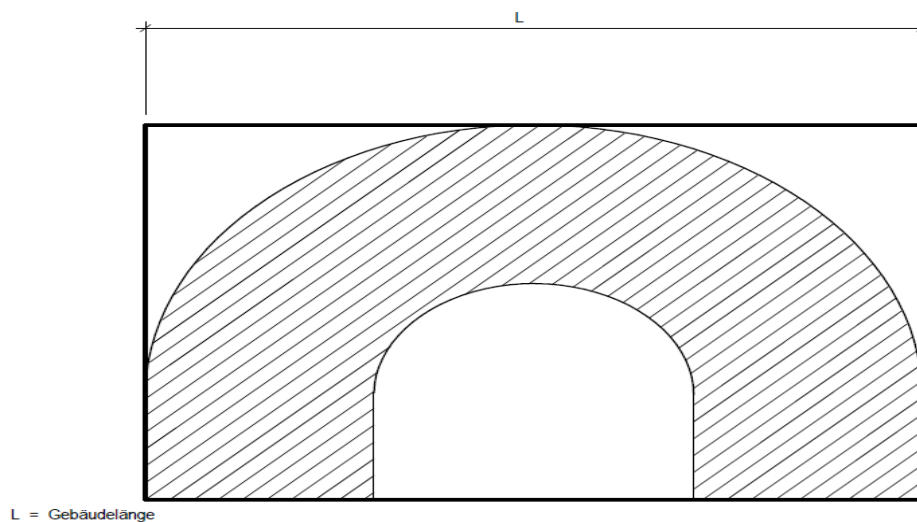
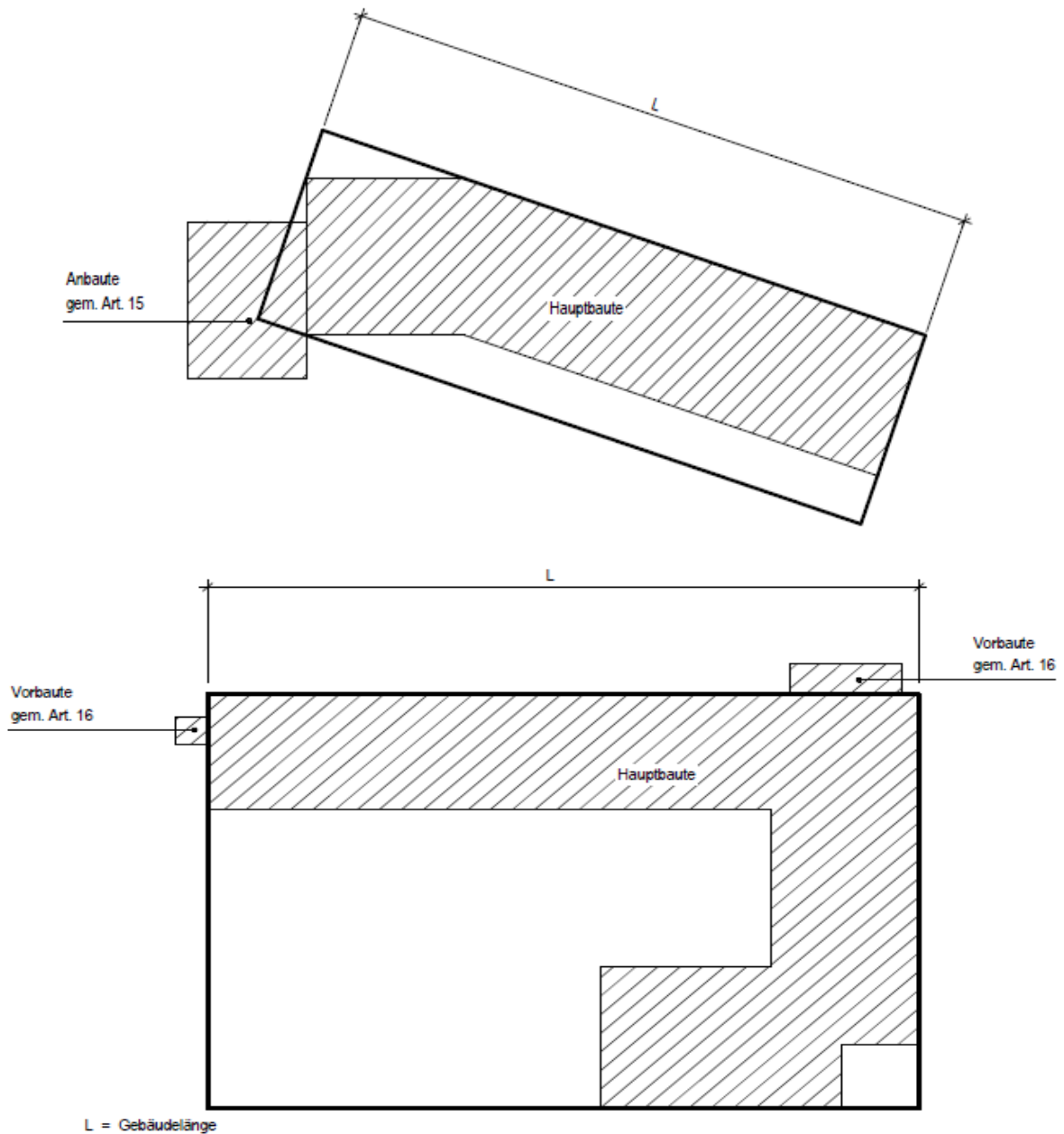
Art. 9 Gesamtüberbauung

¹Für die Überbauung eines grösseren, zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes können durch Sondernutzungspläne gemäss Baugesetz Abweichungen von der Regelbauweise gewährt werden, wenn die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Die Überbauungsfläche muss ortsplanerische Relevanz aufweisen.
- b) Das gesamte Areal muss nach einem einheitlichen Projekt überbaut werden, welches ortsbaulich und zeitgemäss wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise hat. Im Einzelnen müssen insbesondere folgende Anforderungen erfüllt sein:
 - grössere, zusammenhängende und gut gestaltete Grünflächen;
 - bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene sorgfältig durchdachte Bauweise;
 - besonders gute Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild;
 - siedlungsgerechte Verkehrserschliessung;
 - energetisch überdurchschnittlicher Baustandard.
- c) Die Interessen der Nachbarn dürfen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

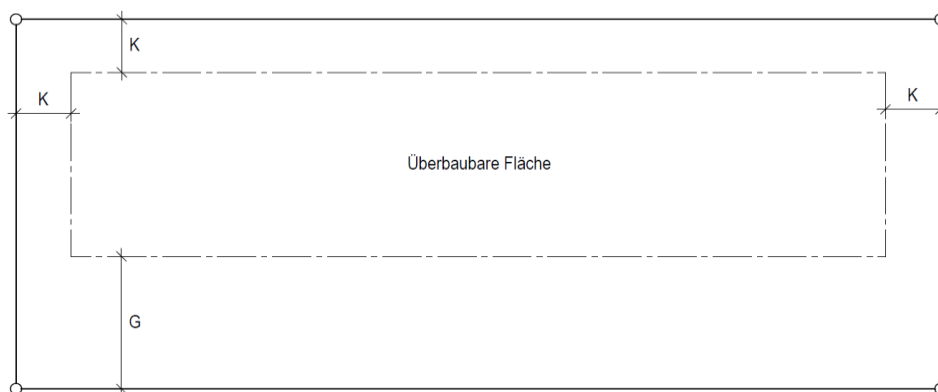
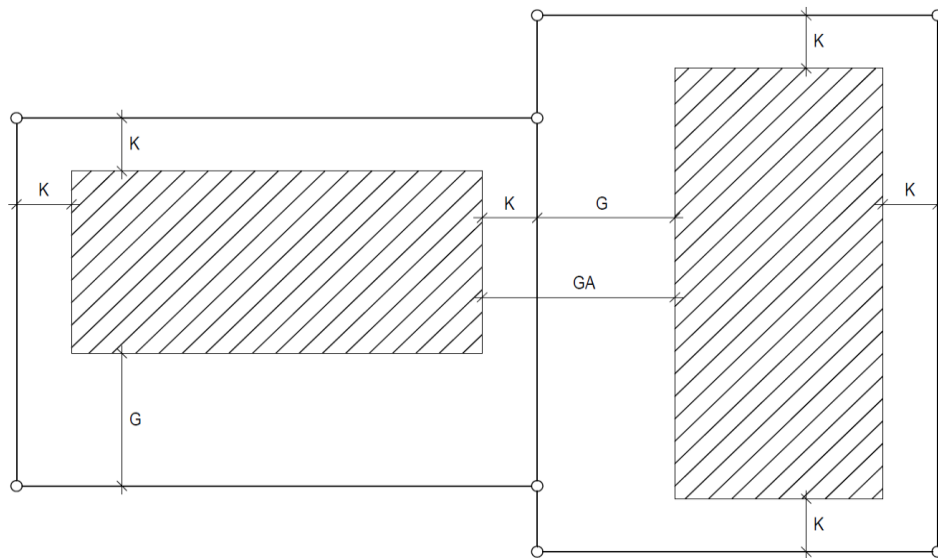
Art. 10 Gebäudelänge

¹Für die Bestimmung der Gebäudelänge wird das kleinstmögliche Rechteck über die Hauptachse gelegt. Anbauten und Vorbauten werden nicht berücksichtigt.



