

Gemeinde Oberbüren SG

23. Oktober 2008

Baureglement



Der Gemeinderat erlässt in Ausführung von Art. 2 und Art. 7 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 (sGS 731.1) sowie gestützt auf Art. 136 lit. g des Gemeindegesetzes vom 23. August 1979 (sGS 151.2) und in Anwendung von Art. 102 lit. b des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988 folgendes Baureglement:

I Allgemeines

Art. 1 Ziele

Das Baureglement mit dem dazugehörigen Zonenplan dient insbesondere:

- der Schaffung familienfreundlicher Wohnverhältnisse und attraktiver Arbeitsplätze;
- dem Erhalt des ländlichen Umfeldes;
- der Förderung effizienter Siedlungsstrukturen.

Art. 2 Organe und Zuständigkeit

¹ Dem Gemeinderat obliegt die Aufsicht über das Planungs- und Bauwesen. Er entscheidet über alle Geschäfte, die nicht ausdrücklich einer der folgenden Behörden zugewiesen sind, wählt die Baukommission und erlässt Richtlinien zur Arbeit der Baukommission und der Bauverwaltung inkl. der Unterschriftenregelung.

² Die Baukommission:

- stellt dem Gemeinderat Antrag, wenn dieser zuständig ist;
- entscheidet über Baugesuche, wenn das vereinfachte Verfahren angewendet wird und keine Einsprachen eingehen.

³ Die Bauverwaltung:

- berät Grundeigentümer, Bauherren und Verwaltungsstellen;
- bereitet die Geschäfte von Baukommission und Gemeinderat vor;
- entscheidet über Gesuche, wenn das Meldeverfahren angewendet wird;
- vollzieht die Beschlüsse von Baukommission und Gemeinderat;
- übt die örtliche Bauaufsicht aus.

II Planung

A Rahmennutzungsplanung

Art. 3 Weilerzonen

¹ In den Weilerzonen gelten hinsichtlich Zonenzweck und Regelbauweise die Vorschriften der zweigeschossigen Kernzone. Für Neu- und Erweiterungsbauten gilt abweichend von den Regelbauvorschriften der Kernzone K eine maximal zulässige Gebäudelänge von 25 m. Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind zulässig. Die Bestimmungen der Schutzverordnung bleiben vorbehalten.

² Im Vordergrund der Weilerzonen steht die Erhaltung der bestehenden Bausubstanz und eine geringfügige Entwicklung sowie die Möglichkeit zur Umnutzung nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Gebäude.

³ Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie Massstäblichkeit der herkömmlichen Bauweise anzupassen und sich besonders gut in das Weilerbild einzufügen. Bauten und Anlagen in unmittelbarer Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Auf das Ortsbild oder einzelne Bauten prägende Freiräume und Baumbestände ist Rücksicht zu nehmen.

⁴ Vorplätze und Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

Art. 4 Landwirtschaftszone

Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone haben sich hinsichtlich Farb- und Materialwahl, sowie dem Standort oder der Bepflanzung gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzufügen.

Art. 5 Verbindlichkeit

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

B Sondernutzungsplanung

Art. 6 Überbauungsplan und Gestaltungsplan

¹ Mit dem Überbauungs- oder Gestaltungsplan kann eine Mehrausnützung in Aussicht gestellt werden, wenn namentlich folgenden Anliegen in besonderer Weise Rechnung getragen wird:

- einheitliche Gestaltung der Bauten und gute Einbettung in die bauliche oder landschaftliche Umgebung;
- effiziente Erschliessung für den Individualverkehr
- attraktive Anbindung an den öffentlichen Verkehr;
- platzsparende, nicht störende Anordnung der Parkierung;
- feinmaschiges Wegnetz;
- attraktive Gestaltung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Aussenräume sowie der Verkehrsanlagen;
- effiziente Energienutzung;
- Ausscheidung von Begegnungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche in Einfamilienhausquartieren.

² Die Mehrausnützung wird für ein konkretes Projekt und nach Massgabe der Erfüllung der Anliegen festgelegt und mit der Verwirklichung der letzten Bauetappe gewährt.

III Definitionen

Art. 7 Bauten und Anlagen

¹ Bauten sind Bauwerke, die kubisch und räumlich in Erscheinung treten und derart ausgestaltet sind, dass sie geeignet sind, Menschen, Tiere oder Sachen ganz oder teilweise vor Witterungseinflüssen zu schützen. Darunter sind auch alle baulichen Vorrichtungen zu verstehen, die baupolizeilich und planerisch von Bedeutung sind.

² Anlagen sind alle übrigen, künstlichen Massnahmen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen wie Stützmauern, Böschungssicherungen, Einfriedungen, Treibbeete, Masten oder Antennen, und damit auf die Nachbarschaft und den öffentlichen Grund einwirken, dass dadurch schutzwürdige öffentliche oder nachbarschaftliche Interessen berührt sind.

Art. 8 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung inkl. Anbauten. Bei abgesetzten oder gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine gerade Linie, die der Verlängerung des längsten geraden Fassadenteils entspricht.

Art. 9 Firsthöhe

Die Firsthöhe entspricht dem senkrechten Abstand zwischen Niveaupunkt und höchstem Punkt der Dachfläche.

Art. 10 Geschoszahl

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter- und Dachgeschosse.

² Bei zusammen gebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschoszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

³ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in den Fassadenfluchten, im Mittel um weniger als 1.20 m überragt.

⁴ Dachgeschosse sind Geschosse, die einschliesslich Konstruktion unterhalb eines Profils liegen, das durch ein Satteldach mit einem First parallel zur Längsseite und einer Neigung von 45° a.T. ab zulässiger Gebäudehöhe gebildet würde und die zulässige Firsthöhe einhält. Die ausgemittelte Kniestockhöhe (Aussenmass) darf maximal 1.30 m betragen.

Art. 11 Grenzabstand

¹ Der grosse Grenzabstand ist auf die am stärksten nach Süden oder Westen gerichtete Hauptfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Fassaden einzuhalten.

² Bei annähernd gleichwertiger Süd- und Westfassade bzw. Süd- und Ostfassade kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des grossen und des kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten.

³ Als Hauptfassade gilt diejenige Fassade, auf welche die Mehrheit der Wohn-, Schlaf- und Arbeitsflächen ausgerichtet ist.

⁴ Steht die Hauptwohnseite schräg zur Grenze, so kann der grosse Grenzabstand flächengleich ausgemittelt werden, vorausgesetzt der kleine Grenzabstand wird nirgends unterschritten.

Art. 12 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Bauten oder Bauteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie von Geländern und Brüstungen das gewachsene Terrain im Mittel um maximal 1.20 m überragen und vollständig unter dem gestalteten Terrain gemäss Art. 26 liegen.

IV Bauvorschriften

C Erschliessung

Art. 13 Private Zufahrten

¹ Garage- und Hofzufahrten dürfen höchstens 15 Prozent Gefälle aufweisen. Sie dürfen von der Fahrbahngrenze aus auf einer Länge von 2.50 m höchstens 3 Prozent Gefälle aufweisen. Die freie Sicht (Knotensichtweite gemäss SN VSS) auf Strassen, Trottoirs sowie Geh- und Radwege muss gewährleistet sein.

² Ausfahrten, die auf Strassen einmünden, sind zudem beidseitig mit Radien von mindestens 3 m auszurunden; wo ein Trottoir besteht, genügt ein Radius von mindestens 1.50 m.

³ Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.50 m Tiefe anzulegen. Für Garagen von Nutzfahrzeugen muss dieser Vorplatz mindestens 7.50 m tief sein.

Art. 14 Abstellplätze

¹ Bei Wohnnutzungen ist ein Autoabstellplatz je 80 m² anrechenbare Geschossfläche zu erstellen, wenigstens aber ein Autoabstellplatz je Wohnung. Bei Einfamilienhäusern mit mehr als drei erforderlichen Autoabstellplätzen dürfen die Hälfte der Abstellplätze auf dem Garagenvorplatz angerechnet werden.

² Bei Mehrfamilienhäusern ist je fünf Wohnungen ein Autoabstellplatz für Besucher zu erstellen und auf Dauer zu erhalten.

