

Baureglement

Vom Gemeinderat erlassen am: 22. 03. 1994

Öffentliche Auflage: 15. 04. - 16. 05.1994

Dem fakultativen Referendum unterstellt: 10. 06. - 08. 08 1994

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 23.12.1994

Änderung Baureglement

Vom Gemeinderat erlassen am: 22. Mai 2003

Öffentliche Planaufgabe: 6. Juni 2003 bis 7. Juli 2003

Dem fakultativen Referendum unterstellt: 2. Juni 2004 bis 1. Juli 2004

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 11. Juli 2005

St. Gallen, 8. September 2005

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1 Geltungsbereich	4
Art. 2 Zuständigkeit	4
2. Planungsmittel	4
Art. 3 Planung	4
3. Zonenvorschriften	5
Art. 4 Zoneneinteilung	5
Art. 5 Regelbauvorschriften	5
Art. 6 Mehrlängenzuschlag	6
Art. 7 Kernzone	6
Art. 7 ^{bis} Weilerzone	6
Art. 8 Schutz von Hecken, Feld- und Bachgehölzen	6
4. Bauvorschriften	6
Art. 9 Offene Bauweise	6
Art. 10 Kleiner und grosser Grenzabstand	7
Art. 11 Gebäudelänge	7
Art. 12 Berechnung der Geschosszahl	7
Art. 13 Mehrausnützung	7
Art. 14 Strassenabstand	8
Art. 14 ^{bis} Abstand zu eingedolten Gewässern	8
Art. 15 Abstellflächen für Motorfahrzeuge	8
Art. 16 Ausfahrten und Vorplätze	9
Art. 17 Kinderspielplätze	9
Art. 18 An- und Nebenbauten	9
Art. 19 Vorbauten	10
Art. 20 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	10
Art. 21 Unterirdische Bauten	10
Art. 22 Abgrabungen und Auffüllungen	10
Art. 23 Mindestmasse	11
Art. 24 Besonnung	11
Art. 25 Treppenhäuser	11

5. Bauvorgang und Baukontrolle	11
Art. 26 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	11
Art. 27 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen	12
Art. 28 Bezug der Baute	12
Art. 29 Baukontrolle	12
6. Verfahrensvorschriften	13
Art. 30 Bewilligungspflicht	13
Art. 31 Form des Baugesuches	13
7. Schlussbestimmungen	14
Art. 32 Gebühren und Auslagen	14
Art. 33 Inkrafttreten	14

Anhang

- Weitere zu beachtende Erlasse
- Weitere zu beachtende Normen
- Skizzen

Der Gemeinderat Mörschwil erlässt gemäss Art. 2 und 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 6. Juni 1972 (sGS 731.1), Art. 102, Abs. 1lit.b, des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988 (sGS 732.1) sowie gestützt auf Art. 5 und 136 lit.g des Gemeindegesetzes vom 23. August 1979 (sGS 151.2) folgendes

Baureglement

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Das Baureglement enthält unter Beachtung der Gesetzgebung des Bundes und des Kantons die für das gesamte Gebiet der politischen Gemeinde Mörschwil geltenden öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften.

Art. 2 Zuständigkeit

Die Aufsicht über die Ortsplanung, die örtliche Baupolizei sowie den Vollzug dieses Reglementes ist Sache des Gemeinderates.

Zur Vorbereitung der Geschäfte kann der Gemeinderat eine beratende Baukommission bestimmen. Sie hat das Antragsrecht an den Gemeinderat.

2. Planungsmittel

Art. 3 Planung

Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen neben dem Baureglement die folgenden Planungsmittel gemäss Artikel 5 des Baugesetzes:

- Richtplan
- Zonenplan
- Überbauungspläne
- Gestaltungspläne
- Schutzverordnungen

Zonenplan, Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie Schutzverordnungen sind für das Grundeigentum unmittelbar rechtswirksam.

Der Zonenplan und die übrigen Planungsinstrumente können im Original bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Diese Pläne sind für die genaue Lage der Planeintragungen verbindlich.