Art. 11 Kleiner und grosser Grenzabstand

- ¹Der grosse Grenzabstand ist immer auf einer Gebäudeseite einzuhalten, die hinter der massgebenden Gebäudelänge liegt. Im Grundsatz ist der grosse Grenzabstand gegen Süden, bei nach Ost und West orientierten Bauten vor der Hauptwohnseite einzuhalten. Bei annähernd gleichlangen und gleichwertigen Süd-, Ost- oder Westseiten kann die Summe der grossen und kleinen Grenzabstände bis zur Hälfte auf zwei Gebäudeseiten (Süd/West oder Süd/Ost) aufgeteilt werden.
- ²Für die Hauptwohnseite sind die Räume massgebend, welche tagsüber am intensivsten genutzt werden (z.B. Wohn-, Ess- und Büroräume).
- ³Der kleine Grenzabstand ist auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.
- ⁴Das Zusammenbauen über die Grenze bis zur zulässigen Gebäudelänge ist gestattet. Der Brandschutz ist sicherzustellen.
- ⁵Bei nachträglicher Wärmedämmung der äusseren Gebäudehülle bei bestehenden Bauten können der Grenz- und/oder Strassenabstand um 0.3 m unterschritten werden.
- ⁶Erweiterte Grenzabstandsverpflichtungen sind auch über Zonengrenzen und das Baugebiet hinaus zulässig.



Art. 12 Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässern

¹ Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen, ausgenommen Parkplätze, gegenüber Strassen und Wegen (ab Strassen- oder Weggrenze gemäss Strassenplan) folgende Mindestabstände einzuhalten:

- an Kantonsstrassen:
4.0 m
- an Gemeindestrassen 1., 2. und 3. Klasse:
3.0 m
- an Gemeindewegen 1., 2. und 3. Klasse:
2.0 m

² Für Mauern, Bretterwände, Zäune und dergleichen beträgt der Mindestabstand bei Gemeindestrassen und Gemeindewegen zur Strassen- und Weggrenze 0.5 m. Lebhäge, Sträucher und Stauden sind zwingend auf den vorgeschriebenen Mindestabstand zurückzuschneiden. Diese Bestimmung ergänzt Art. 104 lit. c) und d) Strassengesetz.

³ Im Übrigen gelten die Vorschriften gemäss Strassengesetz. Der Strassen- und Wegabstand geht dem Grenz- und Gebäudeabstand vor. Der Brandschutz ist sicherzustellen.

⁴ Für Abstände gegenüber Wäldern und Gewässern gelten die Vorschriften von Bund und Kanton.

Art. 13 Gebäudeabstand

¹ Innerhalb der Gewerbe-Industrie-Zone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen kann auf der gleichen Parzelle der Gebäudeabstand auf das 1.5-fache des kleinen Grenzabstands reduziert werden.

² Der Brandschutz ist sicherzustellen.

Art.14 Gebäudehöhe, Firsthöhe

¹ Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte.

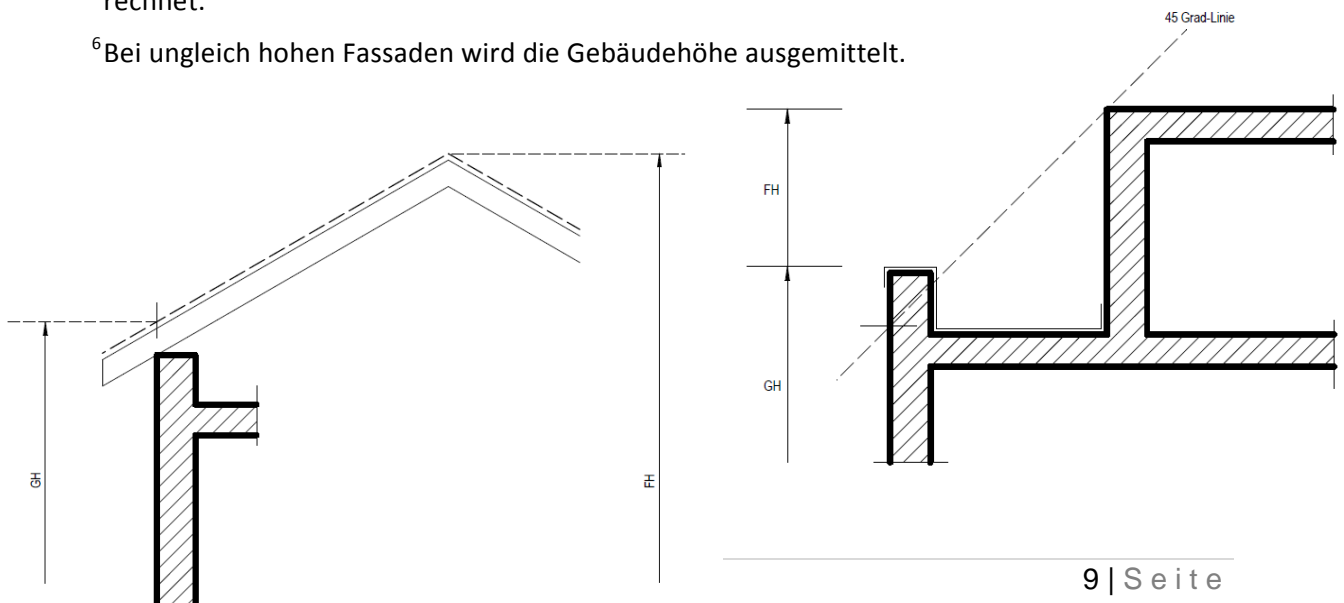
² Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden.

