

Gemeinde Tübach  
Kanton St.Gallen

# Baureglement

Vom Gemeinderat erlassen am:	02. Dezember 2008
Der Gemeindepräsident:	sig. M. Götte
Der Gemeinderatsschreiber:	sig. R. Schneider
Öffentliche Planaufgabe:	09. Dezember 2008 – 07. Januar 2009
Dem fakultativen Referendum unterstellt:	11. Februar – 12. März 2009

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 25. Januar 2010

Mit Ermächtigung

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

sig. U. Strauss

25. Februar 2010

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
Art. 1    Zweck.....	4
Art. 2    Zuständigkeit, Bauberatung und Rechtsschutz.....	4
<b>2. Ortsplanung .....</b>	<b>4</b>
Art. 3    Planungsinstrumente.....	4
Art. 4    Rechtswirkung .....	5
Art. 5    Mitwirkung.....	5
<b>3. Projektierung.....</b>	<b>5</b>
Art. 6    Grundsätze .....	5
Art. 7    Definitionen.....	6
Art. 8    Regelbauvorschriften.....	8
Art. 9    Besondere Abstände .....	10
Art. 10   Hygiene, Abstellflächen .....	12
Art. 11   Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung.....	12
Art. 12   Ausfahrten und Vorplätze .....	13
Art. 13   Abstellplätze für Motorfahrzeuge.....	14
Art. 14   Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze .....	14
Art. 15   Abgabe für das Dauerparkieren auf öffentlichem Grund.....	14
<b>4. Baubewilligung .....</b>	<b>15</b>
Art. 16   Bewilligungspflicht .....	15
Art. 17   Baugesuch.....	15
<b>5. Bauausführung .....</b>	<b>16</b>
Art. 18   Schutzbestimmungen für Bauarbeiten .....	16
Art. 19   Baukontrolle.....	17
<b>6. Schlussbestimmungen .....</b>	<b>17</b>
Art. 20   Gebühren und Auslagen.....	17
Art. 21   Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen .....	18

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 die baulichen Massnahmen im Zivilschutz
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
- Bundesgesetz über den Wald
- Vorschriften der SUVA über Hoch- und Tiefbauten
- CARBURA-Vorschriften zur Lagerung von Brennstoffen

#### **Kantonale Erlasse**

- Baugesetz
- Strassengesetz und Strassenverordnung
- Gesetze und Verordnungen zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung
- Gesetz über die Gewässernutzung
- Wasserbaugesetz
- Verordnung über den Materialbezug aus öffentlichen Gewässern
- Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Zivilschutz mit Ausführungserlassen
- Gesetz über den Feuerschutz mit Ausführungserlassen
- Naturschutzverordnung
- Gemeindegesetz
- Enteignungsgesetz
- Gesundheitsgesetz mit Ausführungserlassen
- Waldgesetz
- Gastwirtschaftsgesetz
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege
- Energiegesetz / Energieverordnung
- Grossratsbeschlüsse zur Umweltschutzgesetzgebung (Lärmschutz-, Luftreinhalteverordnung)
- Gesetz über die Abgeltung ökologischer Leistungen
- Verordnung betreffend den Schutz von Naturkörpern und Altertümern

#### **Kommunale Erlasse**

- Feuerschutzreglement
- Kanalisationsreglement
- Wasserversorgungsreglement
- Reglement über die Elektrizitätsversorgung

#### **Normen**

Für die Dimensionierung, Berechnung und Ausstattung von Bauten und Anlagen sind folgende Normen als Richtlinie zu beachten:

- SN 521 500 Behindertengerechtes Bauen
- SN 592 000 Liegenschaftsentwässerung
- SN 640 281 Angebot an Parkfeldern für Personenwagen
- SN 640 291a Parkieren: Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen
- SIA 118 Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten
- SIA 180 Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau
- SIA 181 Schallschutz im Hochbau
- SIA 183 ff Div. Brandschutznormen im Hochbau
- SIA 380/1 Thermische Energie im Hochbau
- SIA 380/4 Elektrische Energie im Hochbau
- bfu Sicherheitsempfehlungen der Schw. Beratungsstelle für Unfallverhütung
- VKF Brandschutznorm (Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen)

Der Gemeinderat Tübach 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. 1 lit. 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. Allgemeines

#### Art. 1 Zweck

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

#### Art. 2 Zuständigkeit, Bauberatung und Rechtsschutz

<sup>1</sup> Der Gemeinderat ist zuständig für die Ortsplanung.

<sup>2</sup> Die Baukommission ist die Baubewilligungsbehörde. Sie ist zuständig für die baupolizeilichen Bewilligungen und Verfügungen.

<sup>3</sup> Das Bausekretariat übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse der Baukommission und des Gemeinderates. Es ist Auskunftsstelle in Baugesuchsfragen und berät, wo nötig unter Beizug weiterer Fachleute, die Bauwilligen.