3. Zonenvorschriften

Art. 4 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird durch den Zonenplan in folgende Zonen eingeteilt:

Wohnzone 1a	W1a
Wohnzone 1b	W1b
Wohnzone 2	W2
Wohnzone 3	W3
Wohn-Gewerbezone 2 ¹	WG2
Wohn-Gewerbezone 3	WG3
Gewerbe-Industriezone	GI
Industriezone	I
Kernzone Dorf	KD
Kernzone Höfe	KH
Weilerzone ¹	WL
Grünzone	G
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe
Landwirtschaftszone	L
Übriges Gemeindegebiet	UeG

¹ Eingefügt durch Änderung Baureglement v. 11. Juli 2005

Art. 5 Regelbauvorschriften

Für die nachstehenden Zonen gelten folgende Regelbauvorschriften:

	W1a	W1b	W2	W3	WG2	WG3	GI	I	KH	KD	¹ WL	G	Oe	L/UeG
Ausnutzungsziffer max.	0.35	0.40	0.50	0.65	0.50	0.60								
					A)0.55	A)0.70								
					B)0.65	B)0.80								
Anzahl Vollgeschosse max.	1	2	2	3	2	3			2	3	2			F) 2
Ausbau:														
Dachgeschoss	C) ja	D)ja	ja	ja	ja	ja			ja	ja	ja			ja
Untergeschoss	C) ja	D)ja	ja	nein	E) nein	E) nein			E) nein	E)nein	E) nein			ja
Gebäudehöhe max. (m)	5.00	6.00	7.50	9.50	8.50	10.50	12.00	--	G)	G)	O)			F)7.50
Firsthöhe max. (m)	8.00	9.00	11.50	13.50	12.50	14.50	15.00	--	G)	G)	O)			F) 11.50
Gebäuelänge max. (m)	30.00	30.00	35.00	35.00	40.00	40.00	H)50.00	--	G)	G)	O)			F) 30.00
Grenzabstand:														
Klein min. (m)	6.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	3.00	5.00	5.00	5.00	3.00	5.00	M) 5.00
Gross min. (m)	12.00	10.00	10.00	10.00	I) 10.00	I) 10.00	K)10.00	L) 10.0	--	--		--		N) 10.0
Mehrlängenzuschlag	ja	ja	ja	ja	ja	ja	K) ja	L)ja	nein	nein	nein	nein	nein	ja
Lärmempfindlichkeitsstufe	II	II	II	II	III	III	III	IV	III	III	III	II	II	III

Legende:

- A) Sofern der Gewerbe- und Geschäftsanteil mind. 1 Vollgeschoss beträgt
 B) Sofern der Gewerbe- und Geschäftsanteil mind. 1 Vollgeschoss und 1 Untergeschoss beträgt
 C) Summe DG + UG = maximal die Fläche des Vollgeschosses
² D) Bei 1 Vollgeschoss: Ausbau DG und UG gestattet; bei 2 Vollgeschossen: dito Buchstabe C)
 E) Für gewerbliche Zwecke gestattet
 F) Nur für Wohnbauten
 G) Für die Bestimmung der max. Gebäudevolumen ist Art. 7 massgebend
 H) Zusammenbau mit eingeschossigen Bauten (max. Gebäudehöhe 6.0 m, min. Gebäuelänge 10.0 m) über die max. Gebäuelänge möglich
 I) Sofern das Erdgeschoss dauernd gewerblich genutzt ist, gilt der kleine Grenzabstand
 K) Gegenüber anderen Zonen mit Ausnahme der Industriezone
 L) Gegenüber anderen Zonen mit Ausnahme der Gewerbe- Industriezone
 M) Für landwirtschaftliche Bauten gilt gegenüber Wohn- und Wohn-Gewerbebezonen ein Abstand von 10.0 m
 N) Gilt nur für Wohnbauten gegenüber anderen Zonen
¹ O) Für die Bestimmung der max. Gebäudevolumen ist Art. 7^{bis} massgebend

1 Eingefügt durch Änderung Baureglement v. 11. Juli 2005

2 Geändert durch Änderung Baureglement v. 11. Juli 2005

Art. 6 Mehrlängenzuschlag

Misst eine Gebäudeseite mehr als 18.0 m, so vergrössert sich der Grenzabstand gegenüber dieser Gebäudeseite um 1/4 der Mehrlänge, höchstens aber um 6.0 m.

Der Mehrlängenzuschlag kommt bei Bauten mit einer Gebäudehöhe von über 3.5 m und einer Firsthöhe von über 5.0 m zur Anwendung.