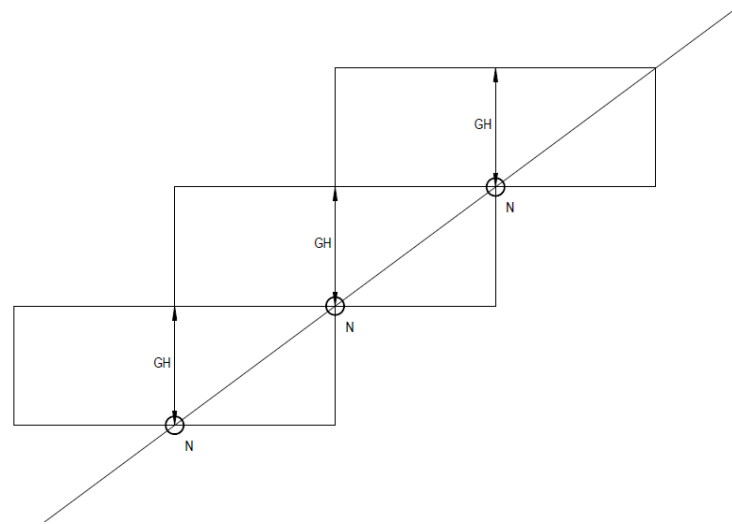
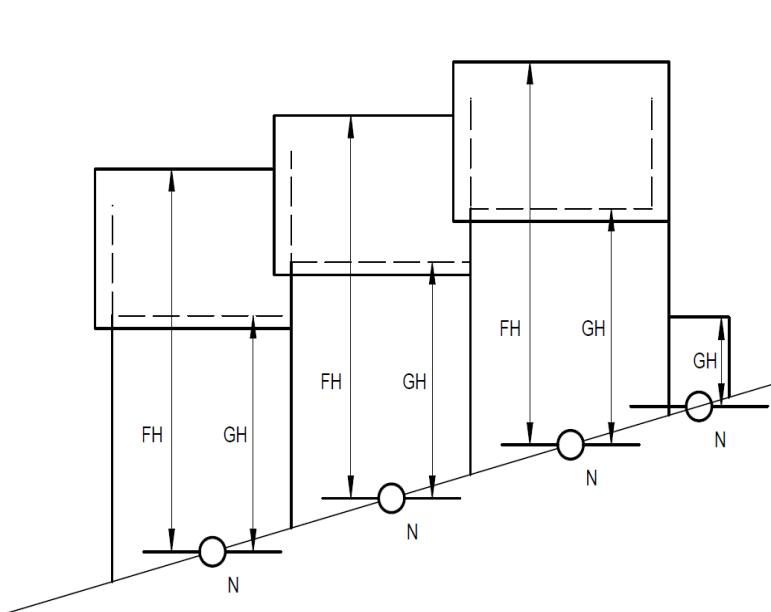
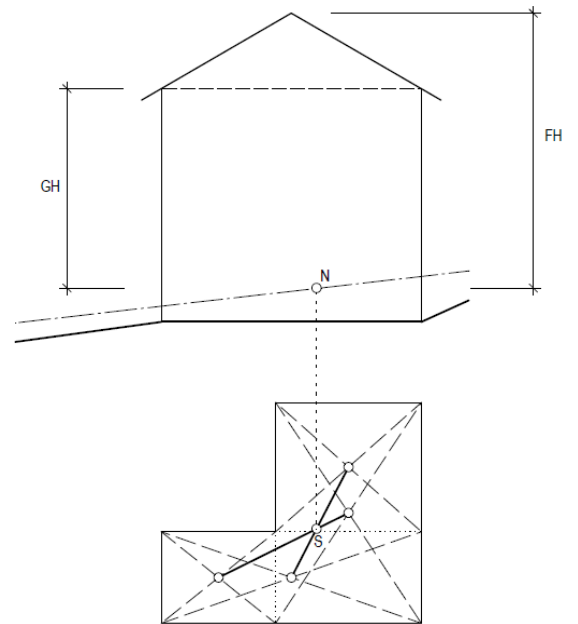
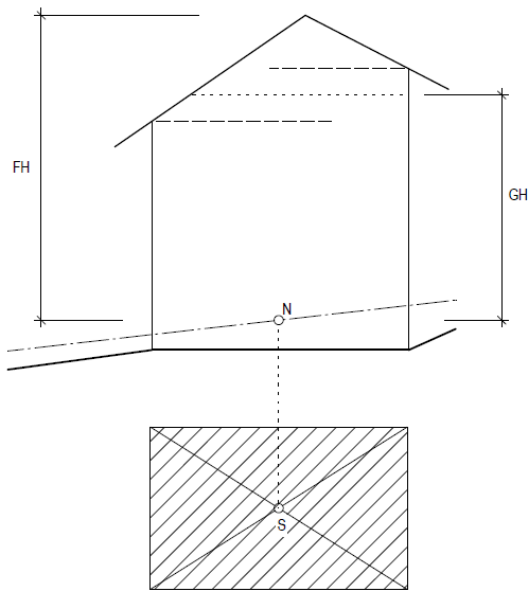
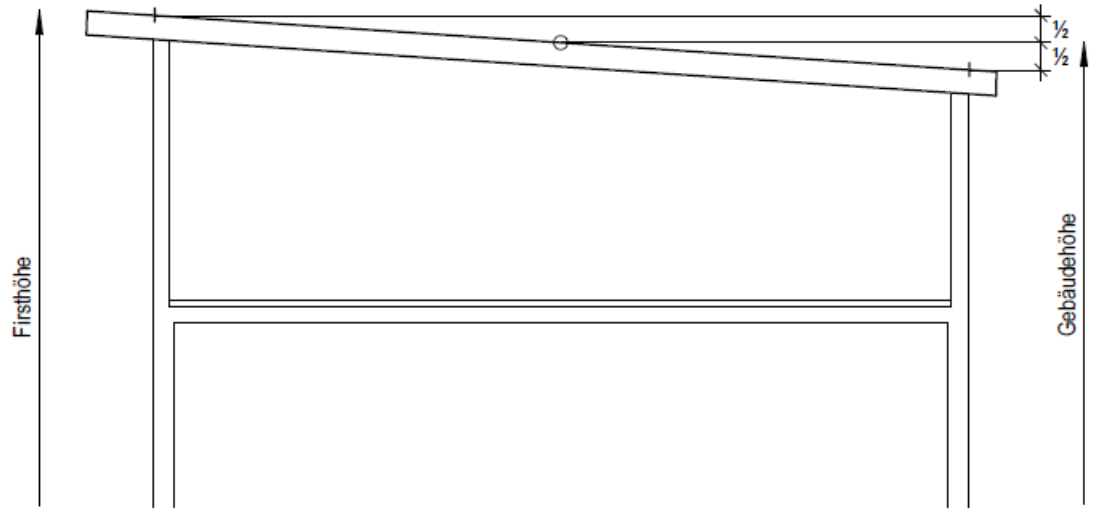
³ Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches.

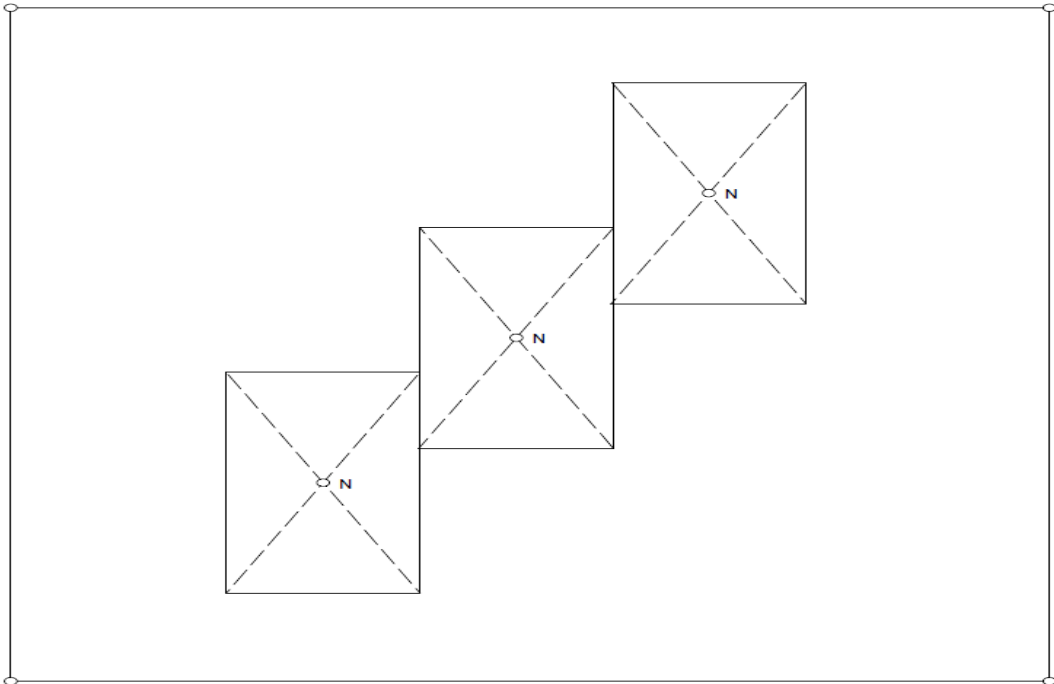
⁴ Bei zusammengebauten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden einzelnen Gebäudeteil ermittelt.

⁵ Geschlossene, massive Brüstungen bei Flachdächern werden der Gebäudehöhe hinzuge-rechnet.

⁶ Bei ungleich hohen Fassaden wird die Gebäudehöhe ausgemittelt.