### 2. Ortsplanung

#### Art. 3 Planungsinstrumente

Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen neben dem Baureglement die folgenden Planungsinstrumente:

- Richtplan
- Zonenplan
- Überbauungs- und Gestaltungspläne
- Schutzverordnung
- Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung
- Erschliessungsprogramm

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

RPG: Raumplanungsgesetz

RPV: Raumplanungsverordnung

USG: Umweltschutzgesetz

LSV: Lärmschutzverordnung

BauG: Kant. Baugesetz

StrG: Kant. Strassengesetz

EGzZGB: kant. Einführungsgesetz zum schweiz. Zivilgesetzbuch

SN: Schweizer Norm

BauG

Art. 4 Aufgabe

Art. 8 Baureglement

BauG

Art. 2 Allgemeine Zuständigkeit

BauG

Art. 5 Richtpläne

Art. 6 Rechtliche Massnahmen

Art. 8 Baureglement

Art. 9 Zonenplan

Art. 22ff Sondernutzungspläne

Art. 50 Erschliessung

**Art. 4 Rechtswirkung**

<sup>1</sup> Der Richtplan übt gegenüber dem Grundeigentum keine unmittelbare Rechtswirkung aus. Er bildet die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Er ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend.

<sup>2</sup> Der Zonenplan und die übrigen Planungsinstrumente können im Original beim Bausekretariat eingesehen werden. Diese Pläne sind für die genaue Lage der Eintragungen verbindlich.

**Art. 5 Mitwirkung**

<sup>1</sup> Bei der Erarbeitung oder Änderung der Planungsmittel der Ortsplanung informiert der Gemeinderat die Bevölkerung rechtzeitig und in geeigneter Form über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse der Planungen.

<sup>2</sup> Der Richtplan wird während 30 Tagen der Öffentlichkeit zur Einsicht unterbreitet. In dieser Zeit kann sich jeder zum Entwurf schriftlich äussern. Der Gemeinderat nimmt mit der Beschlussfassung über den Richtplan zu den Einwendungen Stellung.

**3. Projektierung**

**Art. 6 Grundsätze**

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

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

BauG  
 Art. 5 Richtpläne  
 Art. 34 Baureglement, Zonenplan, Überbauungs- und Gestaltungspläne

RPG  
 Art. 4 Information und Mitwirkung

RPG  
 Art. 1 Ziele  
 Art. 3 Planungsgrundsätze

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

BauG  
 Art. 4 Aufgabe  
 Art. 52 Sicherheit  
 Art. 53 Hygiene  
 Art. 55 Rücksicht auf Behinderte und Betagte  
 Art. 73 Kinderspielplätze  
 Art. 75<sup>bis</sup> Gestaltung

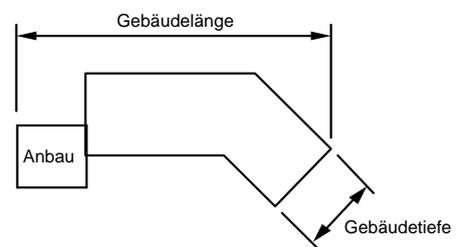
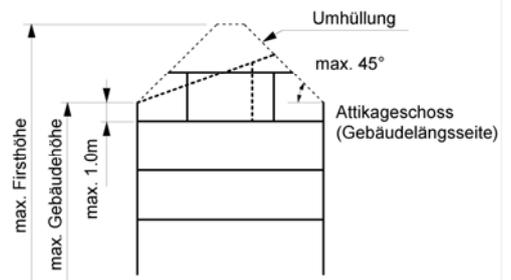
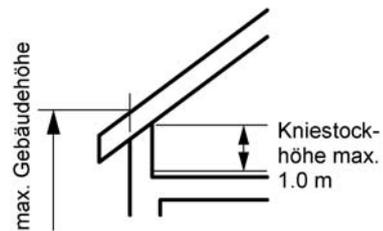
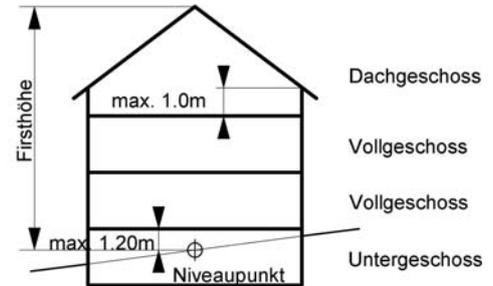
Normen  
 SIA 500 Hindernisfreie Bauten  
 SN 543 358 Geländer und Brüstungen (SIA Norm 358)

Brandschutznorm VKF (Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen)