³ Über die Anzahl von Abstellplätzen für Autos und leichte Zweiräder bei anderen Nutzungen und über die ausnahmsweise Reduktion der Anzahl Autoabstellplätze bei Wohnnutzungen entscheidet die zuständige Behörde unter Berücksichtigung der Normen SN VSS für Personenwagen und leichte Zweiräder.

⁴ Divisionsreste über 0.3 sind aufzurunden.

Art. 15 Ersatzabgabe auf Abstellplätze

¹ Je fehlender Autoabstellplatz und je fehlende fünf Abstellplätze für leichte Zweiräder ist eine Ersatzabgabe von Fr. 8'000.- zu leisten.

² Die Ersatzabgaben sind wie folgt zu verwenden:

- für die Errichtung und den Betrieb öffentlicher Anlagen für den ruhenden Individual-, den öffentlichen oder den Langsamverkehr;
- Sanierungsmassnahmen gegen den Verkehrslärm.

³ Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen zugeteilten Abstellplatz.

⁴ Werden nachträglich, aber vor Ablauf von fünf Jahren, Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe anteilmässig zurückerstattet.

Art. 16 Grenzabstand Gewerbe-Industriezone

Die Abstandsflächen sind angemessen zu begrünen und aufzulockern. Dies gilt auch gegenüber Strassen und Wegen.

D Gebäude

Art. 17 Regelbautabelle

Es gelten die folgenden Regelbauvorschriften.

	Max. Vollgeschos- zahl	Ausnutzungsziffer	Min. Grosser Grenzabstand (m)	Min. Kleiner Grenzabstand (m)	Ausbau Dach- geschoss	Ausbau Unter- geschoss (% BGF)	Max. Gebäudehöhe (m)	Max. Firsthöhe (m)	Max. Gebäuelänge (m)	Empfindlich- keitsstufe
W2a Wohnzone 2 Vollgeschosse a	2	0.40	8.00 ¹⁾	4.00 ¹⁾	Ja	50 %	6.50	9.50	30.00	II
W2b Wohnzone 2 Vollgeschosse b	2	0.50	8.00 ¹⁾	4.00 ¹⁾	Ja	50 %	7.50	10.50	30.00	II
W3 Wohnzone 3 Vollgeschosse	3	0.60	10.00 ¹⁾	5.00 ¹⁾	Ja	Nein	10.50	14.00	40.00	II
WG2 Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse	2	0.50 ²⁾	9.00 ^{1,3)}	4.00 ¹⁾	Ja	50 % ⁶⁾	7.50 ⁴⁾	10.50 ⁴⁾	30.00	III
WG3 Wohn-Gewerbezone 3 Vollgeschosse	3	0.60 ²⁾	10.00 ^{1,3)}	5.00 ¹⁾	Ja	Nein ⁶⁾	10.50 ⁴⁾	14.00 ⁴⁾	40.00	III
GI 1 Gewerbe-Industriezone 1	– ¹⁰⁾	– ¹⁰⁾	– ¹⁰⁾	5.00 ⁵⁾ 10.00 ⁷⁾	Ja	Ja	14.00	14.00	– ¹⁰⁾	III
GI 2 Gewerbe-Industriezone 2	– ¹⁰⁾	– ¹⁰⁾	– ¹⁰⁾	5.00 ⁵⁾ 10.00 ⁷⁾	Ja	Ja	17.00	17.00	– ¹⁰⁾	III
GI 3 Gewerbe-Industriezone 3	– ¹⁰⁾	– ¹⁰⁾	– ¹⁰⁾	5.00 ⁵⁾ 10.00 ⁷⁾	Ja	Ja	20.00	20.00	– ¹⁰⁾	III
K Kernzone	2	0.70 ²⁾	– ¹⁰⁾	4.00	Ja	60 % ⁶⁾	7.50	13.00	– ¹⁰⁾	III
WL Weilerzone	2	0.70	– ¹⁰⁾	4.00	Ja	60 % ⁶⁾	7.50	13.00	25.00	III
OeBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	– ¹⁰⁾	– ¹⁰⁾	– ¹⁰⁾	– ^{1,7)}	Ja	Ja	11.00	15.00	– ¹⁰⁾	II
Lw/ÜG Landwirtschaftszone / übriges Gemeindegebiet	2 ⁸⁾	– ¹⁰⁾	10.00	5.00	Ja ⁸⁾	50 % ⁸⁾	7.50 ⁸⁾	10.50 ⁸⁾	30.00 ⁸⁾	III
IE Intensivverholungszone	– ⁹⁾	– ⁹⁾	– ⁹⁾	– ⁹⁾	Ja	Ja	– ⁹⁾	– ⁹⁾	– ⁹⁾	IV
GF/GSPE/GS²⁾ Grünzonen (Freihaltung/Sport Erholung/Schutz)	1	– ¹⁰⁾	– ¹⁰⁾	2.50	Ja	Ja	3.50	5.00	10.00	II

1) Der Mehrlängenzuschlag ab einer Gebäuelänge von 20 m beträgt ¼ der Mehrlänge, maximal 5.00 m. Er ist nur gegenüber Hauptbauten einzuhalten.

2) Der Gewerbebonus beträgt bei zu drei Vierteln gewerblich genutztem EG und für jedes weitere, vollständig gewerbliche Vollgeschoss 0.05

3) Der grosse Grenzabstand findet keine Anwendung für rein gewerblich genutzte Vollgeschosse. Es gilt der kleine Grenzabstand

4) Die Gebäude-/Firsthöhe erhöht sich um 0.50 m für jedes vollständig gewerblich genutzte Geschoss

5) Der reduzierte Grenzabstand gilt nur innerhalb der Gewerbe-Industriezone.

6) Für Gewerbebenutzungen ist ein vollständiger Ausbau gestattet.

7) Es gilt das Mittel aus grossem und kleinem Grenzabstand der angrenzenden Zone, aber mindestens 5.00 m.

8) Gilt nur für Wohnbauten

9) Die Zulässigkeit grosserer Bauten ist über den Sondernutzungsplan zu regeln.

10) keine Begrenzung

Art. 18 Strassenabstand

¹ Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten folgende Abstände ab Strassengrenze einzuhalten:

- Gemeindestrasse 1. Klasse: 4.00 m
- Gemeindestrasse 2. Klasse: 4.00 m
- Gemeindestrasse 3. Klasse: 3.00 m
- Gemeindeweg 1. Klasse: 2.00 m
- Gemeindeweg 2. Klasse: 1.00 m
- Gemeindeweg 3. Klasse: 1.00 m

Die Messweise richtet sich nach dem kantonalen Strassengesetz.

² Strassenabstandsvorschriften gehen anderen Abstandsvorschriften vor. Die ordentlichen Grenzabstände bezogen auf die Achse bestehender Strassen oder rechtskräftiger Strassenprojekte sind in jedem Fall einzuhalten.

³ Für Anlagen gelten die Strassenabstände gemäss Art. 104 Abs. 1 lit. d) des Strassengesetzes sinngemäss.

Art. 19 Gewässerabstand

¹ Gegenüber Eindolungen im nicht bebauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5.00 m plus 1.5 mal die Sohlentiefe.

² Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässerausbauprojekten festgelegt werden.

³ 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 oder wenn die Voraussetzung für eine Ausnahmebewilligung erfüllt ist.

Art. 20 Anbauten, Nebenbauten, Kleinstbauten

¹ Anbauten sind Bauteile mit maximal einem Vollgeschoss, die über die Fassade einer Hauptbaute vorstehen und bei Wohnräumen gegenüber der Hauptbaute baulich und funktionell abgetrennt sind. Nebenbauten sind unbewohnte, freistehende Bauten mit maximal einem Vollgeschoss.

² An- und Nebenbauten dürfen mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von 50 m² und maximal 3.50 m Gebäude- bzw. 5.00 m Firsthöhe erstellt werden.

³ Unbewohnte An- und Nebenbauten dürfen mit einem Grenzabstand von 2.50 m erstellt werden.

⁴ Sofern die Wohnhygiene gewahrt bleibt, dürfen Nebenbauten gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück mit einem reduzierten Gebäudeabstand von wenigstens 3.00 m erstellt werden.