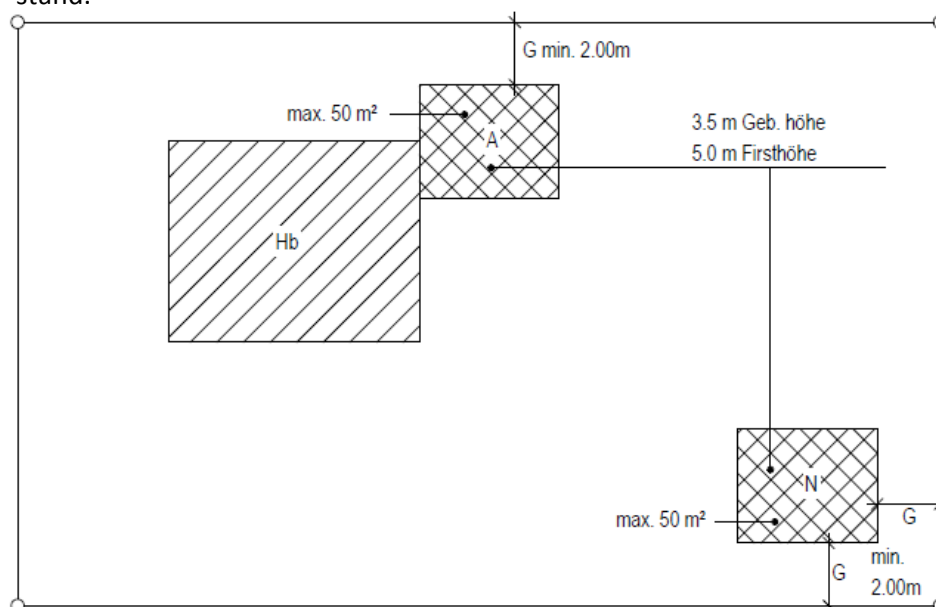






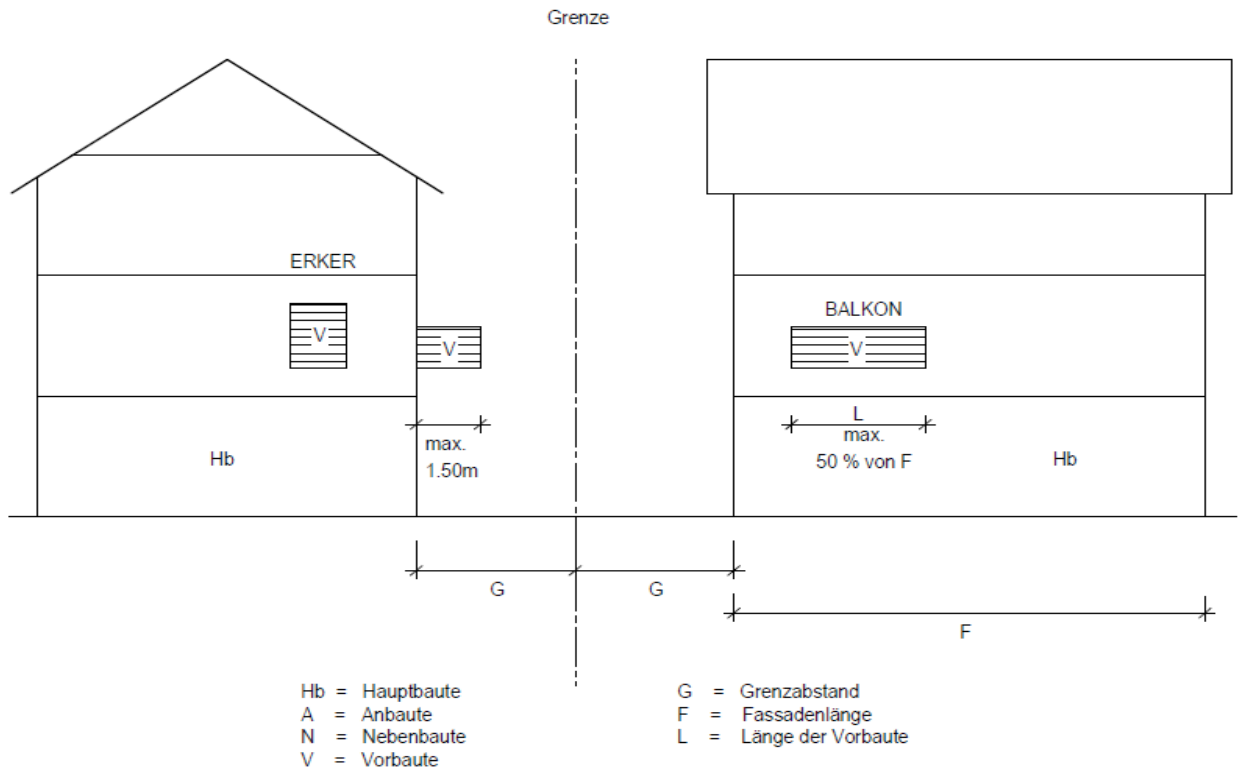
Art. 15 An- und Nebenbauten

- ¹ Anbauten sind Bauteile an Hauptbauten mit einer Grundfläche von max. 50.0 m², die höchstens 3.5 m Gebäudehöhe und höchstens 5.0 m Firsthöhe aufweisen. Zwischen Haupt- und Anbauten muss eine konstruktive Trennung sowie eine optische und funktionale Unterordnung bestehen.
- ² Nebenbauten sind unbewohnte Bauten mit höchstens 3.5 m Gebäudehöhe und 5.0 m Firsthöhe, die mit der Hauptbaute oberirdisch nicht verbunden sind und eine Grundfläche von max. 50.0 m² aufweisen. Der Gebäudeabstand für Nebenbauten entfällt, sofern der Brandschutz und die Wohnhygiene sichergestellt sind.
- ³ An- und Nebenbauten dürfen mit einem verminderten Grenzabstand von 2.0 m erstellt werden.
- ⁴ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können An- und Nebenbauten näher oder ganz an die Grenze gestellt und zusammengebaut werden (Näher- oder Grenzbaurecht). Bei nicht gleichzeitigem Bau oder Zusammenbau hat der später Bauende das Recht, ohne Zustimmung des Nachbarn eine Baute höchstens gleicher Dimension und Erscheinungsform näher oder ganz an die Grenze (im gleichen Ausmass wie der Nachbar) zu stellen. Der Brandschutz ist sicherzustellen.
- ⁵ In der Gewerbe-Industrie-Zone gilt gegenüber anderen Zonen der ordentliche Grenzabstand.



Art. 16 Vorbauten

- ¹Als Vorbauten gelten Bauteile, die über die Fassade hinausragen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Freitreppen, etc., nicht aber Treppenhäuser und Laubengänge.
- ²Gegenüber benachbarten Grundstücken oder Strassen dürfen Vorbauten auf höchstens 1.5 m Tiefe und (soweit es sich nicht um Dachvorsprünge/Vordächer handelt) höchstens auf 50% der Fassadenlänge in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen.