**Art. 7 Definitionen**

- 1 Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt.
- 2 Geschosse, die bis Oberkant fertig Decke gemessen, den Niveaupunkt nicht mehr als 1.20 m überragen, gelten als Untergeschosse.
- 3 Geschosse, die auf der Gebäudelängsseite von der maximalen Gebäudehöhe aus gemessen unter einem Winkel von 45 ° von der Fassade zurückliegen, gelten als Dachgeschosse (max. Umhüllung). Sie dürfen einen Kniestock von max. 1.0 m innen gemessen (Oberkant fertig Boden bis Schnittpunkt Innenwand mit Dachuntersicht) nicht überschreiten.
- 4 Brüstungen, Vordächer im Dachgeschoss und feste Einrichtungen zum Schutz vor Witterung und Einsicht dürfen die Umhüllung nicht überschreiten. Treppenhaus und Lifтанlagen dürfen die Umhüllung im technisch notwendigen Mass überragen. Die Brüstungshöhe bei Flachdächern darf höchstens 1.0 m betragen.
- 5 Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches.
- 6 Als unterirdische Bauten gelten Bauten, die sowohl unter dem gewachsenen als auch unter dem gestalteten Terrain liegen.
- 7 Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung inkl. Anbauten. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die massgebende Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekante auf die Flucht des längsten Fassadenteils.
- 8 Anbauten sind 1 Vollgeschoss umfassende Bauteile an Hauptbauten mit einer Grundfläche von höchstens 40 m<sup>2</sup>, die höchstens 3.50 m Gebäudehöhe und höchstens 5.0 m Firsthöhe aufweisen.

- BauG  
 Art. 56 Grenzabstand  
 Art. 57 Gebäudeabstand  
 Art. 60 Gebäudehöhe  
 Art. 61 Ausnützungsziffer



<sup>9</sup> Nebenbauten sind 1 Vollgeschoss umfassende Baukörper mit höchstens 3.50 m Gebäudehöhe und höchstens 5.0 m Firsthöhe, die mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 40 m<sup>2</sup> aufweisen.

<sup>10</sup> Als Vorbauten gelten punktuell abgestützte wie nicht abgestützte Bauteile, die über die Fassade vorspringen, wie Balkone, Erker, Vordächer und Vortreppen. Dachvorsprünge, die nicht mehr als 1 m über die Fassade vorspringen, gelten nicht als Vorbauten. Gegenüber Kantonsstrassen bleiben die Bestimmungen des Strassengesetzes vorbehalten.

StrV

Art. 4

Strassenabstand

**Art. 8 Regelbauvorschriften**

Für nachstehende Zonen gelten folgende Regelbauvorschriften:

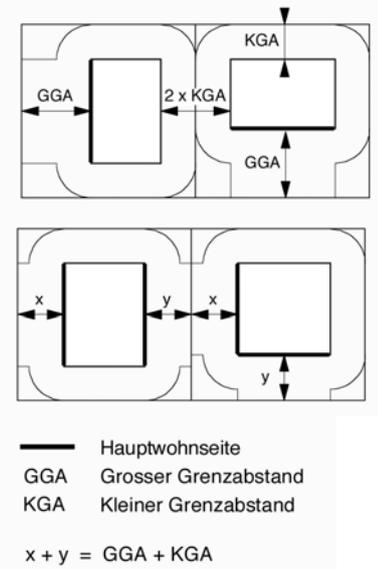
Zone	Ausnützungsziffer max. <sup>1)</sup>	Anzahl Vollgeschosse max.	Gebäudehöhe max. (m)	Firsthöhe max. (m)	Gebäuelänge max. (m)	Grenzabstand klein/gross min. (m) <sup>2)</sup>	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV
W1	0.3	1	5.0	8.0	25	6.0 / 9.0	II
W2a	0.45	2	7.5	10.5	30	4.0 / 6.0	II
W2b	0.5	2	7.5	11.5	35	4.5 / 7.0	II
W3	0.6	3	10.0	14.0	40	5.0 / 8.0	II
WG2	0.45 <sup>3)</sup> 0.55 <sup>4)</sup>	2	7.5	11.5	35 <sup>5)</sup>	4.0 / 6.0 <sup>6)</sup>	III
WG3	0.55 <sup>3)</sup> 0.65 <sup>4)</sup>	3	10.0	14.0	40 <sup>5)</sup>	5.0 / 8.0 <sup>6)</sup>	III
DK2	-	2	7.5	10.5	30 / 12 <sup>7)</sup>	3.0 / -	III
K3	-	3	10.0	14.0	40	4.0 / -	III
GI	-	4	12.0	15.0	-	5.0 / 10.0 <sup>8)</sup>	III
I	-	-	-	-	-	5.0 / 10.0 <sup>8)</sup>	IV
IER	-	-	7.0	12.0	-	5.0	IV
IET	-	-	7.0	12.0	-	5.0	IV
Oe	-	-	-	-	-	5.0	II
G <sup>9)</sup>	-	-	-	-	-	5.0	-
L/UeG	-	2 <sup>10)</sup>	7.5 <sup>10)</sup>	11.5 <sup>10)</sup>	30 <sup>10)</sup>	4.0	III / III