Der Flächenausgleich nach Art. 65 BauG ist zulässig.

Art. 7 Kernzone

Die Bauten haben sich bezüglich Stellung, Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Traufhöhe, Firsthöhe, Geschosszahl, Dachform, Dachgestaltung, Fassadengestaltung und Materialien dem Dorf-, Hof- und Strassenbild gut einzuordnen.

Art. 7^{bis} 1 Weilerzone

Die Weilerzone dient der Erhaltung der bestehenden Baustruktur, der zweckmässigen Umnutzung und dem sachgerechten Unterhalt der vorhandenen Bausubstanz, der Sicherung der charakteristischen Umgebung sowie der sorgfältigen Eingliederung von Neu- und Umbauten. Es sind Bauten für das Wohnen, mässig störendes Gewerbe und landwirtschaftliche Betriebe zulässig, deren Nutzungen den bisherigen Charakter des Weilers nicht beeinträchtigen.

Bauten und Anlagen haben sich der herkömmlichen Bauweise anzupassen und sich bezüglich Stellung, Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge, Fassaden- und Dachgestaltung gut in das Weilerbild einzufügen.

Der Abbruch von Bauten wird bewilligt, wenn ein Erhalt nutzungsmässig, bautechnisch oder wirtschaftlich nicht mehr zweckmässig ist, und wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt oder die Realisierung eines Ersatzbaus sichergestellt ist.

Art. 8 Schutz von Hecken, Feld- und Bachgehölzen

Die im Zonenplan bezeichneten Hecken, Feld- und Bachgehölze dürfen ohne Bewilligung des Gemeinderates nicht beseitigt, vermindert oder zerstört werden. Vorbehalten bleiben Artikel 2 und 3 der Naturschutzverordnung.

Gegenüber den im Zonenplan bezeichneten Hecken, Feld- und Bachgehölzen gelten ab Stockgrenze die zonengemässen Grenzabstände.

4. Bauvorschriften

Art. 9 Offene Bauweise

Wo nicht durch Überbauungs- oder Gestaltungspläne etwas anderes vorgeschrieben wird, gilt offene Bauweise. Bei offener Bauweise werden die Bauten allseitig freistehend erstellt.

Bei gegenseitiger, als Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragender Zustimmung der Nachbarn ist in der offenen Bauweise das Zusammenbauen über die gemeinsame Grenze von zwei oder mehreren Grundstücken bis zur maximalen Gebäudelänge erlaubt.

Art. 10 Kleiner und grosser Grenzabstand

Der grosse Grenzabstand ist auf der am stärksten nach Süden gerichteten, längeren Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand auf den anderen Gebäudeseiten einzuhalten.

Weist eine Baute nach West und Ost orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand vor der Hauptwohnseite einzuhalten.

Weist eine Baute zwei annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten auf, kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des kleinen und grossen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Seiten gestatten.

Art. 11 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung. Bei abgesetzten, gegliederten und schräg zur Grenze stehenden Fassaden bemisst sie sich nach der winkelrechten Projektion der Fassade auf eine Linie parallel zum längsten geraden Fassadenteil.

An- und Vorbauten gemäss Artikel 18 und 19 fallen für die Bemessung der Gebäudelänge nicht in Betracht.

Art. 12 Berechnung der Geschosszahl

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

Geschosse, die bis Oberkant Decke gemessen, den Niveaupunkt nicht mehr als 1.30 m überragen, gelten als Untergeschosse.

Geschosse, die im Dachraum liegen und einen Kniestock von höchstens 0.80 m aufweisen oder als Attikageschoss unter einem Winkel von 45° a.T. vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut über dem obersten Vollgeschoss zurückliegen gelten als Dachgeschosse.

Die Kniestockhöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen Oberkant fertig Boden und Unterkant Sparren, gemessen im Abstand von 0.40 m zur Aussenfassade.