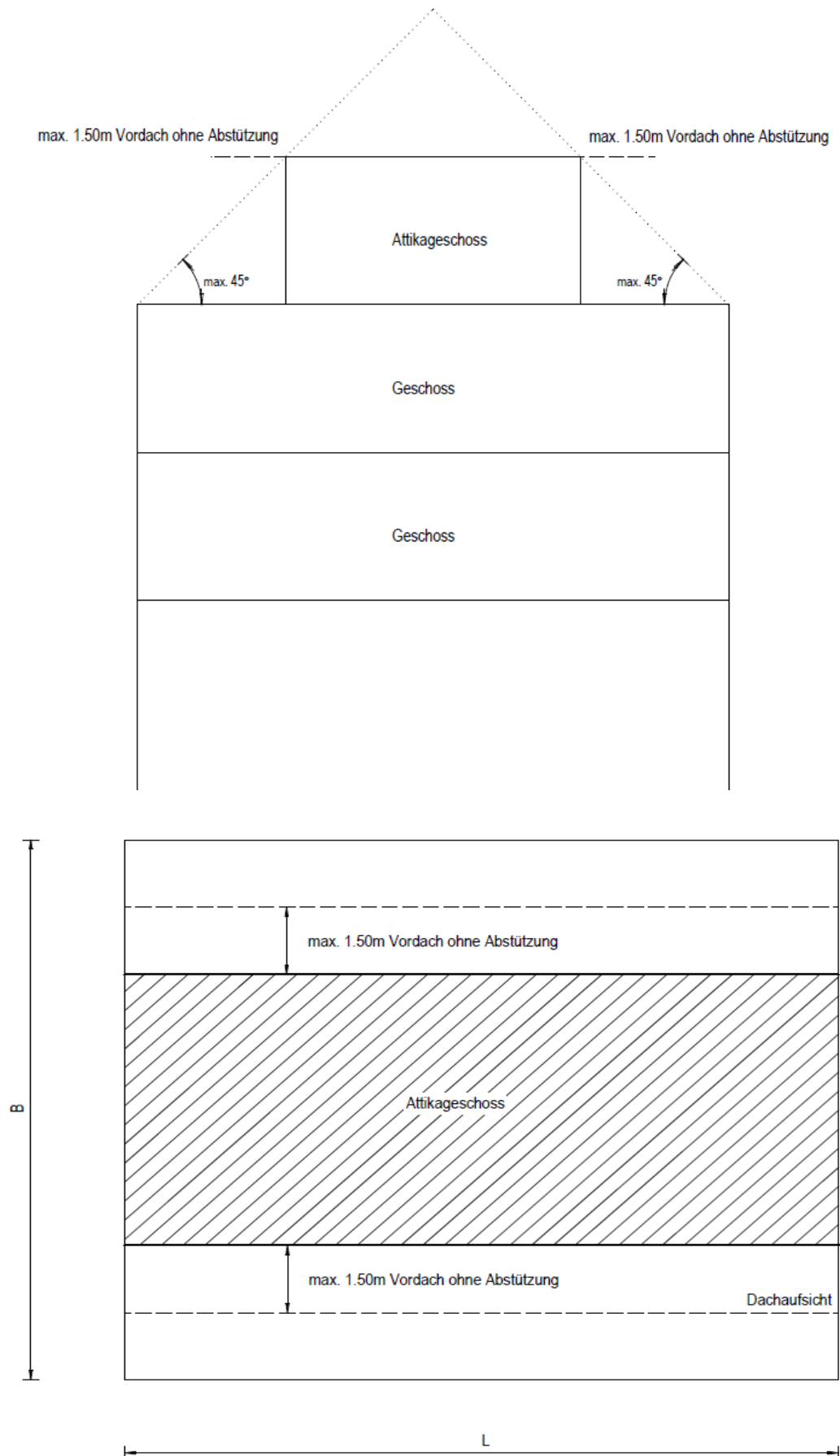
Art. 17 Dach- und Fassadengestaltung

- ¹Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie architektonisch gut gegliedert und gestaltet sind. Sie dürfen höchstens 50% der Länge der jeweiligen Gebäudeseite beanspruchen und bis in die Fassadenflucht reichen.
- ²Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Im Ortsbildschutzgebiet sind diese Anlagen in die Dachfläche einzufügen und dürfen nicht aufgeständert werden. Bei Flachdachbauten sind sie innerhalb der zulässigen Firsthöhe zu erstellen und müssen unter einem Winkel von 45 Grad vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut liegen.
- ³Bei Flachdachbauten sind Attikageschosse innerhalb der Firsthöhe mit einer maximalen Geschosshöhe von 4.0 m (Aussenmass) und einem vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut (ohne Brüstung) ansteigenden Neigungswinkel von 45° gestattet. Attikageschosse haben sich auf 1 Geschoss zu beschränken und dürfen auf den kurzen Gebäudeseiten bis in die Fassadenflucht reichen. Vordächer (ohne Abstützung) der Attikageschosse dürfen eine Tiefe von 1.5 m nicht überschreiten und in keinem Fall über die Fassade des darunter liegenden Geschosses hinausragen. Ausserhalb der Attikageschosse sind die notwendigen Zugänge wie Liftaufbauten und Treppenhäuser zulässig, diese haben sich jedoch auf 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge zu beschränken.
- ⁴Technisch notwendige Bauteile und Anlagen wie zum Beispiel Liftaufbauten, Kamine, Lüftungsanlagen, Antennen sowie Treppenhäuser sind so in die Dachgestaltung zu integrieren, dass eine architektonisch gute Gestaltung entsteht.
- ⁵Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere Dachaufbauten und Anlagen (ausgenommen in Absatz 4 erwähnte) sind nur im Rahmen der Attikageschossvorschriften gemäss Absatz 3 dieses Artikels erlaubt.

⁶Sende- und Empfangsanlagen (z.B. Parabolspiegel) sind in Farbe und Ausmass gut ins Gesamtbild der Baute einzufügen und möglichst unsichtbar zu platzieren.

⁷Auf Dächern von Bauten sind Schneefangvorrichtungen wie folgt anzubringen:

- bei Ziegel-, Faserzement- und Schiefdächern von 25° Neigung an
- bei Metalldächern von 10° Neigung an.



Art. 18 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Garagen und Hofzufahrten

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohneinheit mind. 1.5 Garagen- oder Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen, wobei Garagenvorplätze nicht als Abstellplätze gelten. Zudem sind pro 5 Wohnungen 2 Abstellplätze für Besucher zu erstellen.

Beispiele: 2 Wohnungen = 5 AP / 9 Wohnungen = 18 AP / 11 Wohnungen = 23 AP, etc.

² Bei Einfamilienhäusern sind mindestens 3 Garagen- oder Abstellplätze erforderlich. Garage mit Vorplatz zählen zusammen als 1 Abstellplatz.

³ Bei Mehrfamilienhäusern oder grösseren Überbauungen kann die Baubewilligungsbehörde Tiefgaragen vorschreiben.

⁴ Parkplätze für Industrie- und Gewerbebetriebe, Lagerräume und Lagerplätze, Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Gastbetriebe, Spitäler und Kliniken, Alters- und Pflegeheime, öffentliche Bauten, etc., sind nach der anwendbaren Schweizer Norm zu erstellen.

⁵ Bei Bruchteilen wird auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

⁶ Sofern Ersatzabgaben gemäss Baugesetz zu leisten sind, betragen sie pro fehlenden Abstellplatz:

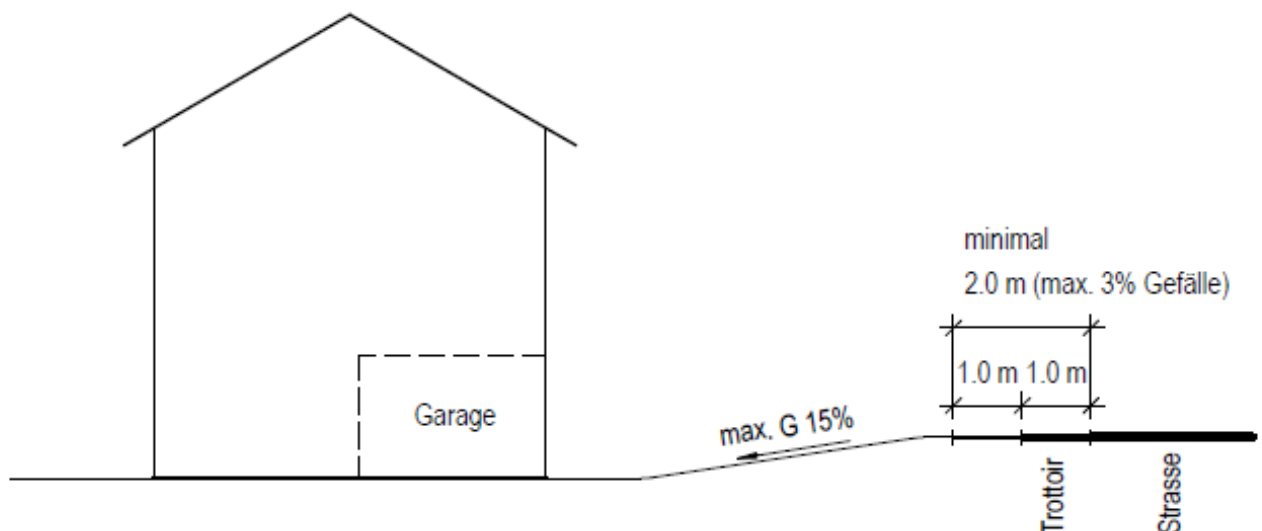
- in den Kernzonen Fr. 8'000.00
- in den übrigen Zonen Fr. 6'000.00

Überbauungen können durch Vorlegen eines Mobilitätskonzepts, welche die Nutzer zum Verzicht oder zur Einschränkung der Anzahl Motorfahrzeuge verpflichten, von Ersatzabgaben befreit werden.

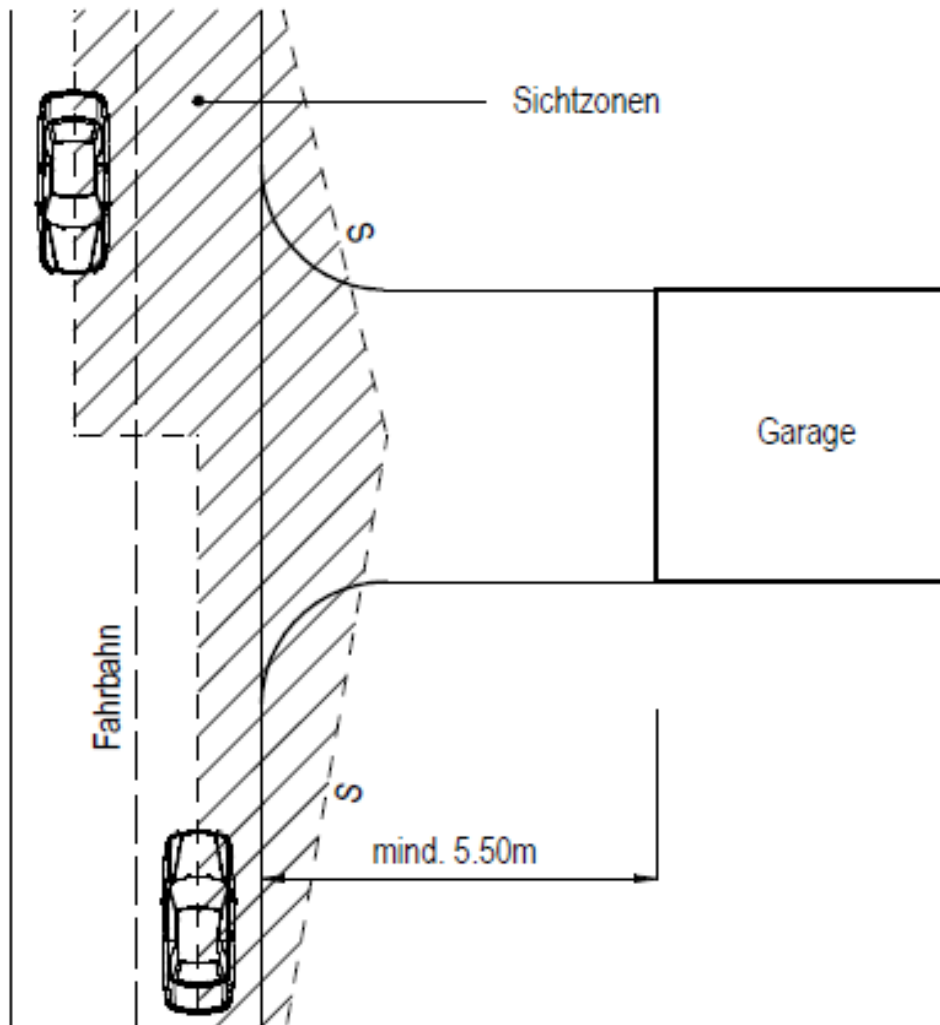
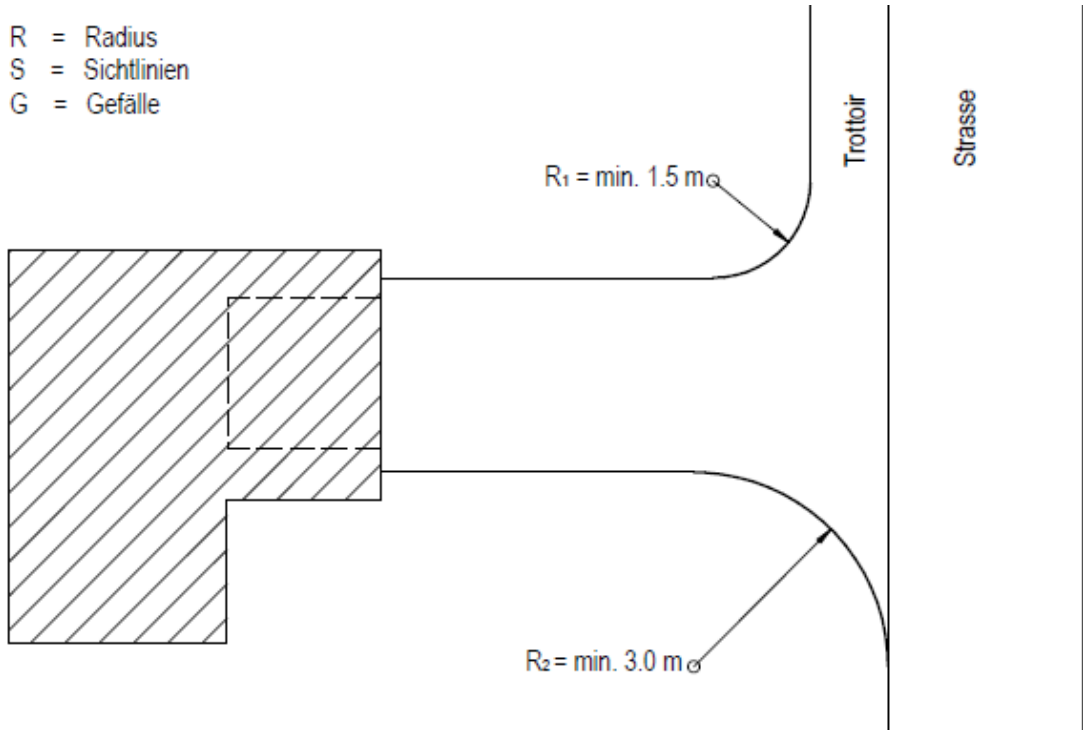
⁷ Ausfahrten und Ausmündungen sowie Vorplätze an Strassen sind so zu gestalten, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder behindert noch gefährdet wird, die notwendigen Sichtverhältnisse gewährleistet bleiben (der Situation angemessen – grundsätzlich gilt jedoch als Berechnungsgrundlage die Schweizer Norm, welche von der Baubewilligungsbehörde als verbindlich erklärt werden kann), die Entwässerung auf privatem Grund erfolgt und Verschmutzungen oder andere nachteilige Einflüsse unterbleiben. Ausfahrten dürfen höchstens 15% Gefälle aufweisen. Sie müssen ab Fahrbahngrenze auf wenigstens 2.0 m, ab Trottoirgrenze auf wenigstens 1.0 m mit max. 3% Gefälle verlaufen.