- 1) Für jede behindertengerechte Wohnung gemäss Art. 55<sup>bis</sup> BauG kann eine Mehrausnützung von 10 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche, gesamthaft jedoch maximal 10 % der zonengemässen Ausnützung, gewährt werden.
- 2) Der grosse Grenzabstand ist auf der gegen die südliche Himmelshälfte orientierten Hauptwohnseite einzuhalten. Weist eine Baute annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten auf, so kann die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes auf die entsprechenden Fassaden gestattet werden.
- 3) Max. zulässige Ausnützungsziffer für reine Wohnzwecke resp. reine gewerbliche Zwecke
- 4) Max. zulässige Gesamtausnützung bei gemischter Nutzung. Die Zweitnutzung muss mindestens der Mehrnutzung gegenüber einer reinen Wohn- oder Gewerbenutzung entsprechen.
- 5) Für Bauten mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss ist die doppelte Länge zulässig, sofern nach 35 m bzw. 40 m eine Unterteilung mit einem Zwischenbau (max. Gebäudehöhe 6.0 m / min. Gebäuelänge 5.0 m) erfolgt. Wird bei Wohnbauten dadurch der ordentliche Gebäudeabstand unterschritten, so dürfen auf den sich gegenüberliegenden Fassaden keine nach Art. 10 erforderlichen Fensterflächen angeordnet werden.
- 6) Sofern das Erdgeschoss dauernd gewerblich genutzt wird, gilt der kleine Grenzabstand.
- 7) max. Gebäudetiefe in m
- 8) Kommt gegenüber Wohn- und Wohn-Gewerbe-zonen für Bauten mit einer Gebäudehöhe von über 6.0 m zur Anwendung. Erweiterte Sicherheitsabstände nach Art. 10 USG bleiben vorbehalten.
- 9) Oberirdische Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit der Zweck der Zone sie erfordert und die Bauten die maximalen Dimensionen einer Nebenbaute gemäss Art. 7 Abs. 9 nicht überschreiten.
- 10) Gilt nur für Wohnbauten

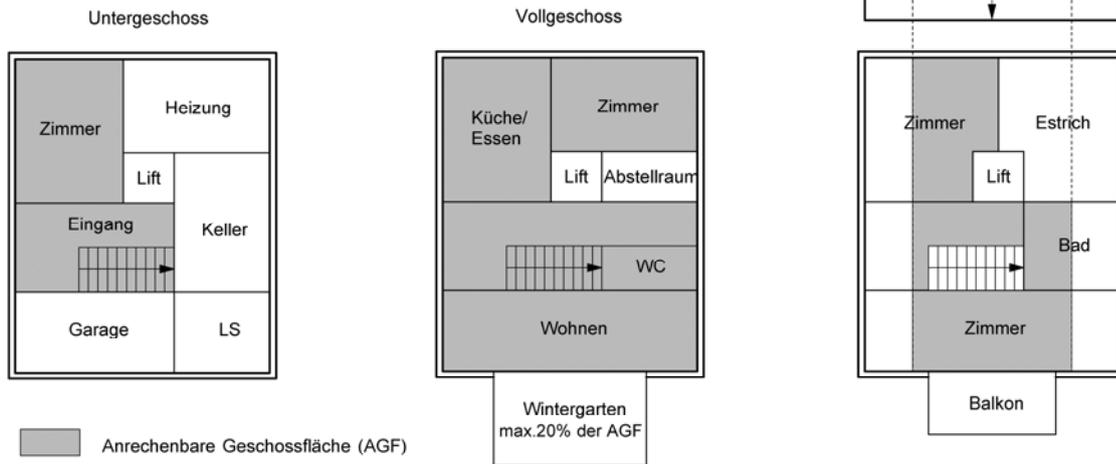
Hinweise zu Art. 8 Regelbauvorschriften:

BauG	W:	Wohnzone
Art. 9 Zonenplan	WG:	Wohn- Gewerbezone
Art. 10ff Zonenarten	DK:	Dorfkernzone
Art. 22ff Sondernutzungspläne	K:	Kernzone
	GI:	Gewerbe- Industriezone
	I:	Industriezone
ES: Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	Oe:	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	G:	Grünzone
	L:	Landwirtschaftszone
	UeG:	Übriges Gemeindegebiet
	IE:	Intensivverhoungszone: R = Reiten T = Tennis

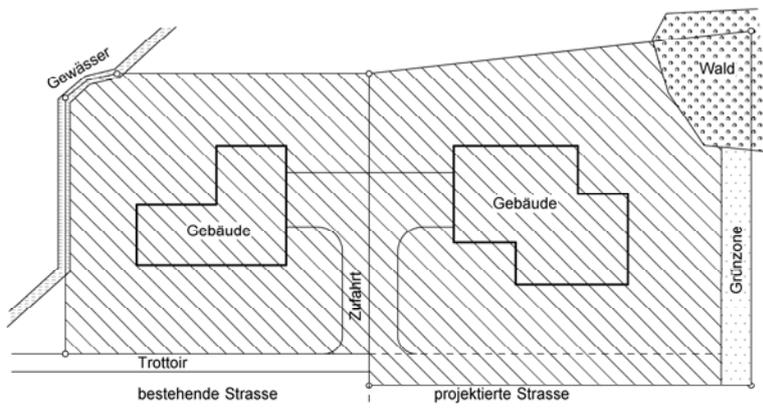
FN 2:



Ausnutzungsziffer =  $\frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$



Anrechenbare Landfläche



**Art. 9 Besondere Abstände**

<sup>1</sup> Gegenüber Kantonsstrassen bleiben die Bestimmungen der Strassengesetzgebung vorbehalten

<sup>2</sup> Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen mindestens folgende Strassenabstände ab Strassengrenze einzuhalten:

- Kantonsstrassen 4.0 m
- Gemeindestrassen 3.0 m
- Gemeindewege 2.0 m

Entlang klassierten Strassen gehen Strassenabstandsvorschriften anderen Abständen vor.

<sup>3</sup> Bei klassierten Wegen geht der Grenzabstand resp. der Gebäudeabstand dem Wegabstand vor. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 104 ff Strassengesetz.

<sup>4</sup> Entlang Gemeindestrassen haben Stützmauern und Böschungen gegenüber der Fahrbahn einen Abstand von mindestens 0.5 m einzuhalten.

Ebenso muss der Abstand entlang des Böschungsfusses zur Grundstücksgrenze mindestens 0.5 m betragen. Stützmauern haben einen Grenzabstand von einem Drittel der Höhe, mindestens aber 0.5 m einzuhalten.

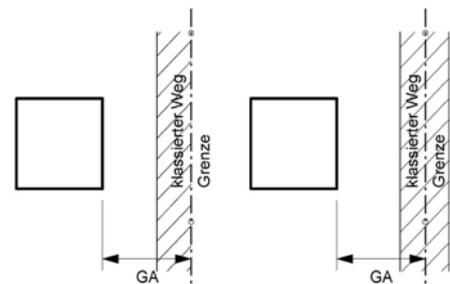
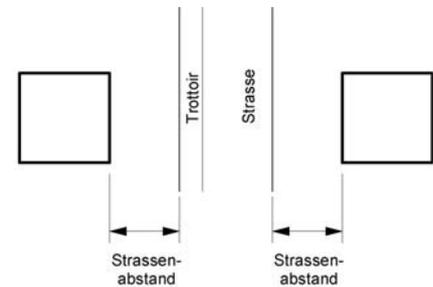
<sup>5</sup> Für Bauten im Grenzabstandsbereich, die unter dem gestalteten und maximal 1.2 m über dem gewachsenen Terrain liegen, gilt ein reduzierter Grenzabstand, der mindestens der doppelten Höhendifferenz zwischen gestaltetem und gewachsenem Terrain, gemessen an der Aussenwand des Baukörpers, entspricht.

<sup>6</sup> Bei gegenseitiger Zustimmung der Grundeigentümer ist in der offenen Bauweise das Zusammenbauen über die gemeinsame Grenze bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge erlaubt. Die schriftliche Zustimmung ist als Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragen. Bei nicht gleichzeitigem Zusammen-

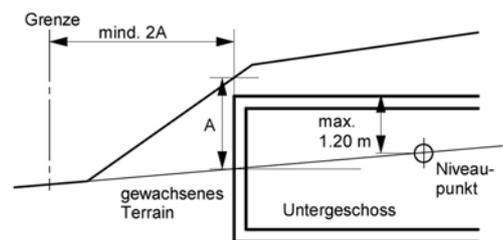
BauG  
Art. 24 Baulinie  
Art. 58 Waldabstand

StrG  
Art. 104 Strassenabstände

EG ZGB  
Art. 96ff privatrechtliche Grenzabstände



GA = Grenzabstand



BauG  
Art. 56 Abs.2 Grenzabstand, Grenzabstandsverpflichtung

bau ist zusätzlich eine Grenzabstandsverpflichtung nach Art. 56 Abs. 2 BauG erforderlich. Der später Bauende hat das Recht, ohne neuerliche Zustimmung der Nachbarn eine Baute maximal gleicher Dimension an die Nachbarbaute anzubauen.

<sup>7</sup> An- und Nebenbauten dürfen mit einem verminderten Grenzabstand von 3.0 m erstellt werden. Bei Nebenbauten kann der Gebäudeabstand zu anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück bis auf 2.0 m reduziert werden, wenn sich auf den betroffenen Fassadenseiten der Bauten keine nach Art. 10 erforderlichen Fensterflächen befinden. Vorbehalten bleiben weitergehende feuerpolizeiliche Vorschriften.