⁵ Kleinstbauten sind Kleintierställe, Fahrradunterstände, Werkzeughäuschen oder dgl. von höchstens 3.00 m Gesamthöhe, einer Grundfläche von höchstens 6 m² und einer Dachfläche von höchstens 12 m² (vertikale Projektion). Sie können mit einem allseitigen Grenzabstand von mindestens 0.50 m erstellt werden und unterstehen dem Meldeverfahren.

Art. 21 Vorbauten

¹ Vorbauten sind Bauteile, die über die Gebäudefassade vorspringen, wie Balkone, Erker oder Vordächer. Sie dürfen:

- bis zu einer Geschosshöhe ab dem gestalteten Terrain weder eingewandert noch verglast werden;
- punktuell abgestützt werden, ausgenommen innerhalb des Strassenabstandes gegenüber Kantonsstrassen.

² Vorbauten dürfen den Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand wie folgt unterschreiten:

- um höchstens 1.50 m, sofern die Vorbaute nicht länger als ein Drittel der jeweiligen Fassade der Hauptbaute ist;
 - um höchstens 1.00 m bei Dachvorsprüngen.
- ³ Bei zusammengebauten Gebäuden müssen Vorbauten mit Ausnahme der Dachvorsprünge von der gemeinsamen Grenze einen Abstand von wenigstens 2.00 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.

Art. 22 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

¹ Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten. Sie dürfen zusammen höchstens die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäude-seite einnehmen.

² Dachterrassen auf Flachdächern, einschliesslich geschlossene Geländer, Aufbauten, Markisen usw., sind nur innerhalb des nach Art. 10 dieses Reglements zulässigen Dachvolumens erlaubt.

Art. 23 Mindestanforderungen

¹ Die lichte Raumhöhe beträgt wenigstens 2.35 m für Aufenthaltsräume und 2.10 m für Einstell- und Kellerräume. Bei nicht waagrechtter Decke ist das Mindestmass der lichten Raumhöhe über wenigstens einem Drittel der Bodenfläche und mindestens 6 m² einzuhalten.

² Die Bodenfläche für Wohn- und Schlafräume beträgt wenigstens 10 m².

³ Die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung darf nicht gegen den Himmelssektor Nordwest bis Nordost orientiert sein.

⁴ Das Lichtmass von Fensterflächen in Aufenthaltsräumen beträgt wenigstens 10 % der Bodenfläche.

⁵ Gefangene Bad- und WC-Räume sind gestattet, sofern sie mit einer ausreichenden künstlichen Belüftung und Belichtung versehen sind.

Art. 24 Gemeinschaftsflächen

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern ab fünf Wohnungen sind folgende Flächen auf Dauer zu schaffen:

- a) Spielplätze und Begegnungsflächen von wenigstens 20 % der anrechenbaren Geschossflächen (aGF);
- b) treppenfrei erschlossene Abstellflächen für leichte Zweiradfahrzeuge, Roller, Kinderwagen usw. von wenigstens 15 % der anrechenbaren Geschossflächen. Zwei Drittel davon müssen witterungsgeschützt und abschliessbar sein.
- c) individuelle Abstellräume pro Wohnung von mindestens:
 - 6 m² für Wohnungen bis 60 m² aGF
 - 10 % für Wohnungen mit einer aGF von bis 100 m²
 - 10 m² für Wohnungen mit einer aGF von mehr als 100 m²

E Umgebung

Art. 25 Grenzabstand von Anlagen

Anlagen bis 1.20 m Höhe haben einen Grenzabstand von 0.09 m einzuhalten, darüber zusätzlich die Mehrhöhe. Mit Zustimmung des Nachbarn, grundstückübergreifender Planung und guter Gesamtwirkung sind kleinere Abstände möglich. Entlang der Kantonsstrassen gilt das Strassengesetz.

Art. 26 Terrainveränderungen

¹ Bauten und Anlagen sind auf das natürliche Terrain auszurichten. Unna-

türliche Anschüttungen zur künstlichen Anhebung der Gebäude sind unzulässig. Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind ansprechend zu gestalten und haben sich dem bestehenden Terrainverlauf gut anzupassen.

² Unter dem Vorbehalt grenzüberschreitender Gestaltungen dürfen Böschungen bis an die Grundstücksgrenze reichen. Die maximal zulässige Neigung der Böschung beträgt 1:2, wenn sie angesät wird, und 2:3, wenn sie angepflanzt wird. Steilere Böschungen gelten als Anlagen und unterstehen den entsprechenden Abstandsvorschriften gemäss Art. 25.

³ Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind gestattet, wenn die Abgrabungshöhe nicht mehr als 1.00 m beträgt. Für die Erschliessung können Abgrabungen bis zu 2.00 m bewilligt werden, wenn sie:

- gesamthaft die Länge der Hauptfassade nicht überschreiten;
- nicht zu einer Beeinträchtigung der baulichen oder landschaftlichen Umgebung führen.

V Verfahren

F Bewilligung

Art. 27 Baugesuch

¹ Das Baugesuch ist mit dem offiziellen Formular einzureichen und hat die darin bezeichneten Beilagen zu enthalten. Die Baubehörde kann jederzeit zusätzliche Unterlagen verlangen oder Gutachten einholen.

² Bestehende, projektierte und abzubrechende Bauten und Bauteile sind bei baulichen Veränderungen durch Farben zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für projektierte die rote Farbe.

³ Baugesuch und Beilagen sind in der Regel in 3-facher Ausfertigung und gefalzt auf das Format A4 einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet sowie mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.

Art. 28 Bewilligungspflicht

In der Wohn-, Wohn-Gewerbe-, Kern- sowie der Weilerzone sind Sende- und Empfangsanlagen in folgenden Fällen bewilligungspflichtig:

- Masten
- Parabolspiegel mit einem Durchmesser über 0.80 m
- Parabolspiegel mit einem Durchmesser unter 0.80 m, sofern sie nicht am Boden oder an unauffälliger Stelle in der Dachfläche montiert werden.

Art. 29 Gebühren, Kostentragung und Sicherstellung

¹ Für die Behandlung des Baugesuchs und die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrolle, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke usw. sowie für gesteigerten Gemeingebrauch des öffentlichen Grundes sind Gebühren nach dem kantonalen Gebührentarif zu entrichten.

² Die Kosten für zusätzliche Unterlagen und Gutachten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind vom Gesuchsteller zu tragen, diejenigen für Sondernutzungspläne in der Regel von den Grundeigentümern. Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

³ Für die nach Spezialreglementen geschuldeten Erschliessungs-, Bau- und Anschlussbeiträge sowie für sonstige Vorzugslasten kann vor Baubeginn Sicherstellung verlangt werden.

G Ausführung

Art. 30 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

¹ Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutz der Arbeiter, der Anwohner und Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen. Der Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren kann verboten oder zeitlich eingeschränkt werden.

² Bauherr und Unternehmer haben sich bei allen Grabarbeiten vor Baubeginn auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Behörden über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten zu informieren.

Art. 31 Baukontrolle

¹ Der Bauverwaltung ist vor und während der Bauzeit unaufgefordert und rechtzeitig Anzeige zu machen bei Fertigstellung von:

- Visierung
- Schnurgerüst
- Kanalisation (vor dem Eindecken)
- Armierung Schutzraum
- Tankraum vor Versetzen des Tankes
- Rohbau
- Feuerstätten und Kamine
- Bauvollendung vor Bezug

² Beanstandungen sind der Bauherrschaft unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung gerügter Mängel ist erneut Anzeige für die Nachkontrolle zu machen.

VI Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 32 Verantwortung

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

Art. 33 Besondere Vorschriften für die Kernzone

¹ Die im Ergänzungsplan zur Kernzone rot eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, äusserem Grundriss, kubischer sowie Fassaden- und Dachgestaltung umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen können im Interesse des Ortsbildschutzes bewilligt oder angeordnet werden.

² Proportionen und Stellung neuer Bauten sind der dörflichen Bauweise anzupassen. Bei den im Ergänzungsplan zur Kernzone besonders bezeichneten Bauten hat die Hauptfirstrichtung den Angaben im Plan zu entsprechen.