⁸ Bei jedem Garagenplatz ist ein Vorplatz von mind. 5.5 m Länge so anzulegen, dass ein Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir oder Fahrbahn zu beanspruchen. Bei Garagen für längere Motorfahrzeuge ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern.

⁹ Bei Gemeindestrassen 1. Klasse sind pro Parzelle bzw. Überbauung maximal eine Gesamteinfahrt und eine Gesamtausfahrt zulässig. Bei Gemeindestrassen 2. Klasse mit hohem Verkehrsaufkommen kann der Gemeinderat dieselbe Vorgabe anwenden. Diese Vorschrift gilt für Überbauungen, welche vier und mehr Abstellplätze gemäss diesem Artikel erstellen müssen.

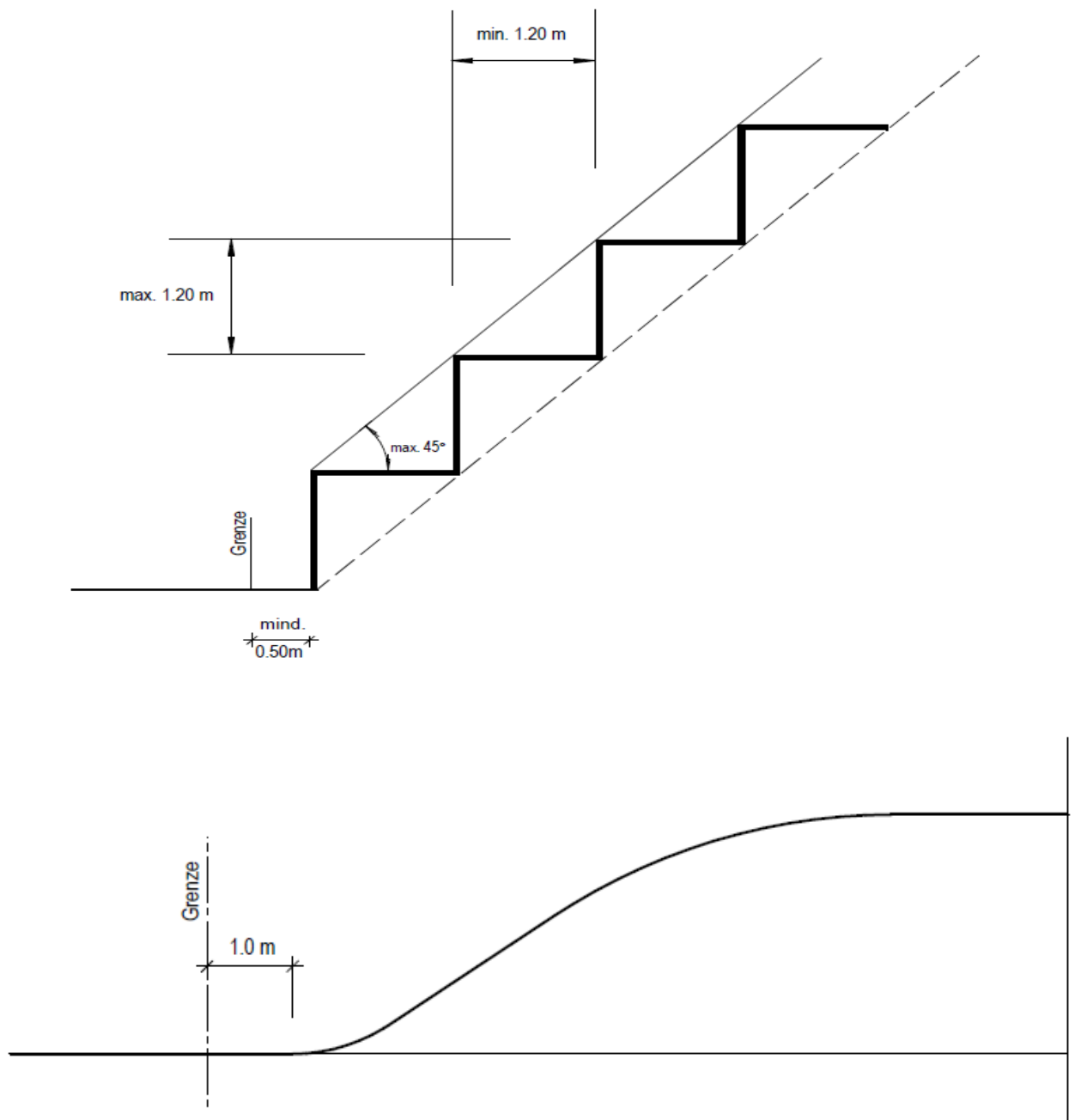


- R = Radius
- S = Sichtlinien
- G = Gefälle



Art. 19 Terraingestaltung

- ¹Terrainveränderungen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf weitgehend anzupassen und dürfen die Entwässerungsleitungen nicht beeinträchtigen.
- ²Böschungssicherungen sind auf das technisch notwendige Mass zu beschränken und müssen zur Grundstücks- und Strassengrenze einen Mindestabstand von 0.5 m einhalten. Ab 1.2 m Höhe muss die Sicherung zwingend terrassiert werden. Die Staffelung darf höchstens 1.2 m in der Höhe und muss mindestens 1.2 m in der Tiefe betragen. Der Neigungswinkel darf ab 1.2 m Höhe maximal 45° betragen.
- ³Wird eine Böschung ohne Sicherung erstellt, hat der Mindestabstand vom Böschungsfuss zur Grundstücks- und Strassengrenze mind. 1.0 m zu betragen und der Neigungswinkel darf maximal 45° aufweisen.
- ⁴Für die Terrainveränderungen darf in der Regel kein Erdmaterial zugeführt werden. Davon ausgenommen ist die Zuführung von Humus bis 0.3 m Tiefe. Jegliche Erdmaterialablagerungen sind melde- bzw. bewilligungspflichtig.
- ⁵Der natürliche Abfluss und die natürliche Versickerung des Oberflächenwassers dürfen durch Terrainveränderungen nicht beeinträchtigt werden und müssen – wo nötig – durch Rückhaltemassnahmen oder Sickeranlagen sichergestellt werden.