<sup>8</sup> An- und Nebenbauten können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze gestellt und zusammengebaut werden. Bei nicht gleichzeitigem Zusammenbau hat der später Bauende das Recht, ohne besondere Zustimmung des Nachbarn eine Baute maximal gleicher Dimension und ähnlicher Erscheinungsform an die Nachbarbaute anzubauen, wobei die gesamte Gebäudegrundfläche der zusammengebauten An- und Nebenbauten 80 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.

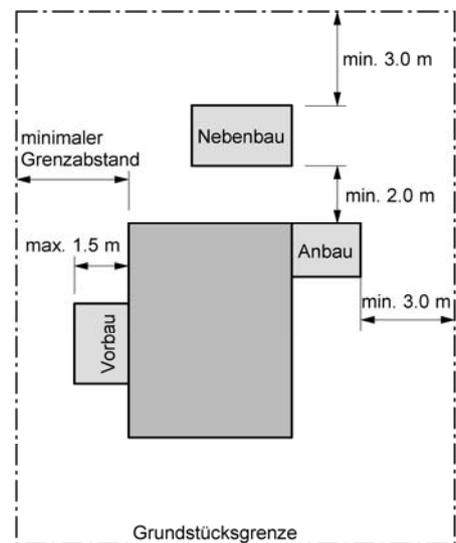
<sup>9</sup> Vorbauten von weniger als der Hälfte der Fassadenlänge sowie durchgehende Dachvorsprünge dürfen den Grenz- und den Strassenabstand um maximal 1.5 m unterschreiten. Bei Bauten an oder auf der Grenze beträgt der seitliche Abstand der Vorbauten zur Grenze wenigstens 2.0 m. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können diese Vorbauten bis an die Grenze reichen. Beim späteren Zusammenbau einer Vorbaute maximal gleicher Dimension und ähnlicher Erscheinungsform ist die Zustimmung des Nachbarn nicht mehr erforderlich.

<sup>10</sup> 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 -fach die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässeröffnungsprojekten festgelegt werden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens ist eine Reduktion des Abstandes auf mindestens 4.0 m nur zulässig, wenn mit Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann bzw. wenn die Voraussetzung von Art. 77 Abs.1 und 2 BauG erfüllt sind.

Brandschutznorm VKF

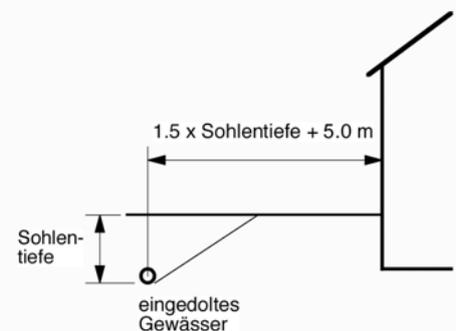
StrV

Art. 4 Strassenabstand



BauG

Art. 59 Gewässerabstand



### Art. 10 Hygiene, Abstellflächen

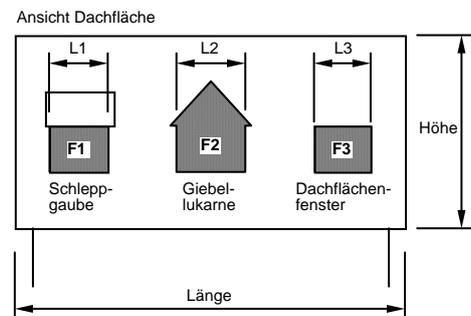
- 1 Die lichte Raumhöhe beträgt für Aufenthaltsräume mindestens 2.30 m, für Einstell- und Kellerräume mindestens 2.10 m. Bei nicht waagrechter Decke ist das Mindestmass der lichten Raumhöhe über mindestens 6 m<sup>2</sup> einzuhalten.
- 2 Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen hat mindestens 10 m<sup>2</sup> zu betragen.
- 3 Das Lichtmass der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen hat mindestens 10 % der Bodenfläche zu betragen. Innenliegend dürfen Küchen, Bad- und WC-Räume errichtet werden. In diesem Fall müssen die genannten Räume eine ausreichende künstliche Belüftung und Belichtung aufweisen.
- 4 Für jede Wohnung sind ausreichend grosse Abstellräume von 8 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche, wenigstens aber 5 m<sup>2</sup> Bodenfläche bereitzustellen. In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Zugangs genügend grosse gemeinsame Abstellräume von mindestens 3 m<sup>2</sup> je Wohnung für Fahrräder, Motorfahräder oder Kinderwagen vorzusehen.

### Art. 11 Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung

- 1 Dächer haben bezüglich Form, Ausgestaltung, First- richtung und Materialien dem Standort und der Umgebung der Baute Rechnung zu tragen.
- 2 Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind architekto- nisch gut zu gestalten. Ihre Ausdehnung ist im Verhältnis zur vertikal in Erscheinung tretenden Dachfläche sowie in der Länge beschränkt. Dabei sind Dachaufbauten bis zu einem Sechstel oder Dachflächenfenster bis zu einem Zwanzigstel der obigen Fläche zulässig. Bei einer Kombination sind die Flächen kumulativ zu rechnen. Zudem dürfen sie höchstens einen Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite bean- spruchen.
- 3 Die Lichtfläche eines Dachflächenfensters darf höchstens 0.8 m<sup>2</sup> betragen.
- 4 Treppenhäuser, Liftschächte und Kamine dürfen mit dem technisch notwendigen Mass über die Dachfläche ragen. Sie sind möglichst zusammenzufassen und befriedigend zu gestal- ten.
- 5 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

BauG  
 Art. 53 Hygiene  
 LSV  
 Art.32, Schallschutz  
 Brandschutznorm VKF  
 Art. 47  
 BFU Richtlinien

BauG  
 Art. 52 Sicherheit  
 Art. 75<sup>bis</sup> Gestaltung  
 Art. 93 Verunstaltungsverbot



Flächenregel:  
 $(6 \times F1) + (6 \times F2) + (20 \times F3)$

Längenregel:  
 $L1 + L2 + L3 = \max. \frac{1}{3} \text{ Länge}$

L = Länge, F = Fläche

<sup>6</sup> Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind ansprechend zu gestalten und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Stützmauern dürfen eine Höhe von 2.5 m nicht übersteigen oder sind mindestens um 1.0 m horizontal abzustufen.

<sup>7</sup> In der Wohnzone W1 darf Oberkant Fussboden des 1. Untergeschosses an keiner Stelle mehr als 0.3 m über dem gestalteten Terrain liegen.

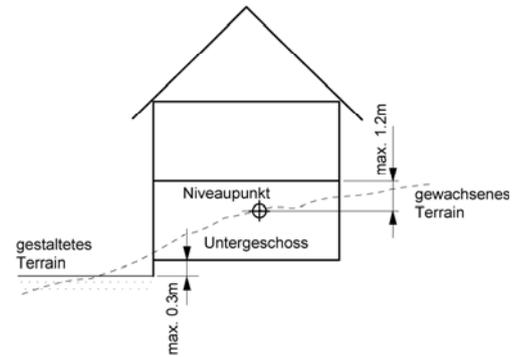
<sup>8</sup> Als minimale Ausbaugrösse für Kinderspielplätze gemäss Art. 73 BauG gelten 20 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche.

**Art. 12 Ausfahrten und Vorplätze**

<sup>1</sup> Soweit es die Erfordernisse der Verkehrssicherheit bzw. Art. 100 StrG keine weitergehenden Anforderungen verlangen, gelten für Ein- und Ausfahrten folgende Höchst- bzw. Mindestmasse: Ausfahrten dürfen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 2.0 m horizontal verlaufen. Die freie Sicht auf Strasse und Trottoir ist zu gewährleisten. Ausfahrten auf die Strasse sind beidseitig mit Radien von mindestens 3.0 m, auf das Trottoir von mindestens 1.5 m auszurunden.

<sup>2</sup> Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.5 m Länge so anzulegen, dass ein Personenwagen abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

EG ZGB  
Art. 96 ff      privatrechtliche Grenzabstände

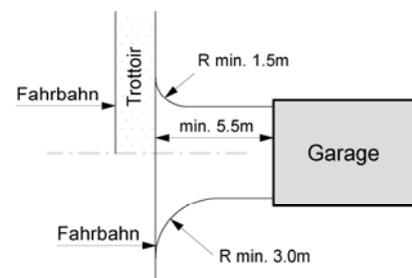
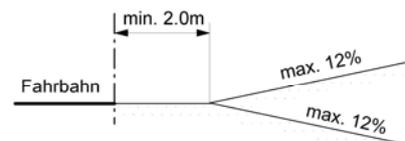


BauG  
Art. 73      Kinderspielplätze

BauG  
Art. 71      Verkehr

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

Normen  
SN 640 050 Grundstückszufahrten  
SN 640 273 Sichtzonen





## 4. Baubewilligung

### Art. 16 Bewilligungspflicht

- <sup>1</sup> Das Errichten und Ändern von Bauten und Anlagen bedarf einer Bewilligung.
- <sup>2</sup> Als eingreifende Veränderung des Geländes gelten Terrainveränderungen, welche das gewachsene Terrain an einer Stelle mehr als 1.2 m über- bzw. unterschreiten oder eine Fläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten.
- <sup>3</sup> Aussenreklamen sowie Sende- und Empfangsanlagen sind bewilligungspflichtig.