³ Hauptgebäude haben, soweit nicht bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortsüblicher Neigung aufzuweisen. Die Dächer sind mit allseitigen Vordächern auszubilden. Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen und Schleppegauben zulässig. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne Dachflächenfenster von max. 1.00 m² Glasfläche sind zulässig. Als Bedachungsmaterial sind Tonziegel ortsüblicher Struktur und Farbe zu verwenden.

⁴ Fassadengestaltung, Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Verputz mit Fantasiestruktur, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien sowie Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig. Die Fenster haben in der Regel hochrechteckige Form aufzuweisen. Zweiflügelige Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein sowie Spros-

seneinteilung und Fensterläden können verlangt werden, sofern dies aus Gründen des Ortsbildschutzes angebracht erscheint.

⁵ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist möglichst zu erhalten. Veränderungen des gewachsenen Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken.

⁶ Alle Aussenrenovationen (inklusive Auswechseln von Fenstern, Fassadenanstriche usw.) sowie der Abbruch von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig.

⁷ Eine Abbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn die Bewilligung für einen Ersatzbau vorliegt oder wenn eine Nichtüberbauung keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zur Folge hat oder sonst im öffentlichen Interesse liegt.

⁸ Für Neu- und Umbauten in der Kernzone empfiehlt es sich, einen Vorbescheid einzuholen.

Art. 34 Änderung bestehenden Rechts

Das Baureglement der Politischen Gemeinde Oberbüren vom 25. Januar 1995 wird aufgehoben.

Genehmigungsvermerk

Vom Gemeinderat erlassen am

01. Sep. 2009

Der Gemeindepräsident:

Der Ratsschreiber:

sig. Andrea Taverna

sig. Guido Staub

Öffentliche Auflage vom

10. Dez. 2009

08. Jan. 2009

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom

28. Jan. 2009

26. Feb. 2009

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am

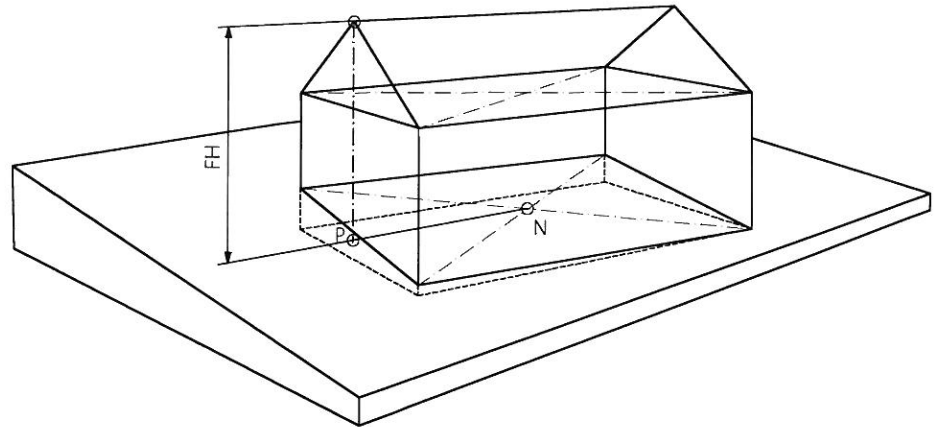
- 7. APR. 2009

Mit Ermächtigung

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation

sig. Ueli Strauss

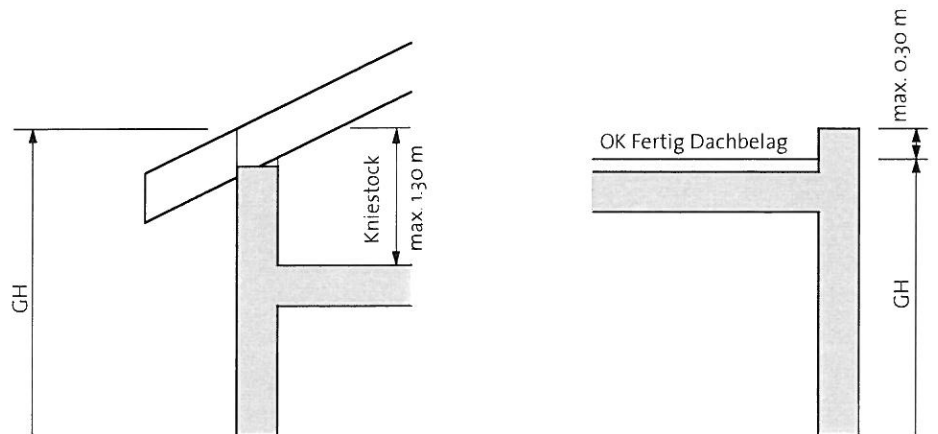
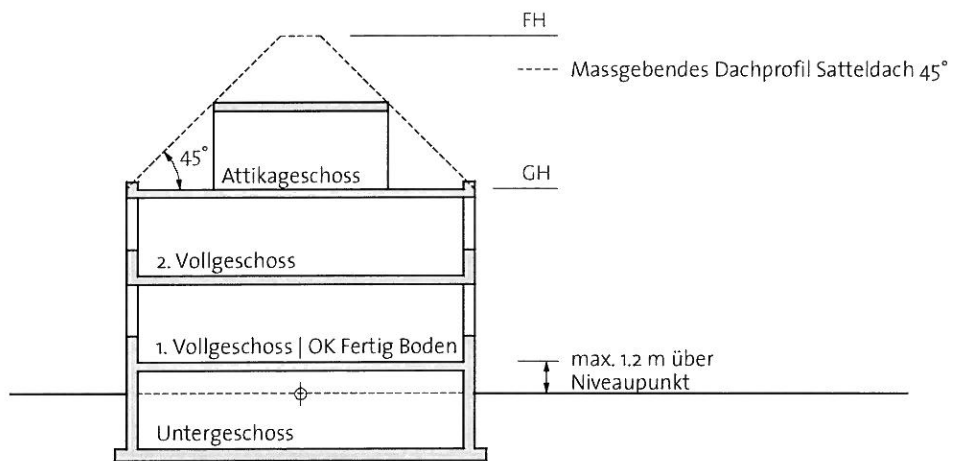
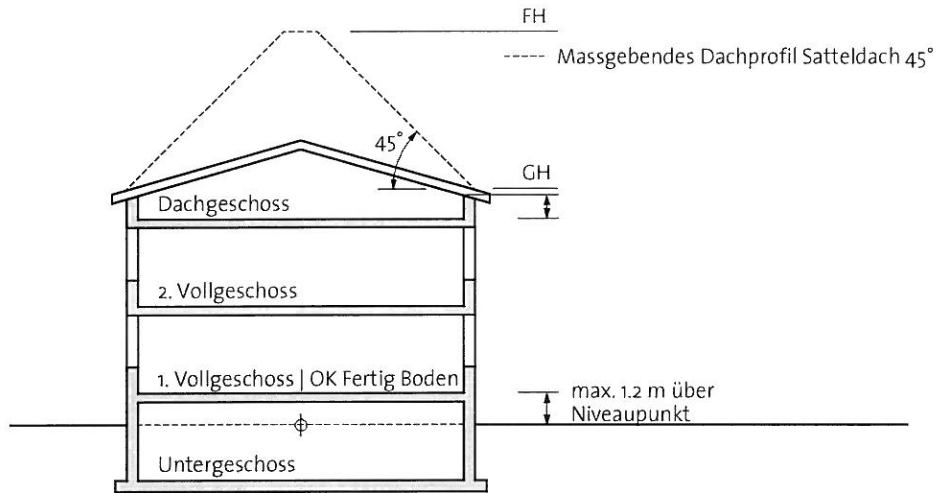