23 Kehricht- / Abfallbeseitigung

¹Bei allen Überbauungen sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehrichtbehälter so einzurichten und in die Umgebungsgestaltung miteinzubeziehen, dass sie das Strassen- und Ortsbild nicht stören. Bei Neubauten sind die Abstellflächen für Kehrichtbehälter in die Umgebungsplanung miteinzubeziehen.

²Zur Verbesserung des Ortsbildes können Unterflurbehälter bei Überbauungen vorgeschrieben werden.

E. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Art. 24 Baukontrolle

¹Der Gemeinde ist unaufgefordert Mitteilung zu machen:

- nach Erstellung des Schnurgerüstes inkl. Niveaupunktbezeichnung
- nach Erstellung der Schutzraumarmierung
- nach Erstellung der Abwasser- und Wasserversorgungsanlagen (**vor dem Eindecken**)
- beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten
- nach vollendetem Rohbau, aber vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten
- nach Fertigstellung der Baute.

Die Bauverwaltung kann die Anzeigepflicht für weitere Kontrollen anordnen.

²Beanstandungen aufgrund der Baukontrollen sind dem Bauherrn mit Kopie an die verantwortliche Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

Art. 25 Form des Baugesuches

¹Für das Baugesuch sind die standardisierten Formulare zu verwenden. Das Baugesuch hat die Unterlagen gemäss separater Checkliste der Baubewilligungsbehörde zu enthalten.

²Auf Verlangen der Bauverwaltung sind weitere Unterlagen einzureichen.

³Bauliche Veränderungen sind durch Farben zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für neue die rote Farbe.

⁴Die Unterlagen des Baugesuches sind 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 (Anzahl variiert).

⁵Für kleinere und unbedeutende Bauvorhaben kann der Umfang der einzureichenden Gesuchsunterlagen durch die Bauverwaltung auf die notwendigen Bestandteile beschränkt werden.

Art. 26 Gebühren und Auslagen

¹Für die Behandlung des Baugesuchs und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Beizug von Fachkräften, Ausfertigung der notwendigen Schriftstücke, etc., für die Bearbeitung von Einsprachen und für die über den Gemeingebrauch hinausgehende Benützung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen, sind Gebühren zu entrichten.

F. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 27 Übergangsbestimmungen, Aufhebung bisherigen Rechts und Inkrafttreten

- ¹Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement St. Gallen in Kraft.
- ²Alle nach Inkrafttreten dieses Baureglementes eingereichten Baugesuche sind nach Vorschriften dieses Reglements zu behandeln.
- ³Mit Inkrafttreten dieses Baureglementes werden folgende Reglemente aufgehoben:
- altes Baureglement vom 19. April 1993, mit Ausnahme von Art. 18 und Art. 19 sowie Anhang II, inkl. Nachträge vom 12. September 1984 und vom 8. Januar 2008
- ⁴Die im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich der Ausnützungsziffer nach Art. 62 und Art. 63 BauG werden durch dieses Baureglement gegenstandslos.
- ⁵Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung des Gemeinderats innert zwei Jahren nach Inkraftsetzung dieses Reglements gelöscht.

ANHANG I

Nützliche Links:

- <http://www.marbach.ch>
- <http://www.baugesuch.sg.ch>

Formulare:

- http://www.sg.ch/home/bauen_raum_umwelt/aktuelles_energie/Baugesuch/Baugesuch_Formular.html

Kantonale und Eidgenössische Erlasse:

- http://www.sg.ch/home/bauen_raum_umwelt/aktuelles_energie/Baugesuch/Erlasse.html

| | Baureglement Artikel | Baugesetz Artikel |
|--|---------------------------------|------------------------------|
| Baureglement | 27 | 6-9,28-34 |
| Baureife | | 49 |
| Bausperre | | 105-108 |
| Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse | | 18,90 |
| Bauvisiere | | 81 |
| Bauzonen | 5 | 10-16,18 |
| Behinderte, Rücksicht auf | | 55 |
| Beiträge (Erschliessung) | | 51,72 |
| Beleuchtung, grelle Lichtquelle | | 70,78 |
| Belichtung und Belüftung | 21 | 53 |
| Bepflanzung | | 75,99 |
| Besonnung | 21 | 53 |
| Bestandesgarantie | | 77 |
| Bewilligungspflicht | | 78 |
| Bonus (Mehrausnützung) | | 27,55 |
| Bruttogeschossfläche | | 61-63,67 |
| Bussen | | 132 |
| C | | |
| Campingplatz (Zeltplatz) | 7 | 18,78 |
| D | | |
| Dachaufbauten, -einschnitte | 17 | 78,93 |
| Denkmäler (Erhaltung) | | 98-104 |
| Duldung öffentlicher Einrichtungen | | 76 |
| E | | |
| Eigentumsbeschränkungen | | 124 |
| Einbau neuer Räume | | 78 |
| Einfahrten bzw. Ausfahrten | 18 | 71 |
| Einfriedung | | 24,78 |
| Einsprache, öffentlich-rechtliche | | 29, 83-85 |
| Einsprache, privatrechtliche | | 30, 86 |
| Einstellräume (Abstellräume) | | 61,78 |
| Einstellung von Bauarbeiten | | 130 |
| Energieversorgung | | 5,38,42,49,51,76 |
| Empfindlichkeitsstufe | 6 | |
| Enteignung, Abtretungspflicht | | 28,90,111,124,128 |
| Entschädigungen | | 24,90,116,121,125-127 |
| Entscheid | | 84 |
| Erholungsgebiete | | 5,16-18,38,42 |
| Erker (Vorbauten) | 16 | 78 |
| Ersatzvornahme | | 131 |
| Erschliessung | | 22,23,49-51 |
| Erschütterungen | | 70 |
| Erweiterungsgarantie | | 77 |
| Etappen, -plan | | 50 |
| Expropriationsrecht (Enteignungsrecht) | | 28,90,128 |

| | Baureglement Artikel | Baugesetz Artikel |
|--|---------------------------------|------------------------------|
| F | | |
| Farbgebung | | 54 |
| Fassaden | | 56,57,60 |
| Fassadenänderungen | | 78 |
| Feldgehölze | | 98 |
| Fenster, -flächen | 16,19 | 53 |
| Feuchtigkeitsschutz | | 53 |
| Firmenschilder | | 78,94 |
| Firsthöhe | 6,14 | 67 |
| Flachdach | 6,14,17 | |
| Flächenausgleich | | 65 |
| Förderung der Erschliessung | | 50 |
| Förderung der Orts- und Regionalplanung | | 41 |
| Forstwirtschaftliche Bauten | | 20,21,58,78 |
| G | | |
| Garagen (Einstellplätze) | 15,18 | 42,78 |
| Garagenvorplatz | 18 | 71,78 |
| Garagenzufahrt, -ausfahrt | 18 | 49,71,78 |
| Gartenbauliche Nutzung | | 21 |
| Gebäudeabstand | 6,13 | 57,67,69 |
| Gebäudehöhe | 6,14 | 60,66,67 |
| Gebäuelänge | 6,10 | 67 |
| Gebäudetiefe | | 67 |
| Gefangene Räume | 21 | |
| Geltungsbereich | 2 | 1 |
| Geltungsdauer (Baubewilligung) | | 88 |
| Gemeindegebiet, übriges | 6 | 21 |
| Gemeinschaftsantennen | | 97 |
| Genehmigung | | 31,39,43 |
| Geruch, übler | | 70 |
| Gesamtpläne, kantonale | | 42-44 |
| Gesamtüberbauung (Arealüberbauung) | 9 | 27 |
| Geschosszahl | | 66,68,69 |
| Gestaltung der Bauten | | 15,52-55,69,77 |
| Gestaltungsplan | 9 | 6,28-32,34 |
| Gesundheitspolizeiliche Vorschriften | | 53,129 |
| Gewässerabstand | | 59 |
| Gewässerschutzzone (Grundwasserschutzzone) | | 5,6 |
| Gewerbe-Industriezone | 6,13 | 10,13 |
| Grenzabstand | 6,11,15,16 | 56,57,65,67,69 |
| Grenzbauten | 15 | 56,136 |
| Grenzbereinigung, Grenzregulierung | | 6,118-122 |
| Gruben | | 78,93,95 |
| Grundbuchanmerkungen (Revers) | | 62,63 |
| Grundmasse (Tabelle) | 6 | 61,67 |
| Grünflächen | | 38,42,51,73-75 |
| Grünzone | 6,7 | 10,17,38,42,51,99,126 |
| Gruppenüberbauung | | 27 |