Art. 13 Mehrausnützung

Bei der Überbauung eines grösseren, zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes kann im Rahmen eines Überbauungsplanes von den Regelbauvorschriften abgewichen und eine Mehrausnützung gewährt werden, sofern die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Das gesamte Areal muss nach einem einheitlichen Konzept überbaut werden, das architektonisch und ortsbaulich wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aufweist.
- b) Als Anforderungen an ein besonders gutes Projekt gelten insbesondere:
 - überdurchschnittliche architektonische Gestaltung und zeitgemässer Grundriss;
 - besonders gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild;
 - optimale Stellung und Ausführung der Bauten in bezug auf Lärmschutz, Energieverbrauch und Umweltbelastung;
 - vermehrte zusammenhängende und gut gestaltete Grünflächen;
 - siedlungsgerechte Verkehrserschliessung;
 - mehrheitlich unterirdische, respektive gedeckte Anordnung der Autoabstellplätze.
- c) Die Interessen der Nachbarn dürfen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Die Mehrausnützung beträgt im Maximum 20% der zonengemässen Ausnützung (z.B. von 0.4 auf 0.48). Sie wird vom Gemeinderat nur zugunsten eines konkret vorliegenden Projektes und nur dann gewährt, wenn die Ausführung des ganzen Projektes gesichert ist.

Art. 14 Strassenabstand

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

- Staatsstrassen	5.0 m
- Gemeindestrasse 1. Klasse	5.0 m
- Gemeindestrasse 2. und 3. Klasse	4.0 m

Von Gemeindewegen gilt ein Mindestabstand von 4.0 m.

Strassenabstände gehen anderen baurechtlichen Abstandsvorschriften vor.

Art. 14^{bis} 1 Abstand zu eingedolten Gewässern

Gegenüber eingedolten Gewässern im nicht überbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5.0 m plus 1.5 x die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässeröffnungsprojekten festgelegt werden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens sind kleinere Abstände nur zulässig, wenn mit Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann bzw. wenn die Voraussetzungen von Art. 77 Abs. 1 und 2 BauG erfüllt sind.

Art. 15 Abstellflächen für Motorfahrzeuge

Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze wird wie folgt berechnet:

- pro 100 m² anrechenbarer Geschossfläche,
mindestens aber pro Wohnung 1 Abstellplatz
- pro 50 m² Büro-, Laden- oder Gewerbefläche 1 Abstellplatz

Überzählige Flächen sind aufzurunden. Garagenvorplätze gemäss Artikel 16 gelten nicht als Abstellplätze.

Für die Festlegung der Anzahl Abstellplätze bei grossen Gewerbe-, Industrie- und Gastbetrieben, Restaurants, Hotels sowie besonderen Bauten und Anlagen gelten die Normen der Schweiz. Normenvereinigung (SNV) als Richtlinien.

Bei einer Reduktion der Anzahl Parkplätze aufgrund Art. 72ter des Baugesetzes beträgt die Ersatzabgabe Fr. 4'000.– pro fehlenden Parkplatz.

Art. 16 Ausfahrten und Vorplätze

Ausfahrten dürfen höchstens 12% Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze an auf wenigstens 3.0 m möglichst horizontal verlaufen.

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, die Entwässerung auf privatem Grund erfolgt und Verschmutzungen oder andere nachteilige Einflüsse unterbleiben.

Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 12 m² so anzulegen, dass ein 5 m langes Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Garagen für grössere Wagen und Nutzfahrzeuge ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.

Art. 17 Kinderspielplätze

Als minimale Grösse der gemäss Artikel 73 des Baugesetzes zu erstellenden Kinderspielplätze gilt ein Fünftel der anrechenbaren Geschossflächen, wovon ein Viertel mit einem regenfesten Belag zu versehen ist. Die Kinderspielplätze sind so anzulegen, dass sie vom Verkehr geschützt und genügend besonnt sind.

Art. 18 An- und Nebenbauten

Anbauten sind 1 Vollgeschoss umfassende Bauteile an Hauptbauten mit einer Grundfläche von max. 45 m^2 , die höchstens 3.50 m Gebäudehöhe und 5.0 m Firsthöhe aufweisen.

Als Nebenbauten gelten 1 Vollgeschoss umfassende, unbewohnte Baukörper, die mit der Hauptbaute nicht verbunden sind, eine Grundfläche von 60 m^2 nicht überschreiten und höchstens 3.50 m Gebäudehöhe und 5.0 m Firsthöhe aufweisen.

An- und Nebenbauten dürfen in allen Zonen mit einem verminderten Grenzabstand von 3.0 m erstellt werden.