F = Firsthöhe

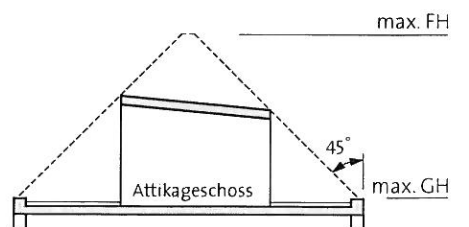
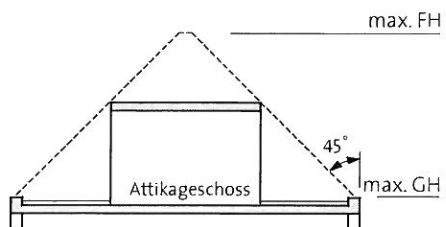
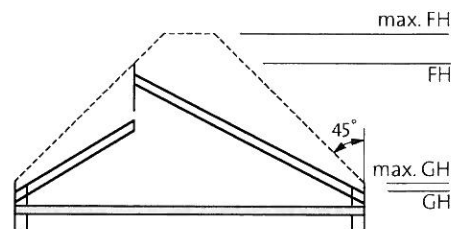
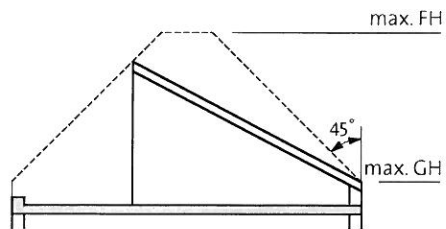
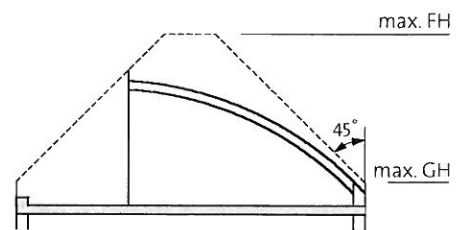
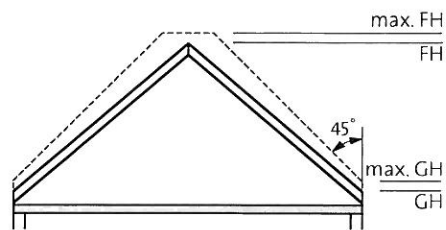
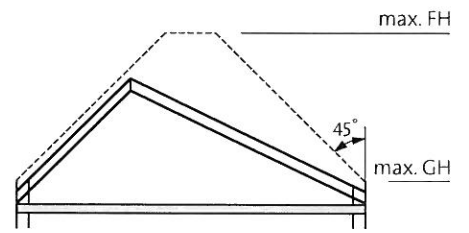
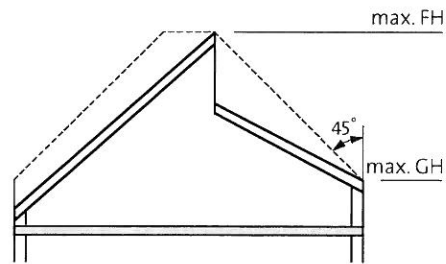
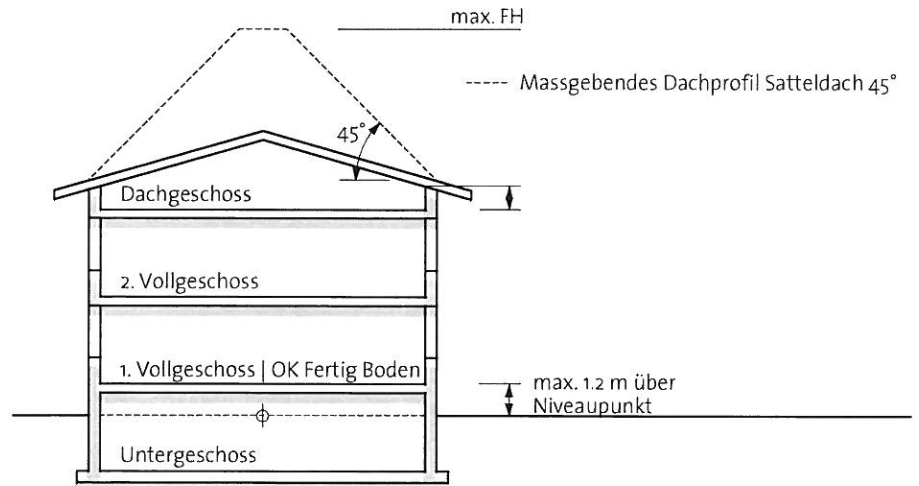
N = Niveaupunkte

P = horizontale Projektion des Niveaupunktes auf die Fassade

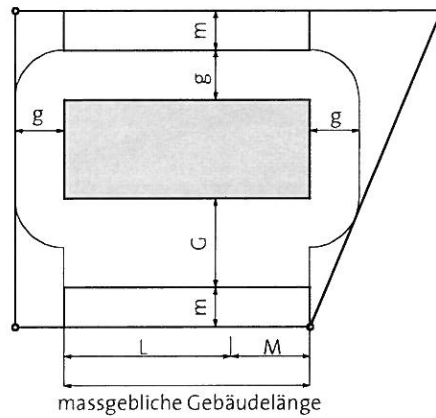


Schrägdach | Kniestock

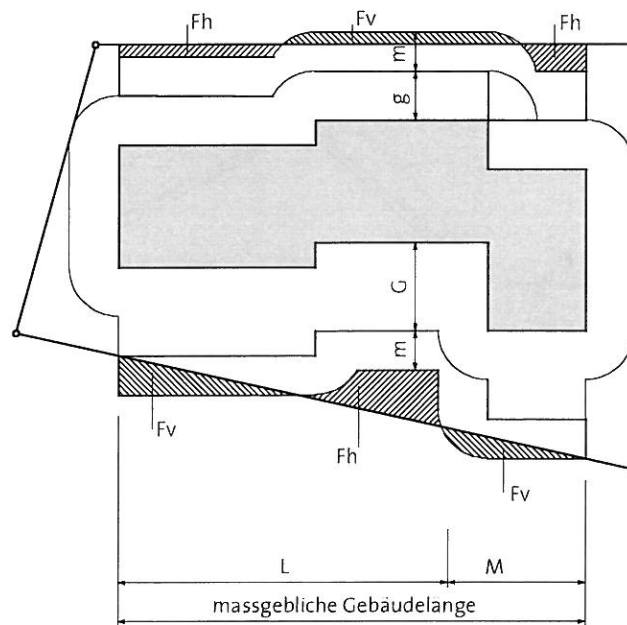
Flachdach



a) bei geraden Gebäuden parallel zur Grenze



b) bei abgewinkelten Gebäuden schräg zur Grenze



Die Summe aller Flächen F_v darf nicht grösser sein als die Summe aller Flächen F_h

L = Länge der erlaubten Gebäudeseite ohne Mehrlänge

M = Mehrlänge

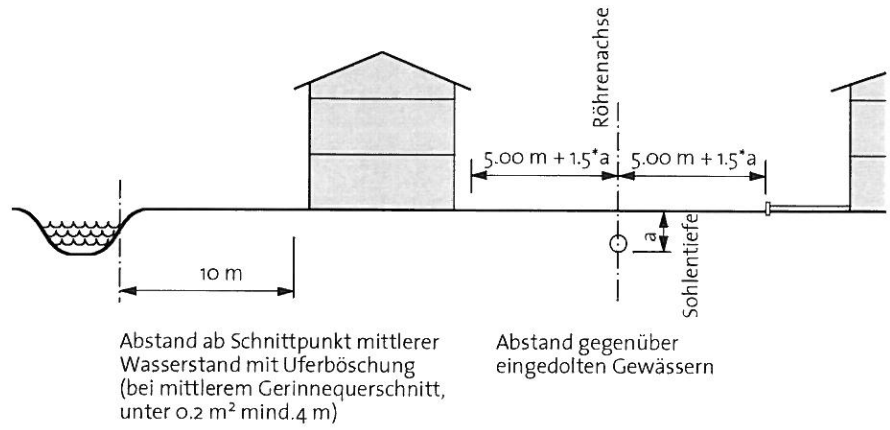
G = grosser Grenzabstand

g = kleiner Grenzabstand

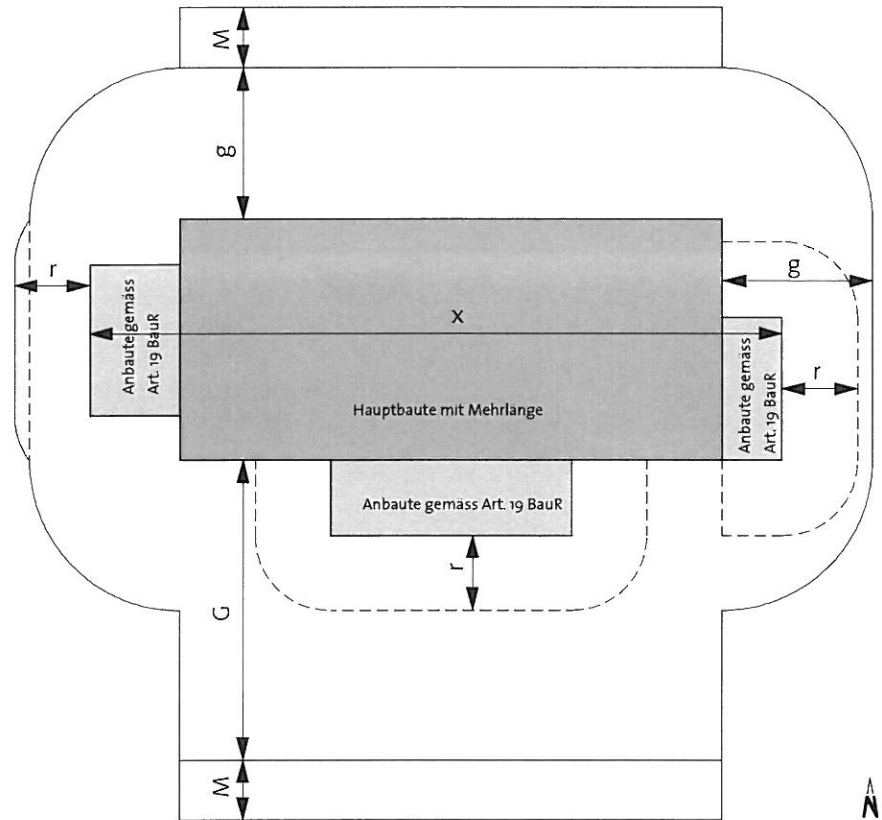
m = Mehrlängenzuschlag

F_v = Flächenausgleich vorne

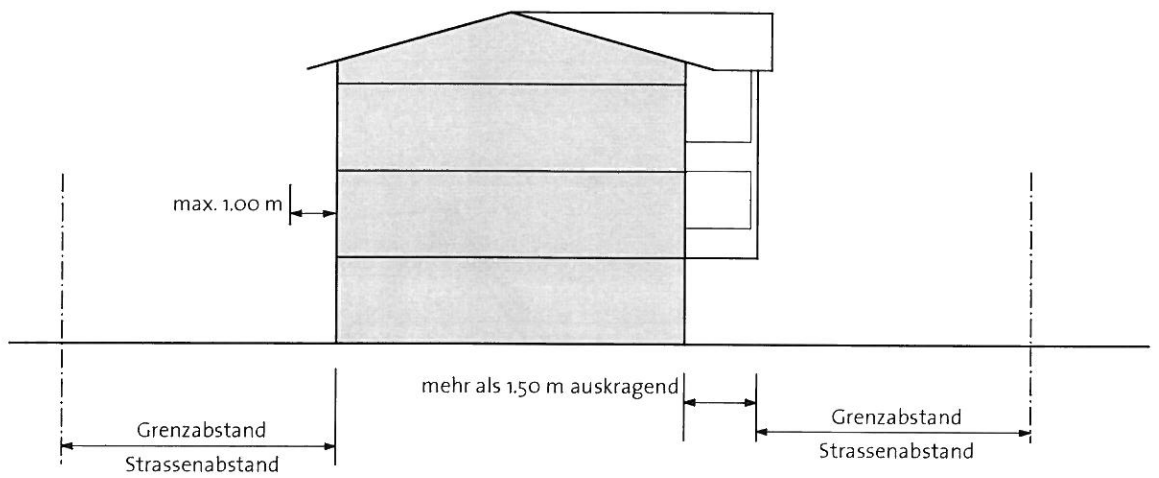
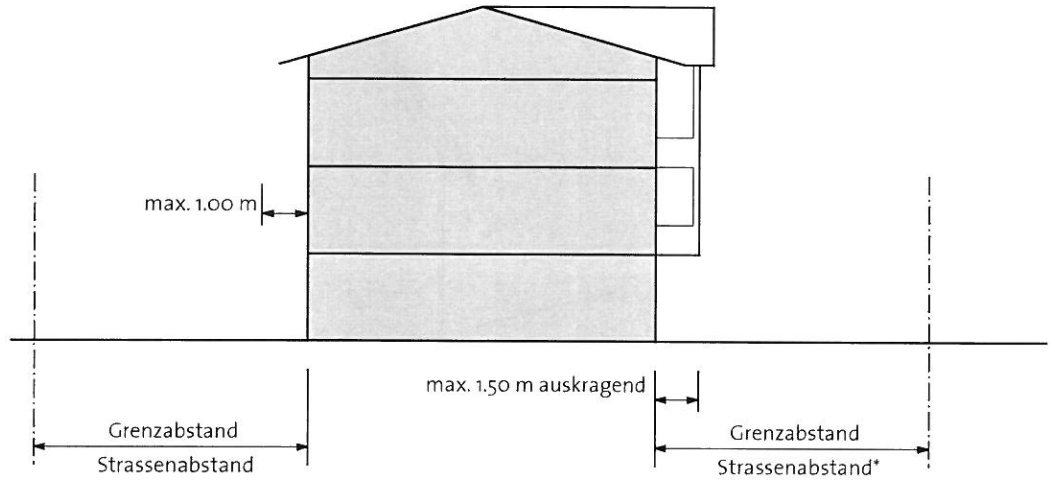
F_h = Flächenausgleich hinten



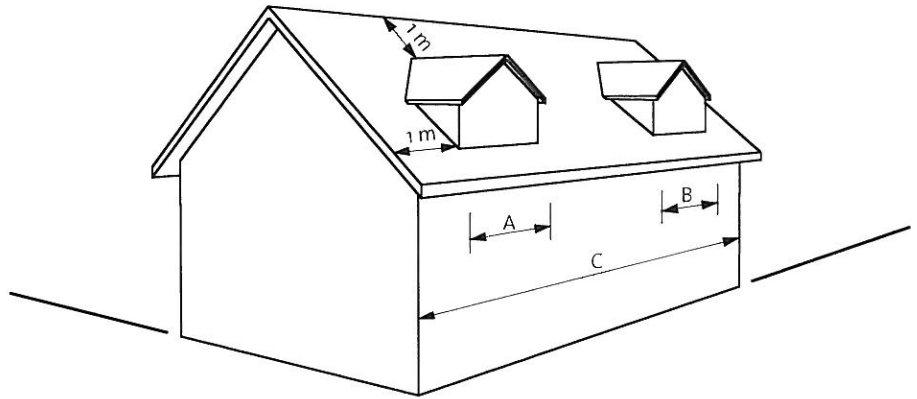
Mehrlängenzuschlag bei Anbauten



- x = massgebende Gebäudelänge für Berechnung des Mehrlängenzuschlages
- G = grosser Grenzabstand (auch einzuhalten bei vorgelagerter Anbaute)
- g = kleiner Grenzabstand (auch einzuhalten bei vorgelagerter Anbaute)
- r = reduzierter Grenzabstand für Anbaute
- M = Mehrlängenzuschlag



* Vorbauten an Staatsstrassen dürfen nicht in den strassengesetzlichen Abstand ragen



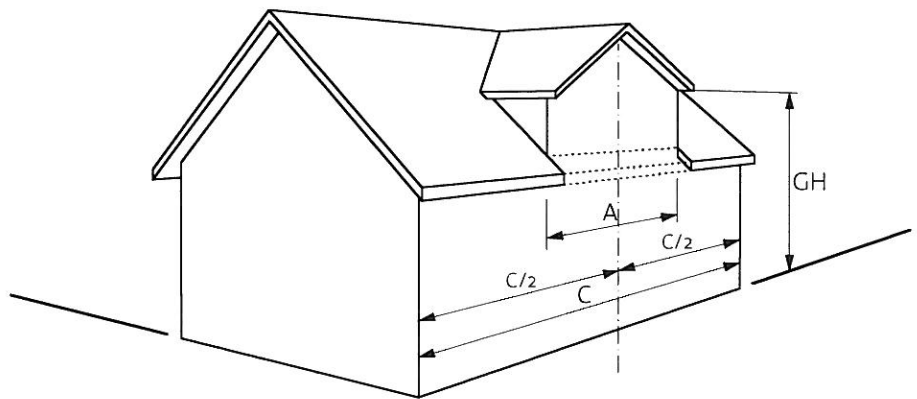
A : Breite Dachaufbau 1

B : Breite Dachaufbau 2

C : Länge der Gebäudeseite

$A + B = \text{höchstens } 1/3 C$

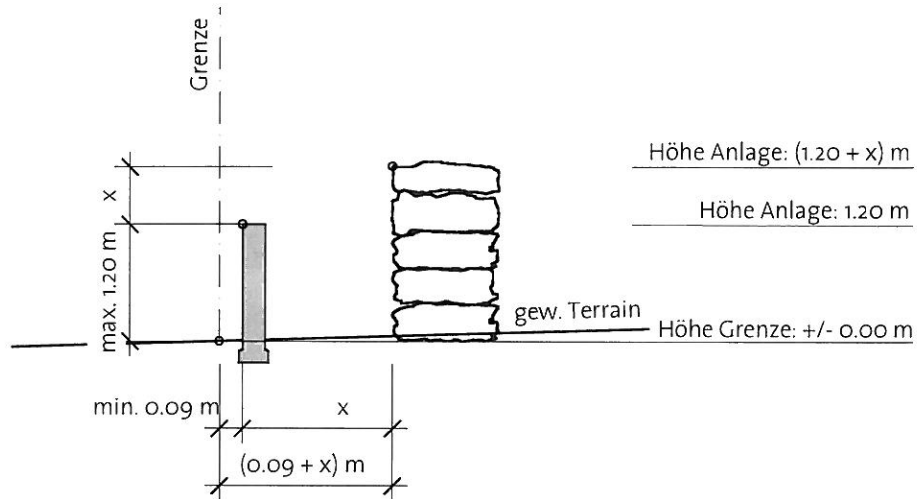
Quergiebel (bei symmetrischen Fassaden)



A : max. $1/2 C$

GH: Gebäudehöhe

Schnitt



Gemeinde Oberbüren SG

Baureglement

Andere Erlasse (Auszug)

Normen (Auszug)

Schlagwortregister

	BauR	BauG Auszug	Diverse
Abbruch	33	79, 99	
Abfallbeseitigung			31 USG, 6 ff. TVA
Abgrabungen			
Ablagerungen / Aufschüttungen – vgl. Terrainveränderungen	26		
Abschrankung			28 StrG
Abstände			Skizzen
– Anbauten	20		
– Anlagen	25		
– Gebäude	20	57	
– Gewässer	19	59	
– Grenze	11, 20, 17	56	
– Kleinstbauten	20		
– Nebenbauten	20		
– Strassen	18		101, 104 ff. StrG, 4StrV
– Vorbauten	21		
– Wege	18		
– Waldabstand		58	
Abstellflächen			
– leichte Zweiräder/Kinderwagen	24		
– vgl. Gemeinschaftsflächen			
Abstellplätze			
– für Motorfahrzeuge	14	72	
– für Besucher	14	72	
– Ersatzabgabe	15	72ter	
Abstellräume	24		
Abwasserbeseitigung		5, 49	7 GSchG
Abweichungen	3, 33		
– vgl. Ausnahmen			
Änderung			
– bestehenden Rechts	34		
– von Plänen		32 ff.	
Anbauten	20		
Anlagen (Definition)	7		
Anstösser		29, 82	
Antennen	7	78, 97	
Anrechenbare Flächen		61	
Auflage (Verfahren)		29, 82	42, 43, 47 StrG
Aufsicht	2		
Ausbau Dach-/Untergeschoss	17	77ter	
Ausfahrten	13		
– vgl. Zufahrten			
Ausnahmebewilligungen		77	
Ausnahmen		55 ^{ter}	
– innerhalb Bauzone		77 ^{bis}	23 RPG
– ausserhalb Bauzone		77 ^{quinquies}	24 RPG

	BauR	BauG Auszug	Diverse
Ausnützungsziffer	17	61 ff.	
Aussenreklamen – vgl. Reklamen		78	
Autoabstellplätze – vgl. Abstellplätze f. Motorfahrzeuge	14		
Aussichtsschutz		98	
Balkon	21	61, 63 ^{bis}	
Bauanzeige	31	82	
Bauaufsicht	2		
Baubeginn	29, 30	89	50 StrG
Baubewilligung – allgemein – ausserhalb Bauzone – Geltungsdauer		87 ff. 87 ^{bis} 88	10 EnG, 26 GSchG, 31 LSV, 22 RPG 24 RPG
Baubewilligungsverfahren	29	78 ff.	
Baugesuch	2, 27, 29, 32	8 off.	34 LSV
Baukommission	2		
Baukontrolle	29, 31, 32		
Bauliche Veränderungen	27	78	
Baulinie	18	24	
Baulinienplan		23	
Bäume – vgl. Einzelbaum			
Baumgruppe		98	
Baureife		49	
Bauschutt			9 TVA
Bausperre – vgl. Planungszone		6	
Bauten (Definition)	7		
Bauten und Anlagen – im öffentlichen Interesse – von überörtlicher Bedeutung		90 69 bis	
Bauten unter Terrain – vgl. unterirdische Bauten			
Bauvisiere		81	
Bauvorhaben ausserhalb Bauzone		77 ^{quinquies}	24 ff. RPG
Bauverbote		99	
Bauweise	3, 33		
Begrünung – vgl. Bepflanzung			
Behebung rechtswidriger Zustände		130 ff.	
Behindertengerechtes Bauen – vgl. Rücksichtnahme			
Beiträge – Erschliessung		51	
Belichtung – vgl. Hygiene	23		
Belüftung	23		

	BauR	BauG Auszug	Diverse
– vgl. Hygiene			
Benützung öffentlichen Strassenraums			
– vgl. Inanspruchnahme			
Bepflanzung	4	75 ^{bis}	
Bestandesgarantie			105 StrG
– innerhalb Bauzone		77 ^{bis} ff.	
– ausserhalb Bauzone		77 ^{quinquies}	
Bewilligungspflicht	28, 33	78, 111 ^{bis}	21, 63, 78 StrG
Böschung	26		
Brüstung	12		
Campingplätze		18, 78	
Dachaufbauten / -einschnitte	22, 33		Skizze
Dachflächenfenster	33		
Dachform	33		Skizze
Dachgeschosse	10		Skizze
Dachgestaltung	3, 33		
Dachterrasse	22		
Dachvorsprünge	21		
Eigentumsbeschränkungen		63	
Empfindlichkeitsstufen	17		43 LSV
Einfahrten			
– vgl. Zufahrten			
Einfriedungen	7	76, 78	67, 100, 104 StrG
Einsprachen	2	29, 83	
– Schadensersatzansprüche		85	
– privatrechtlich		86	
– Entscheide		30 ^{bis} , 84	
Einstellraum Fahrräder/Kinderwagen			
– vgl. Gemeinschaftsflächen			
Einzelbaum		98	
Energienachweis			11 EnV
Energieverbrauch / -verwertung			1 ff. EnV
Energieverteilnetze			
– Anschluss			21 EnG
Erker	21		
Erneuerung			
– vgl. Bestandesgarantie			
Ersatzabgabe			
– Abstellplatz	15	72 ^{ter}	
– Spielplatz		74	
Ersatzvornahme		131	
Erschliessung	6, 13 ff.	49 ff.	19 RPG
Erweiterungsgarantie		77 ^{bis} ff.	
– vgl. Bestandesgarantie			
Fassaden/-änderungen			
Farbgebung/-wahl	3, 4, 33		
Feldgehölz		102	18 NHG
Fensterfläche	23		

	BauR	BauG Auszug	Diverse
Firsthöhe	9, 17		Skizze
Flachdach	22		Skizze
G aragenvorplatz	14		
Gebäudeabstand	20	57, 67	
Gebäudegrundfläche	20		
Gebäudehöhe – vgl. Geschosszahl	17	60, 67	Skizze
Gebäuelänge	3, 8, 17	65, 67	Skizze
Gebühren	29		GebT
Geländer – vgl. Brüstung	12, 22		
Geltungsbereich		1	
Gemeingebrauch	29		21 ff. StrG
Gemeinschaftsflächen	24		
Genehmigung /-verfahren		31	
Geschosse – vgl. Geschosszahl			
Geschossfläche anrechenbar	14, 24	61	
Geschosszahl	17		Skizze
Gestaltung	3, 26, 33	52, 53, 75 ^{bis}	
Gewässerabstand		59	Skizze
Gewerbe-Industriezone	16, 17	13	
Grenzabstand – bei Grabungen – bei künstlichen/toten Einfriedun- gen – bei Anpflanzungen – Anbauten, Nebenbauten, Kleinst- bauten – Anlagen	11, 16, 18, 20	56 96 EGzZGB 97 EGzZGB 98 EGzZGB 20 25	Skizze
Grenzbereinigung		118 ff.	
Grünzonen		17	
H auptfassade	11, 26		
Hauptwohnseite	11		
Hecke		102 ^{bis}	18 NHG
Höhenangaben		25	
Hygiene		53	
Immissionen			13 ff. USG, LSV, LRV
Inanspruchnahme – öffentlicher Strassenraum – Nachbargrundstücke			17 ff. StrG 63
Industriezone		14	
Infrastruktur – vgl. Erschliessung		5	
Instandstellung		100, 129	18 ff. StrG
Information			4 RPG
Intensiverholungszone		18 ^{bis}	

	BauR	BauG Auszug	Diverse
Kamin	31	63 ^{bis}	
Kernzonen	17, 33	15	
Kies-, Lehmgruben, Steinbrüche		95 ff.	
Kinderspielplätze – vgl. Spielplätze		73 ff.	
Kleinstbauten	20		
Kniestock	10		Skizze
Kosten		28 ^{sexies}	
Kulturobjekt – vgl. Schutzgegenstände			
Landschaftsschutz		98	17 RPG
Landumlegung		109	
Landwirtschaftszone	4, 17	20	16 RPG
Lärmimmissionen – vgl. Empfindlichkeitsstufen			LSV
Lebhäge			104 StrG
Lichttraumprofil			106 StrG
Markierungslinien		24 ^{bis}	
Material/-wahl	4		
Mauern		78	
Mehrausnützung	6	27	
Mehrfamilienhaus	14, 24	55 ^{bis} , 73, 75 ^{bis}	
Mehrhöhen/-zuschlag	25	66	
Mehrlängenzuschlag	17	65	Skizze
Meldeverfahren	2, 20	82 ^{ter}	
Messweise	18		107 StrG
Mindestanforderungen	23		
Mitwirkung vgl. Information			
Moorfläche		98	18 NHG
Naturschutzgebiet/-zone		98	18 NHG
Nebenbauten	20	78	
Niveaupunkt	9	60	Skizze
Nutzungsmischung		28 ^{septies}	
Öffentliche Bauten und Anlagen		18	
Öffentliche Einrichtungen		76	
Ortsbild / -schutz	3, 33	15, 93, 98	5 NHG
Parkierungsanlagen – vgl. Abstellplätze			
Parabolantennen – vgl. Antennen			
Parzellenfläche anrechenbar		61	
Planungszone – vgl. Bausperre		105 ff.	27 RPG
Provisorische Bauten		78	
Raumhöhe – vgl. Mindestanforderungen	23		
Rechtswidriger Zustand		130	

	BauR	BauG Auszug	Diverse
Referendum / -verfahren		30	
Regelbauweise	3, 17	9	
Reklamen		94	
Rekurs		30 ^{bis}	
Richtplanung / Richtplan		5	
Richtungspunkte		26	
Rücksichtnahme auf Behinderte		55 ff.	
Schallschutz			
– an neuen Gebäuden			21 USG, 32 ff. LSV
– an bestehenden Gebäuden/ortsfesten Anlagen			20 USG, 15 ff. LSV
Schlafräume	23		
– vgl. Mindestanforderungen			
Schnurgerüst	31		
Schutzgegenstände		98	17 RPG
Schutzmassnahmen		99	13 ff. NHV
Schutzvorkehrungen		52, 129	
Schutzverordnung		98 ff.	12 ff. NHV
Sicherheit		52, 129	
Sicht / -zonen	13		100 StrG, SN VSS
Solaranlagen			5 EnV
Spielplätze			
– vgl. Gemeinschaftsflächen			
Stöckli/innere Aufstockung		20	
Strafbestimmung		132	
Strassenabstand	18, 21		101, 104 ff. StrG, 4 StrV
– Bauten	18		
– Vorbauten	21		
– Anlagen	25		
Strassenbenutzung			17 ff. StrG
Strassenlinie		23	
Stützmauern	7		
Subsidiäre Regelung			
T ankanlagen		78	
Terrainveränderung	26	78, 79	
Trockenstandort			18 NHG
Ü berbauungsplan	6	22 ff.	
Überprüfung Nutzungsplanung		33	
Übriges Gemeindegebiet	17	21	18 RPG
Ufergehölz			18, 21 NHG
Umbauten			
Umgebung	25 ff.	71 ff.	
Unrechtmässiger Zustand			
– vgl. Behebung rechtswidriger Zustände			
Untergeschosse	10, 17, 26	77 ^{ter}	Skizze
Unterirdische Bauten	12	56	

	BauR	BauG Auszug	Diverse
V erfahren		29 ff.	
Verkehr		71	
Verunstaltungsverbot		93 ff.	
Visierung – vgl. Bauvisiere	31		
Vollgeschosse – vgl. Geschosszahl	10, 20, 17		Skizze
Vorbauten	21		Skizze
Vorbescheid		92	
Vorplatz – vgl. Ausfahrten			
Vorverfahren		91 ff.	
W aldabstand		58	17 WaG
Wärmekostenabrechnung			8 ff. EnG, 15 ff. EnV
Wärmeschutzmassnahmen			4 ff. EnG 2 ff. EnV
Weilerzone	3, 28	16 ^{bis}	
Widerrechtliche Bauten und Anlagen – vgl. Behebung rechtswidriger Zu- stände			
Wiederaufbau		77 ^{bis / quinquies}	
Wiederherstellung – vgl. Rechtswidriger Zustand			
Wintergärten		61	
Wohn-Gewerbebezonen	17, 28	12	
Wohnhygiene – vgl. Hygiene			
Wohnräume	20		
Wohnwagen		78	
Wohnzonen	17	11	
Z iel/-setzung	1		1, 3 RPG
Zone für öffentliche Bauten + Anlagen	17	18	
Zoneneinteilung / -arten	17	10 ff.	14 RPG
Zonenplan	1	9	
Zufahrten	13		
Zuständigkeit	2	2, 101	
Zweck – vgl. Ziel/-setzung			
Zweckänderungen		78	

Abkürzungsverzeichnis

BauG	Kantonales Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) (sGS 731.1)
BauR	Baureglement der Gemeinde Oberbüren
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (sGS 911.1)
EnG	Kantonales Energiegesetz (sGS 741.1)

EnV	Kantonale Energieverordnung (sGS 741.11)
GebT	Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5)
GG	Gemeindegesezt (sGS 151.2)
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (SR 814.20)
LRV	Luftreinhalte-Verordnung des Bundes (SR 814.318.142.1)
LSV	Lärmschutz-Verordnung des Bundes (SR 814.41)
LwG	Bundesgesetz über die Landwirtschaft (SR 910.1)
NHG	Bundesgesetz über den Natur - und Heimatschutz (SR 451)
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (SR 451.1)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
RPV	Verordnung über die Raumplanung (SR 700.1)
StrG	Kantonales Strassengesetz (sGS 732.1)
StrV	Kantonale Strassenverordnung (sGS 732.11)
TVA	Technische Verordnung über Abfälle (SR 814.015)
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (SR 814.01)
UGsG	Gesetz über die Einführung der Bundesgesetze über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer (bGS 814.0)
UGsV	Verordnung zum Gesetz über die Einführung der Bundesgesetze über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer (bGS 814.01)
SN	Schweizer Norm (Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute Sihlquai 255 CH-8005 Zürich)
WaG	Bundesgesetz über den Wald (SR 921.0)