| | Baureglement Artikel | Baugesetz Artikel |
|--|--------------------------------|-----------------------------|
| H | | |
| Haft, -pflicht | | 129-132 |
| Heimatschutz (Naturschutz) | | 5,93-104 |
| Hecken | | 98 |
| Hochhäuser | | 69 |
| Höhenangaben | | 23,25 |
| Hygiene | | 53,77 |
| I | | |
| Immissionen | | 14,70 |
| Inanspruchnahme der Ausnützung anderer Grundstücke | | 63 |
| Industriezone | 6,13 | 10,14,68,69 |
| Inkrafttreten, -setzung | 27 | |
| Instandstellung baufälliger Anlagen | | 129 |
| Instandstellung wertvoller Bauten | | 100 |
| Intensiverholungszone | 6 | 10,18 |
| Isolation | | 53 |
| K | | |
| Kamine | 17 | 78 |
| Kanalisation | 25 | 5,38,42,49 |
| Kantonale Planung | | 41-45 |
| Kellerräume | 22 | 61 |
| Kehrichtbeseitigung | 23 | 38,42,49 |
| Kernzone | 6 | 10,15,99 |
| Kiesgrube | | 78,93,95 |
| Kinderspielflächen, -plätze | 21 | 73-75 |
| Konstruktion, Sicherheit | | 10,16,52,129 |
| Küchen | 21 | |
| Kulturschutz | | 5,98-104 |
| L | | |
| Landschaftsbild, -schutz | 7,8 | 5,15,54,77,98-104 |
| Landumlegung | | 109-117 |
| Landwirtschaftszone, -gebiete | 6 | 10,20,38,42 |
| Lärmschutz | 6 | 53,70,77 |
| Lastenbereinigung | | 114 |
| Laubengänge | 16 | 61 |
| Lehmgruben | | 95 |
| Lichtquelle (grelle) | | 70,78 |
| Lichtreklame | | 70,78,94 |
| Lichtschächte | | 53 |
| Liftanlage, -schächte | 17 | 61 |
| Luftreinhaltung | | |

| | Baureglement Artikel | Baugesetz Artikel |
|--|--------------------------------|-----------------------------|
| M | | |
| Mehrausnützung | | 27,55 |
| Mehrhöhenzuschlag | | 66 |
| Mehrlängenzuschlag | | 65 |
| Meldepflicht (Baukontrolle) | 24 | |
| Mindestmasse (Raumgrössen) | 21 | |
| Mischung Nutzungsarten | | 28 |
| Misstände, Behebung | | 129-132 |
| Motorfahrzeugabstellflächen | 18 | 42,51,72,78 |
| Motorfahrzeuge, ausgediente | | 78,96 |
| N | | |
| Naturschutz, -objekt | | 5,15,54,77,93-104 |
| Naturgefahren | 5 | |
| Näherbaurecht | 15 | 56 |
| Nebenbauten | 15 | 78 |
| Neuverlegung (Landumlegung) | | 112 |
| Niveaupunkt | 14 | 25,60 |
| O | | |
| Öffentliche Bauten und Anlagen, Zone für | 6 | 10,15,18,38,42,126 |
| Öffentliche Einrichtungen | | 76 |
| Öffentliche Gewässer | 12 | 59 |
| Ortsbild, Ortsbildschutz | 8 | 15,77,93-95,98-104 |
| Ortsplanung | | 4-34 |
| P | | |
| Parkplätze | 18 | |
| Parzellierung (Landumlegung) | | 112 |
| Pflichten: | | |
| - Baugesuch | | 78 |
| - Meldepflicht | 24 | |
| Plangenehmigungsverfahren | | 29-34 |
| Planung: | | |
| - Ortsplanung | | 4-34 |
| - Regionalplanung | | 35-40 |
| - Kantonale Planung | | 41-45 |
| Planungsamt, kantonales | | 45 |
| Planungsmittel | | 6 |
| Planungsrecht | | 4-48 |
| Provisorische Baute | | 78 |
| Publikation (Auflageverfahren) | | 82 |
| R | | |
| Rauch | | 70 |
| Raumgrösse, -höhe | 21 | |
| Rechtsschutz, -mittel | | 30,33,108,117,122,128 |
| Referendum (Ortsplanung) | | 30 |
| Regelbauweise | 6 | 9,77 |

| | Baureglement Artikel | Baugesetz Artikel |
|--|---------------------------------|------------------------------|
| Regionalplanung | | 35-40 |
| Reklameanlagen | | 78,94 |
| Rekurs (Ortsplanung) | | 30 |
| Revers (Grundbuchanmerkungen) | | 62,63 |
| Revisionen | | 32,33 |
| Richtplan | 3,4 | 5,38,42 |
| Richtungspunkte | | 26 |
| Russ | | 70 |
| S | | |
| Schadenersatzansprüche | | 85 |
| Schallschutz | | 53 |
| Schattenwurf, -diagramm | | 69 |
| Schlafräume | 21 | |
| Schneeschutzvorrichtungen | 17 | |
| Schnurgerüst | 24 | |
| Schrebergarten | 7 | |
| Schutzbestimmungen für Bauarbeiten | | 129 |
| Schutzmassnahmen für Natur- und Heimatschutz | | 99 |
| Schutzzonen | | 99 |
| Sicherheit, baupolizeiliche | | 52,129 |
| Siloanlagen | | 78 |
| Sistierung von Bauvorhaben (Bausperre) | | 105-108 |
| Sonnenkollektoren | 17 | |
| Spielflächen | 21 | 73-75 |
| Sportanlagen | 6 | 17,18 |
| Staatsbeiträge an Ortsplanung | | 46,48 |
| Staatsbeiträge an Regionalplanung | | 47,48 |
| Staatsbeiträge für Natur- und Heimatschutz | | 103 |
| Staub | | 70,93 |
| Steinbrüche | | 78,95 |
| Strafbestimmungen, Widerhandlungen | | 132 |
| Strassen- bzw. Trottoirabstand | 12 | 23,24,56 |
| Strassennetz | | 38,42,71 |
| Subsidiäre Regelung | | 67 |
| T | | |
| Tankanlagen | | 49,78 |
| Teilung eines überbauten Grundstücks | | 62 |
| Terraingestaltung, -veränderung | 19 | 78,79,93,95 |
| Treppen, -häuser | 21 | 61 |
| Trinkwasser | | 49 |
| Trottoir- bzw. Strassenabstand | 12 | 23,24,56 |
| U | | |
| Überbauungsplan | 4,9 | 6,22,23,28-32,34 |
| Überbauungsziffer | | 64 |
| Übergangsbestimmungen, -regelung | 27 | 140-142 |
| Übernahmepflicht (Impropriation) | | 126 |
| Überörtliche Bedeutung (Bauten und Anlagen) | | 69 |
| Übriges Gemeindegebiet | 6 | 10,21 |
| Ufergehölz | | 98 |

| | Baureglement Artikel | Baugesetz Artikel |
|--|--------------------------------|-----------------------------|
| Umbauten | | 78 |
| Unterhalt baulicher Anlagen (Instandstellung baufälliger Anlagen) | | 52,53,129 |
| Unterirdische Bauten | 20 | 56 |
| V | | |
| Verantwortlichkeit | | 80,84,129 |
| Verfahren OP | Auflage, Einsprache | 29 |
| | Referendum, Rekurs | 30 |
| | Genehmigung | 31 |
| Veröffentlichung der Baugesuche (Anzeige- und Auflageverfahren) | | 82 |
| Verunstaltungsverbot | | 93 |
| Verwaltungszwang | | 129-132 |
| Visiere (Bauvisiere) | | 81 |
| Vollzug des Baureglementes | | 28,80,84 |
| Vorbauten | 16 | 78 |
| Vorbescheid (Bauermittlungsgesuch) | | 91,92 |
| W | | |
| Wald, Bauten im Wald (forstwirtschaftliche Bauten) | | 20,21,58,78 |
| Waldabstand | 12 | 58 |
| Wärmedämmung | | 53 |
| Wasserversorgung | | 5,38,42,49,51,76 |
| Werkleitungen | | 49,51,76 |
| Widerhandlungen | | 70,129-132 |
| Wohn-Gewerbe-Zone | 6 | 10,12,13 |
| Wohnräume | 21 | |
| Wohnwagen | | 78 |
| Wohnzonen | 6 | 10-12,38,42 |
| Z | | |
| Zelte, Zeltplatz | | 18,78 |
| Zimmerhöhe (Raumhöhe) | 21 | |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | 6 | 10,18,38,42,90 |
| Zoneneinteilung | 5 | 9-21 |
| Zonenplan | | 6,7,9,10,28-34 |
| Zonenplanänderungen | | 32,33 |
| Zufahrt | 18 | 71,78 |
| Zusammenbau von Grenzbauten | 15 | 136 |
| Zuständigkeit | | 8,80,84 |
| Zuwiderhandlungen, Widerhandlungen | | 70,129-132 |
| Zweckänderung | | 72,77,78 |