Nebenbauten haben gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück einen Mindestabstand von 4.0 m einzuhalten. Liegen Nebenbauten im Bereich des grossen Grenzabstandes der Hauptbaute, haben sie einen Abstand von min. 5.0 m zur Hauptbaute aufzuweisen.

Für kleine Nebenbauten bis zu einer Grundfläche von 7 m^2 kann der Gebäudeabstand allseitig bis 2.0 m reduziert werden.

An- und Nebenbauten können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich oder rückwärts an die Grenze gestellt sowie zusammengebaut werden. Bei späterem Zusammenbau einer Baute maximal gleicher Dimension und ähnlicher Erscheinungsform ist keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich.

Der Zusammenbau von Anbauten über die Parzellengrenze ist bei jeder Hauptbaute nur einseitig gestattet.

Art. 19 Vorbauten

Als Vorbauten gelten Bauteile die über die Fassade vorspringen wie Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge, Vortreppen. Sie dürfen, soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, max. 1/3 der Fassadenlänge einnehmen.

Vorbauten können abgestützt werden, dürfen jedoch bis zu einer Höhe von 2.5 m ab gestaltetem Terrain auf den freien Seiten weder verglast noch umwandet werden.

Vorbauten dürfen nicht mehr als 2.5 m über die Gebäudefassade und höchstens 1.5 m über den Grenzabstand beziehungsweise die Strassenbaulinie herausragen.

Art. 20 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind ästhetisch gut zu gestalten.

Ihre Ausdehnung ist im Verhältnis zu der in der Ansicht in Erscheinung tretenden Dachfläche auf 1/5 beschränkt. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen zudem insgesamt in ihrer Länge höchstens 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen.

Bei Flachdachbauten sind über dem obersten Vollgeschoss liegende Treppen- und Liftanlagen, die bis in die Fassadenflucht reichen, gestattet. Ihre Ausdehnung darf max. 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

Technische Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge und Antennenanlagen dürfen unabhängig von den Vorschriften über Dachaufbauten und über den Ausbau des Dachgeschosses erstellt werden. Sie sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht nach Möglichkeit zu entziehen.

Art. 21 Unterirdische Bauten

Als unterirdische Bauten gelten Bauteile, die vollständig unter dem gestalteten Terrain liegen und inkl. Überdeckung das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 0.80 m überragen.

Art. 22 Abgrabungen und Auffüllungen

Terrainveränderungen sind ansprechend zu gestalten und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf gut anzupassen.

Abgrabungen zur Freilegung von Geschossen für die Schaffung von Wohn- Schlaf- und Arbeitsräumen sind gestattet. Die Länge der Abgrabung darf insgesamt höchstens die Hälfte des Gebäudeumfangs, die Abgrabungshöhe an keiner Stelle mehr als 1.50 m betragen.

Für Garagezufahrten oder Kellereingänge kann der Gemeinderat grössere Abgrabungen gestatten, wenn keine Beeinträchtigung der baulichen oder landschaftlichen Umgebung zu befürchten ist.

Art. 23 Mindestmasse

Lichte Raumhöhe für Wohn- und Geschäftsräume:

- Aufenthaltsräume mindestens 2.30 m
- Einstell- und Kellerräume mindestens 2.10 m

Bei nicht waagrechtter Decke ist die lichte Raumhöhe über mindestens 6 m² der Bodenfläche einzuhalten. Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafzimmer muss mindestens 8 m² betragen.

Lichtmass der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnbauten:
mindestens 1 /10 der Bodenfläche

Gefangene Bad- und WC-Räume sind gestattet, sofern sie mit einer ausreichenden künstlichen Belüftung und Belichtung versehen sind. Für jede Wohnung und für separate Läden und Werkstätten ist ein eigenes, leicht zugängliches WC zu erstellen.

Art. 24 Besonnung

Die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung ist gegen die südliche Himmelshälfte zu orientieren.

Art. 25 Treppenhäuser

Treppenhäuser müssen gut belichtet und genügend belüftbar sein. Treppenhäusern darf nicht die Funktion der Belichtung und Belüftung anderer Räume zugeordnet werden.