### Art. 17 Baugesuch

- <sup>1</sup> Für das Baugesuch ist ein vom Bausekretariat erhältlichs Formular zu verwenden. Das Baugesuch hat zu enthalten:
- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist, sowie Berechnung Ausnutzungsziffer und Parkplatzzahl;
  - b) Vom Geometer erstellte, nachgeführte und unterschriebene Grundbuchplankopie (Situationsplan) mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der beabsichtigten Anlage der Autoabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen und -wege;
  - c) Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angaben der Feuerstätten, der Zweckbestimmung der einzelnen Räume und der Fenster- und Bodenflächen;
  - d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen, des gewachsenen und gestalteten Terrains bis 5 m über die Grundstücksgrenze hinaus sowie des Niveaupunktes in Meter über Meer;
  - e) Plan über die Umgebungsgestaltung mit Zugängen, Parkplätzen, Kinderspielplätzen, Terraingestaltung, Bepflanzungen, Böschungen, Kehrrechtstellplätzen;
  - f) Entwässerungsprojekt gemäss SN 592000 (Schmutz- und Meteorwasser mit Angabe von Kaliber, Material, Gefälle und Höhen, Retention und Versickerung);
  - g) Eingabe für Tank- und Feuerungsanlagen;
  - h) Eingabe für den baulichen Zivilschutz;
  - i) Nachweise gemäss Luftreinhalteverordnung (LRV), Lärmschutzverordnung (LSV) und Energieverordnung (EnV).

vgl. Art. 17 BauR

BauG

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

StrG

- Art. 21 Gesteigerter Gemeingebrauch

EV zum SVG

- Art. 32 Zuständigkeit

SSV

- Art. 95 – 100 Bestimmungen zu Reklamen

BauG

- Art. 80 Baugesuch
- Art. 81 Ordentliches Verfahren, Bauvisiere
- Art. 82<sup>bis</sup> Vereinfachtes Verfahren
- Art. 82<sup>ter</sup> Meldeverfahren
- Art. 91 Bauermittlungsgesuch

[www.baugesuch.sg.ch](http://www.baugesuch.sg.ch)

VSA:

Verein schweizerischer Abwasserfachleute

[www.zivilschutz.sg.ch](http://www.zivilschutz.sg.ch)

<sup>2</sup> Bei allen Fassadenänderungen (wie Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen usw.) ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist. Bei geschlossener Bauweise sind die benachbarten Bauten in den Plan einzubeziehen.

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

<sup>4</sup> Auf Verlangen der Baukommission sind Detailpläne insbesondere vom Kniestock, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben auch Modelle einzureichen. Die Baukommission ist befugt, für die Beurteilung von anspruchsvollen Bauten Gutachten einzuholen.

<sup>5</sup> Die Baugesuchsunterlagen sind gemäss den Angaben des Baugesuchsformulars auszufertigen und auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4, 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.

<sup>6</sup> Für kleinere Bauvorhaben kann das Bausekretariat den Umfang der einzureichenden Gesuchsunterlagen auf die notwendigen Bestandteile beschränken.

## 5. Bauausführung

### Art. 18 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

<sup>1</sup> Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen. Der Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren ist zwischen 12.00 Uhr und 13.00 Uhr sowie zwischen 19.00 Uhr und 7.00 Uhr verboten. Die Baukommission kann Ausnahmen bewilligen.

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

BauG  
Art. 52      Sicherheit

StrG  
Art. 17ff      Strassenbenützung

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

## **Art. 19 Baukontrolle**

<sup>1</sup> Dem Bausekretariat bzw. der dafür bestimmten Stelle ist zwecks Baukontrolle vor bzw. während der Bauzeit unaufgefordert Anzeige zu machen:

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

<sup>2</sup> Weitere Anzeigen gemäss besonderer Gesetzgebung bleiben vorbehalten. Die Baukommission kann die Anzeigepflicht für weitere Kontrollen anordnen.

<sup>3</sup> Die Baukontrolle hat innert 3 Tagen nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

## **6. Schlussbestimmungen**

### **Art. 20 Gebühren und Auslagen**

<sup>1</sup> Für die Behandlung des Baugesuches und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der notwendigen Schriftstücke, Schnurgerüstabnahme usw. und für den gesteigerten Gemeingebrauch von öffentlichen Strassen sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat legt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif fest.

<sup>2</sup> Entstehen durch die Beschaffung weiterer Unterlagen oder durch die Einholung von Gutachten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zusätzliche Aufwendungen, so sind diese durch den Gesuchsteller zu tragen. Die Baukommission kann für solche Aufwendungen Kostenvorschüsse verlangen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege.

BauG

Art.105ff Planungszone, (früher "Bausperrre")

Art. 129 Baupolizeiliche Sicherheit

Art. 130 Behebung des rechtswidrigen Zustandes

Art. 131 Ersatzvornahme

Art. 132 Strafbestimmung

Energiegesetz

Energieverordnung

## **Art. 21 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen**

<sup>1</sup> Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft und hebt jenes vom 3. August 1995 auf.

<sup>2</sup> Dieses Baureglement findet Anwendung auf die Verfahren, die bei Vollzugsbeginn erstinstanzlich noch nicht entschieden sind.