Die begehbare Breite für Treppen, Gänge und Podeste muss mindestens betragen:

- in Einfamilienhäusern 0.90 m
- in Mehrfamilienhäusern 1.20 m

5. Bauvorgang und Baukontrolle**Art. 26 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten**

Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, Anwohner und der Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen. Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsanlagen (Energie-, Wasser-, Abwasser-, Kabelfernseh- und Telefonleitungen usw.) zu informieren. Für den entstandenen Schaden ist er haftbar. Bei jeder grösseren Baustelle ist ein einwandfreier Bauabort zu installieren.

Bei der Ausführung von Hoch- und Tiefbauarbeiten sind zur Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren zu verwenden. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

Art. 27 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

Die Benützung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen für das Aufstellen von Maschinen, Kranen und Gerüsten, für den Abbruch, für Grabungen, Lagerungen von Material etc. ist nur mit Bewilligung der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde gestattet. Sie bestimmt den Umfang des zu benützenden Bodens. Der Gemeinderat kann zur Sicherung des Verkehrs eine zweckdienliche Einfriedung der Baustelle verlangen. Zum Schutze vor herabfallenden Gegenständen sind geeignete Vorrichtungen anzubringen.

Öffentliche Verkehrswege sind dauernd in gutem und sauberem Zustand zu halten.

Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde vorgenommen werden.

Art. 28 Bezug der Baute

Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet, die Baute genügend trocken und ein gefahrenloser Zugang vorhanden ist. Ergibt die Kontrolle der Bezugsbereitschaft ein ungenügendes Resultat, so ist der Bezug zu verweigern.

Widerrechtlich bezogene Bauten können gemäss Art. 101 ff. des Gesetzes über die Verwaltungspflege geräumt werden.

Art. 29 Baukontrolle

Der Bauverwaltung ist vor, beziehungsweise während der Bauzeit unaufgefordert Anzeige zu erstatten:

- nach Erstellung des Schnurgerüstes;
- nach Erstellen der Wasser- und Abwasseranlagen (vor dem Eindecken);
- nach dem Einbringen der Armierung für den Schutzraum, vor dem Betonieren;
- beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten;
- nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug.

Die Baukontrolle durch die Bauverwaltung oder die von ihr bestellten Organe hat in der Regel innert 3 Werktagen nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn beziehungsweise der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Meldung zu machen.

6. Verfahrensvorschriften

Art. 30 Bewilligungspflicht

Aussenreklamen, Sonnenkollektoren sowie gegen aussen in Erscheinung tretende Teile von Sende- und Empfangsanlagen sind bewilligungspflichtig.

Als eingreifende Veränderungen im Gelände gelten Terrainveränderungen, welche das gewachsene Terrain um mehr als 1.0 m über- bzw. unterschreiten oder eine Fläche von 100 m² überschreiten.

Art. 31 Form des Baugesuches

Für das Baugesuch ist ein bei der Bauverwaltung erhältliches Formular zu verwenden. Das Baugesuch hat zu enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist.
- b) Grundbuchplankopie mit Datum und Unterschrift des Nachführungsgeometers, mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen, der beabsichtigten Anlage der Motorfahrzeugabstellfläche sowie der Zufahrtsstrasse und -wege.
- c) 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.
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen und des gewachsenen Bodens, des neuen Terrainverlaufs sowie des kotierten Niveaupunktes in m.ü.M.
- e) Besondere Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, Leitungsmaterial und Leitungsgefälle usw. (Grundriss und Längenprofil nach VSA).
- f) Schutzraumeingabe.
- g) Energienachweis (Energieverordnung Art. 7)
Nach Art. 7 der Energieverordnung kann der Nachweis auch erst erbracht werden, nachdem die Baubewilligung erteilt ist, aber vor Beginn der Bauarbeiten.
- h) Angaben über die Aussenbauteile und Trennbauteile lärmempfindlicher Räume sowie die Aussenlärmbelastung, sofern die Immissionsgrenzwerte überschritten sind (Nachweis gemäss Art. 34 LSV und Art. 12 LRV).

Bei allen Änderungen, wie Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen, Sonnenkollektoren undsoweiter ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist.

Auf Verlangen der Bauverwaltung sind Detailpläne (z. B. Kniestock), ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierteren Bauvorhaben Modelle und soweit einzu-reichen. Der Gemeinderat ist befugt, für schwierig zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauten Gutachten einzuholen.

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

Die Unterlagen sind in vierfacher Ausführung, auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf 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.

7. Schlussbestimmungen

Art. 32 Gebühren und Auslagen

Für die Behandlung des Baugesuches und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrolle, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke und soweit sowie für den gesteigerten Gemeingebrauch von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen sind Gebühren im Rahmen des kantonalen Gebührentarifes zu entrichten.

Die Kosten für die Bearbeitung von Bebauungsplänen und für allfällige Gutachten sind durch die Grundeigentümer ganz oder teilweise zu tragen.

Art. 33² Inkrafttreten

Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft und ersetzt die Gemeindebauordnung vom 15. August 1979.

Mit dem Inkrafttreten des am 22. Mai 2003 erlassenen Zonenplanes werden folgende Pläne aufgehoben:

- Gesamtzonenplan vom 15.08.1979
- Ergänzungsplan zur Landwirtschaftszone vom 5.09.1990
- die Teilzonenpläne:
 - Grundstücke Nr. 63 und 755 vom 29.10.1982
 - Grundstücke Nr. 513 und 760 vom 8.08.1984
 - Vorderstaag vom 11.07.1989
 - Paradiesstrasse vom 7.11.1990
 - Gallusberg vom 4.09.1991
 - Otmarstrasse vom 23.09.1991
 - Berghalden vom 26.02.1996
 - Meggenhus vom 14.08.1990
 - St.Gallerstrasse, Parz. Nr. 667 vom 21.04.1993
 - Häftlibach vom 30.10.2001

ANHANG

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

EIDGENÖSSISCHE ERLASSE

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch
- Bundesgesetz über die Raumplanung mit zugehöriger Verordnung
- Bundesgesetz über den Umweltschutz mit zugehörigen Verordnungen
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel
- Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz mit zugehöriger Verordnung
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer und zugehörige Verordnung
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
- Bundesgesetz über den Wald
- Vorschriften der SUVA über Hoch- und Tiefbauten
- CARBURA-Vorschriften zur Lagerung von Brennstoffen

KANTONALE ERLASSE

- EG zum ZBG
- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht
- Strassengesetz und Strassenverordnung
- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung
- Gesetz über die Gewässernutzung
- Wasserbaugesetz
- Verordnung über den Materialbezug aus öffentlichen Gewässern
- Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz mit Ausführungserlassen
- Gesetz über den Feuerschutz mit Ausführungserlassen
- Naturschutzverordnung
- Gemeindegesetz
- Enteignungsgesetz
- Gesundheitsgesetz mit Ausführungserlassen
- Einführungsgesetz zur eidgenössischen Waldgesetzgebung
- Gastwirtschaftsgesetz
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege
- Gesetz über die Verfahrenskoordination in Bausachen mit zugehöriger Verordnung
- Energiegesetz / Energieverordnung
- Grossratsbeschlüsse zur Umweltschutzgesetzgebung (Lärmschutz-, Luftreinhalteverordnung)
- Gesetz über die Abgeltung ökologischer Leistungen

KOMMUNALE ERLASSE

- Schutzverordnung vom 15. Juli 2005
 - Abwasserreglement vom 8. Oktober 2002
 - Reglement über die Abfallentsorgung vom 15. Februar 2001
 - Reglement über die Gemeinschaftsantennenanlage in der Gemeinde Mörschwil vom 7. Januar 1977
 - Reglement über die Luftreinhaltemassnahmen vom 4. Mai 1994
 - Reglement über die Abgabe elektrischer Energie in Niederspannung vom 23. November 1981
 - Wasserreglement vom 11. Juni 1996
-

Für die Dimensionierung, Berechnung und Ausstattung von Bauten und Anlagen sind folgende Normen der Schweizerischen Normenvereinigung SNV und des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins SIA als Richtlinie zu beachten:

NORMEN

- SN 641 400 Parkieren, Grenzbedarf, reduzierter Bedarf, Angebot
- SN 640 603a Parkieren
- SN 640 605a "
- SN 640 607a "
- SN 521 500 Behindertengerechtes Bauen

- SIA 180 Wärmeschutz im Hochbau
- SIA 181 Schallschutz im Hochbau
- SIA 380/1 Energie im Hochbau
- SIA 118 Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten