



# BAUREGLEMENT



DER GEMEINDE  
WARTAU

gemeinde **WARTAU**

	<b>Inhaltsverzeichnis</b>	Seite
<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	
Art. 1	Zweck	2
Art. 2	Zuständigkeit	3
Art. 3	Planungsinstrumente	3
<b>2.</b>	<b>Projektierung</b>	
Art. 4	Definitionen	4
Art. 5	Regelbauvorschriften	7
Art. 6	Weilerzone	8
Art. 7	Besondere Abstände	8
Art. 8	Hygiene, Abstellflächen	12
Art. 9	Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung	12
Art. 10	Terrainveränderungen	14
Art. 11	Ausfahrten und Vorplätze	14
Art. 12	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	16
Art. 13	Ersatzabgabe für Abstellplätze	16
<b>3.</b>	<b>Baubewilligung</b>	
Art. 14	Baubewilligungspflicht	17
Art. 15	Baugesuch	17
<b>4.</b>	<b>Bauausführung</b>	
Art. 16	Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	16
Art. 17	Baukontrolle	19
<b>5.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	
Art. 18	Gebühren und Auslagen	19
Art. 19	Verantwortung	20
Art. 20	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	20

Der Gemeinderat von Wartau erlässt gestützt auf Art. 5 und 136 des kantonalen Gemeindegesetzes (sGS 151.2), Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700), Art. 2 und 7 des kantonalen Baugesetzes (sGS 731.1) sowie Art. 102 des kantonalen Strassengesetzes (sGS 732.1) folgendes Baureglement.

## Baureglement

### 1. Allgemeines

#### Art. 1 Zweck

<sup>1</sup> Das Baureglement mit dem dazugehörigen Zonenplan dient insbesondere:

- a) dem Erhalt und der Förderung von attraktiven Nutzflächen für private, geschäftliche und öffentliche Bedürfnisse;
- b) der Ausrichtung der räumlichen Entwicklung auf die Siedlungs-, Verkehrs-, Arbeits-, Einkaufs- und Freizeitstruktur von Gemeinde und Region;
- c) der Schonung von Natur und Landschaft.

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

<b>Art. 2</b>	<b>Zuständigkeit</b>	BauG Art. 2	Allgemeine Zuständigkeit
	<p><sup>1</sup> Dem Gemeinderat obliegt die Aufsicht über das Planungs- und Bauwesen. Er bestimmt die Baukommission und entscheidet über Baugesuche, wenn gleichzeitig über Einsprachen zu entscheiden oder eine Ausnahmegewilligung zu erteilen ist.</p>		
	<p><sup>2</sup> Die Baukommission:</p> <p>a) stellt dem Gemeinderat Antrag, wenn dieser zuständig ist;</p> <p>b) entscheidet über Baugesuche, für die weder der Gemeinderat noch die Bauverwaltung zuständig sind.</p>		
	<p><sup>3</sup> Die Bauverwaltung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. berät Grundeigentümer, Bauherren und Verwaltungsstellen;</li> <li>2. bereitet die Geschäfte von Baukommission und Gemeinderat vor;</li> <li>3. entscheidet über Baugesuche, wenn das Meldeverfahren angewendet wird;</li> <li>4. vollzieht die Beschlüsse von Baukommission und Gemeinderat;</li> <li>5. übt die örtliche Bauaufsicht aus.</li> </ol>		
<b>Art. 3</b>	<b>Planungsinstrumente</b>	BauG Art. 5 Art. 6 Art. 8 Art. 9 Art. 22ff Art. 50	Richtpläne Rechtliche Massnahmen Baureglement Zonenplan Sondernutzungspläne Erschliessung
	<p><sup>1</sup> Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen insbesondere folgende Planungsinstrumente:</p> <p>a) Behördenwegleitende Instrumente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Richtplanung</li> <li>2. Übersicht über den Stand der Erschliessung</li> <li>3. Naturgefahrenkarte</li> </ol> <p>b) Grundeigentümerverbindliche Instrumente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Baureglement</li> <li>2. Zonenplan</li> <li>3. Schutzverordnung</li> <li>4. Überbauungsplan</li> <li>5. Gestaltungsplan</li> </ol>		

<sup>2</sup> Verbindlich sind die unterzeichneten Originaldokumente. Sie können auf der Bauverwaltung eingesehen werden.

## 2. Projektierung

### Art. 4 Definitionen

<sup>1</sup> Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt.

<sup>2</sup> Geschosse, die bis Oberkant fertig Decke gemessen, den Niveaupunkt nicht mehr als 1.4 m überragen, gelten als Untergeschosse.

BauG

Art. 56

Grenzabstand

Art. 57

Gebäudeabstand

Art. 60

Gebäudehöhe

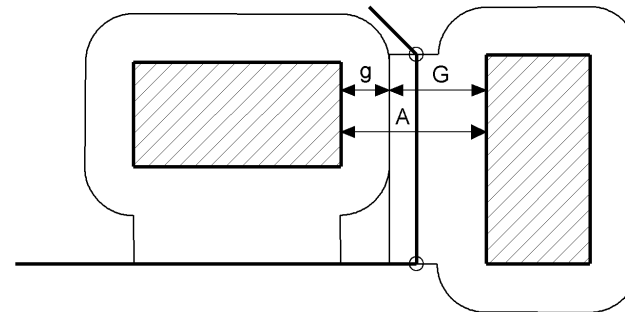
Art. 61

Ausnutzungsziffer

A = Gebäudeabstand

G = grosser Grenzabstand

g = kleiner Grenzabstand



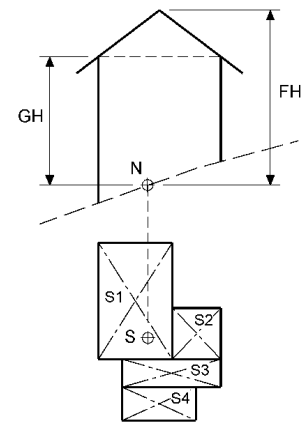
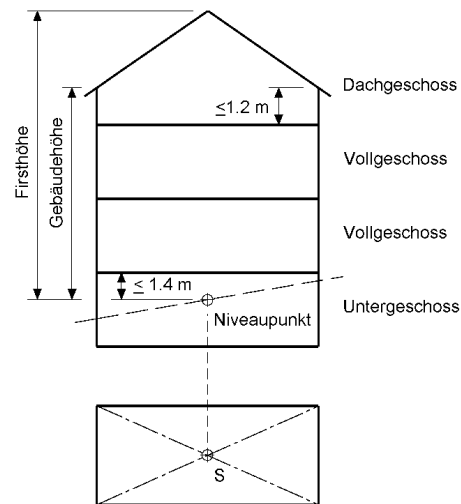
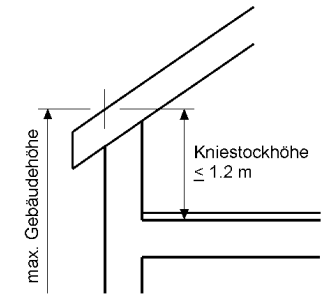
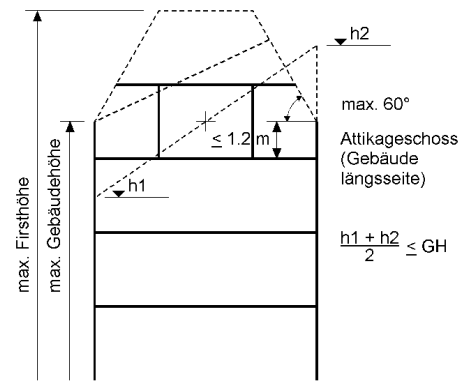
Bei ungleicher Verteilung des Grenzabstandes auf benachbarte Parzellen muss der Gebäudeabstand eingehalten werden.

<sup>3</sup> Als Dachgeschosse gelten Geschosse, die von der maximalen Gebäudehöhe aus gemessen unter einem Winkel von 60 ° von der Fassade zurückliegen (max. Umhüllung). Sind sie mit einem Pultdach ausgestattet darf die Umhüllung überschritten werden, wenn weder die maximale Firsthöhe noch im Mittel die maximale Gebäudehöhe überschritten sind. Diese Beschränkungen gelten nur auf den Gebäudelängsseiten.

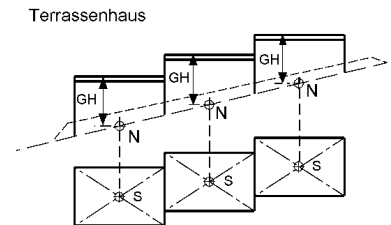
<sup>4</sup> Dachgeschosse dürfen einen Kniestock von max. 1.2 m (Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Dachhaut) nicht überschreiten.

<sup>5</sup> Brüstungen, Vordächer über dem Dachgeschoss und Einrichtungen zum Schutz vor Witterung dürfen die Umhüllung nicht überschreiten. Treppenhäuser, Solar- und Liftanlagen dürfen die Umhüllung im technisch notwendigen Masse überschreiten.

<sup>6</sup> Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches



- GH = Gebäudehöhe
- FH = Firsthöhe
- N = Niveaupunkt
- S = Schwerpunkt
- = gewachsenes Terrain
- - - = neues Terrain



<sup>7</sup> Als unterirdische Bauten gelten überdeckte Bauten, die unter dem gewach-

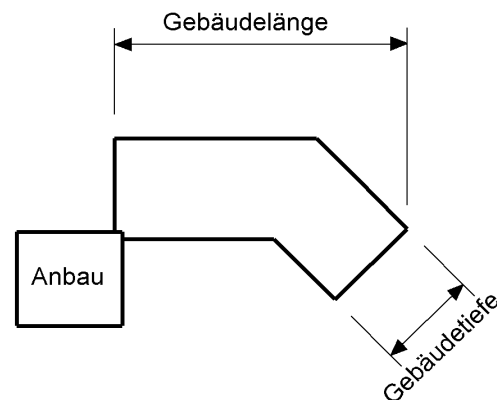
senen oder gestalteten<sup>1</sup> Terrain liegen.

<sup>8</sup> Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung ohne Anbauten. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die massgebende Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekante auf die Flucht des längsten Fassadenteils. Das Untergeschoss wird nicht gerechnet.

<sup>9</sup> Anbauten sind 1 Vollgeschoss umfassende Bauteile an Hauptbauten mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup> die höchstens 3.5 m Gebäudehöhe und höchstens 5.5 m Firsthöhe aufweisen.

<sup>10</sup> Nebenbauten sind 1 Vollgeschoss umfassende Baukörper, mit höchstens 3.5 m Gebäudehöhe und höchstens 5.5 m Firsthöhe, die mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup> aufweisen.

<sup>11</sup> Als Vorbauten gelten punktuell abgestützte wie nicht abgestützte Bauteile, die über die Fassade vorspringen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge, Sonnenschutzkonstruktionen und Vortreppen. Gegenüber Kantonsstrassen bleiben die Bestimmungen des Strassengesetzes vorbehalten.



StrV  
Art.4

Strassenabstand

<sup>1</sup> Siehe Art. 10 dieses Reglements.

## Art. 5 Regelbauvorschriften

<sup>1</sup> Es gelten die folgenden Regelbauvorschriften

Zone	Ausnützungsziffer (%)	Vollgeschosse	Gebäudehöhe max. (m)	Firsthöhe max. (m)	Gebäuelänge max. (m)	Grenzabstand klein min. (m)	Grenzabstand gross min. (1) (m)	ES
W E (9)	0.40	2	8.00	11.00	20.00	4.00	8.00	II
W 2	0.50	2	8.00	11.00	25.00	4.00	7.00	II
W 3	0.65	3	11.00	14.00	35.00	5.00	9.00	II
W 4	0.80	4	13.00	16.00	45.00	6.00	11.00	II
WG 2	0.50 / 0.65 (2)	2	8.00	11.00	25.00 (3)	4.00	7.00 (4)	III
WG 3	0.65 / 0.75 (2)	3	11.00	14.00	35.00 (3)	5.00	9.00 (4)	III
K 2 (10)	unbegrenzt	2	8.00	11.00	unbegrenzt	4.00	4.00	III
K 3 (10)	unbegrenzt	3	11.00	14.00	unbegrenzt	4.00	4.00	III
K Oberschan (7) (10)	unbegrenzt	---	---	11.00	unbegrenzt	4.00	4.00	III
GI C	unbegrenzt	5	20.00	20.00	unbegrenzt	5.00 (5)	5.00 (5)	III
GI B	unbegrenzt	4	17.00	17.00	unbegrenzt	5.00 (5)	5.00 (5)	III
GI A	unbegrenzt	2	8.50	11.50	unbegrenzt	5.00 (5)	5.00 (5)	III
I A (11)	unbegrenzt	---	---	---	unbegrenzt	5.00 (5)	5.00 (5)	IV
OeBA	unbegrenzt	---	---	---	unbegrenzt	5.00	5.00	II
GGa (12)	---	---	---	3.50	---	0.50	0.50	II
GF (13)	---	---	---	---	---	---	---	II
GN (14)	---	---	---	---	---	---	---	---
GG (15)	---	---	---	---	---	5.00	5.00	---
L (6)	---	---	---	---	---	5.00	5.00	III
ueG (6)	---	---	---	---	---	5.00	5.00	III
IE S (8)	---	---	---	---	---	5.00	5.00	IV
Ski	von allen skisportbehindernden Bauten, Anlagen, Einrichtungen und Bepflanzungen freizuhalten							

- (1) 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.
- (2) Höhere Zahl, wenn der gewerblich genutzte Teil einer Baute mindestens 1/3 der gesamten zur Ausnützung zählenden anrechenbaren Geschossfläche ausmacht.
- (3) Für Bauten mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss ist die doppelte Länge zulässig, sofern eine Unterteilung mit einem eingeschossigen, gestalterisch deutlich abgesetzten Zwischenbau (max. Gebäudehöhe 6.0 m, min. Gebäuelänge 5.0 m) erfolgt und die Hauptbauten die Gebäuelänge einhalten. Wird bei Wohnbauten dadurch der ordentliche Gebäudeabstand unterschritten, so dürfen auf den sich gegenüberliegenden Fassaden keine nach Art. 8 erforderlichen Fensterflächen angeordnet werden.
- (4) Sofern das Erdgeschoss gewerblich genutzt wird, gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

- (5) Gegenüber Wohn- und Wohn-Gewerbe- sowie Kernzonen kommt der doppelte Grenzabstand zur Anwendung.
- (6) Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der W2.
- (7) Es sind nur geneigte Dächer von 70 bis 111% oder 35 bis 48° a.T. gestattet. Unterhalb des Dachknicks sind geringere Dachneigungen bis 58% oder 30° a.T. zugelassen, sofern der Knick im unteren Fünftel des Dachbereichs liegt. Für An- und Nebenbauten sind andere dem Ortsbild angepasste Dachformen zulässig.
- (8) Für intensive Nutzung des Bodens durch Bauten und Anlagen zu Erholungszwecken. Dem Zonenzweck entsprechen insbesondere Sporthallen, grosse Hartplätze, Reithallen, gewerbliche Pferdeställe, Hundesportanlagen, Schrebergärten und dgl. Zulässige Bauten und Anlagen haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Bauten sind bezüglich Stellung, Gebäude-, Firsthöhe, Dachform und Materialwahl so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Für Neubauten gelten die Vorschriften der Regelbauweise für die Wohnzone W2; weitergehende Bauvorhaben sind nur im Rahmen eines Sondernutzungsplans zulässig.
- (9) Die Wohnzone WE ist in landschaftlich wertvollen Lagen ausgeschieden. Es sind an die Gestaltung erhöhte Anforderungen gestellt. Die Bauten haben sich der Umgebung und dem Charakter der Landschaft anzupassen. Für Hauptbauten sind nur Dächer mit einer Neigung von 40 bis 55° a.T. gestattet. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- (10) Zulässige Bauten und Anlagen haben sich gut in das Orts- und Strassenbild einzufügen. Die Bauten sind bezüglich Stellung, Gebäude-, First- und Gesimshöhe, Geschosszahl, Dachform, Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialwahl den umliegenden Bauten so anzupassen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. 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.
- (11) Die Industriezone dient der Errichtung bzw. Betreibung einer Materialaufbereitung.
- (12) Die im Zonenplan mit Grünzone Garten ‚GGa‘ bezeichneten Flächen sind für die Anlage von Familiengärten bestimmt. In der Grünzone Garten ist die Errichtung von ungeheizten, hölzernen Nebenbauten / Leichtbauten, die der Aufbewahrung von Gartengeräten und dgl. dienen zulässig. Die einzelnen Nebenbauten dürfen eine max. Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> und eine max. Höhe von 3.50 m nicht überschreiten und weisen ein leicht geneigtes Giebeldach auf. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von offenen oder weitestgehend offenen Aussensitzplätzen (z.B. befestigte Geländeterrassen oder Pergola ähnliche Leichtkonstruktionen ohne geschlossene Wand- und Dachflächen etc.) mit einer Grundfläche von max. 10 m<sup>2</sup>. Die Verknüpfung resp. der Zusammenbau von Aussensitzplätzen und Nebenbauten ist zulässig. Die Nebenbauten und Aussensitzplätze haben einen allseitigen Grenzabstand von mindestens 0.50 m einzuhalten. Die Standorte und die formale Gestaltung der Nebenbauten und Aussensitzplätze sind so zu wählen, dass die Veränderungen des gewachsenen Terrains minimiert werden können. Die Baubereiche für Dauer- und Temporärbauten sind ebenfalls im Zonenplan festgelegt. Pro Bewirtschafter mit Pachtvertrag darf max. eine Nebenbaute und ein Aussensitzplatz errichtet werden.
- (13) Die Grünzone ‚F‘ bezweckt die Freihaltung von Bauten und Anlagen des betreffenden Gebietes innerhalb und ausserhalb der Bauzone.
- (14) Die Grünzone ‚N‘ dient der Erhaltung von Lebensräumen schutzwürdiger Tiere und Pflanzen im Sinne des Biotopschutzes. Es ist unzulässig, deren Lebensbedingungen durch Massnahmen aller Art zu beeinträchtigen.
- (15) Die Grünzone ‚G‘ dient der Sicherung von Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzzonen.



**Art. 6****Weilerzone**

<sup>1</sup> In der Weilerzone sind Bauten für das Wohnen, mässig störendes Gewerbe und landwirtschaftliche Betriebe zulässig, deren Nutzungen dem bisherigen Charakter des Weilers nicht zuwiderlaufen.

RPV  
Art. 33 Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone

BauG  
Art. 16<sup>bis</sup> Weilerzone

<sup>2</sup> 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. 7****Besondere Abstände**

<sup>1</sup> Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen mindestens folgende Strassenabstände ab Strassengrenze einzuhalten:

- Gemeindestrassen 3.0 m
- Gemeindewege 2.0 m

Entlang klassierter Strassen gehen Strassenabstandsvorschriften anderen Abständen vor.

BauG  
Art. 24 Baulinie  
Art. 57 Gebäudeabstand  
Art. 58 Waldabstand

StrG  
Art. 104 Strassenabstände

EGzZGB  
Art. 96ff privatrechtliche Grenzabstände

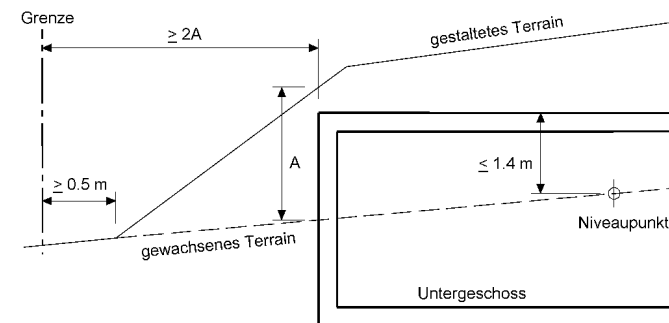
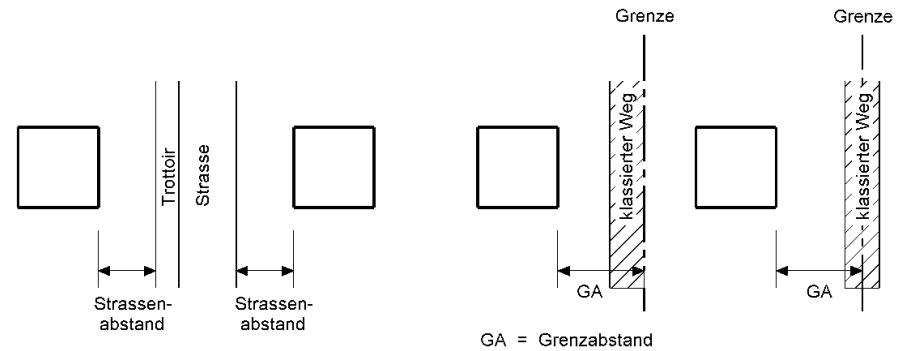
<sup>2</sup> Bei klassierten, nicht abparzellierten Wegen geht der Grenzabstand resp. der Gebäudeabstand dem Wegabstand vor.

<sup>3</sup> Bei Aufschüttungen hat der Böschungsfuss einen Abstand von wenigstens 0.5 m gegenüber Strassen und Trottoirs sowie Grundstücksgrenzen einzuhalten.

<sup>4</sup> Für Untergeschosse, die unter dem gestaltetem Terrain liegen, gilt ein reduzierter Grenzabstand, der mindestens der doppelten Höhendifferenz zwischen gestaltetem und gewachsenem Terrain, gemessen an der Aussenwand des Baukörpers, entspricht.

<sup>5</sup> Unter Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudelänge können Bauten mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt und zusammengebaut werden. Bei nicht gleichzeitigem Zusammenbau ist zusätzlich eine Grenzabstandsverpflichtung erforderlich. Der später Bauende hat aber das Recht, ohne neuerliche Zustimmung des Nachbarn eine Baute maximal gleicher Dimension an die Nachbarbaute anzubauen.

<sup>6</sup> An- und Nebenbauten dürfen mit einem verminderten Grenzabstand von 2.5 m oder mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze gestellt werden. Art. 7 Abs. 5 dieses Reglements findet sachge-



BauG

Art. 56 Abs. 2 Grenzabstand, Grenzabstandsverpflichtung

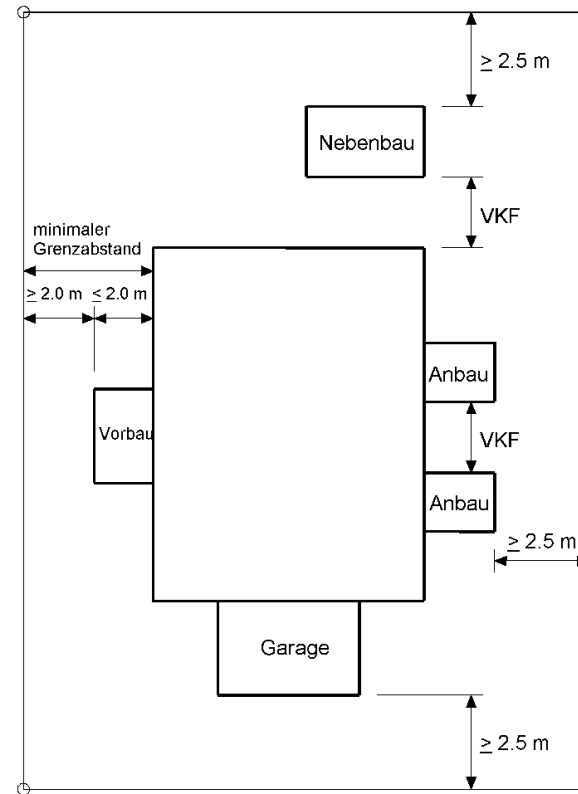
Brandschutznorm VKF

mäss Anwendung. Bei An- und Nebenbauten kann der Gebäudeabstand zu anderen Bauten unter dem Vorbehalt, dass sich auf den betroffenen Fassadenseiten keine nach Art. 8 dieses Reglements erforderlichen Fensterflächen befinden, soweit verringert werden, als dies unter Beachtung der Brandschutzvorschriften möglich ist.

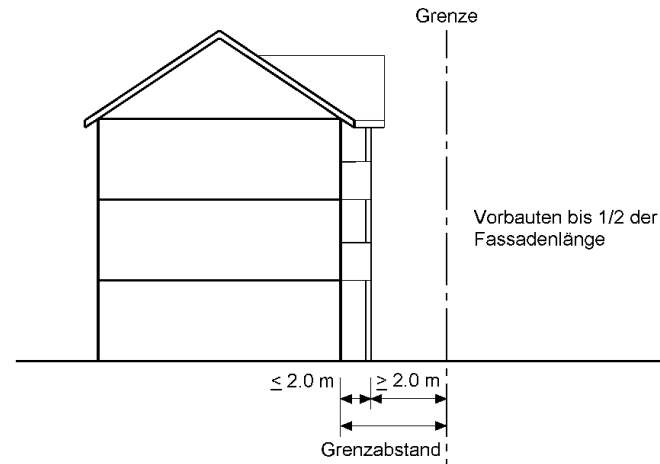
<sup>7</sup> Vorbauten von gesamthaft weniger als der Hälfte der Fassadenlänge sowie durchgehende Dachvorsprünge und Sonnenschutzkonstruktionen dürfen den Grenz- und den Strassenabstand um maximal 2.0 m unterschreiten, wenn dadurch der verbleibende Grenz- bzw. Strassenabstand nicht unter 2.0 m reduziert wird.

StrV  
Art. 4

#### Strassenabstand

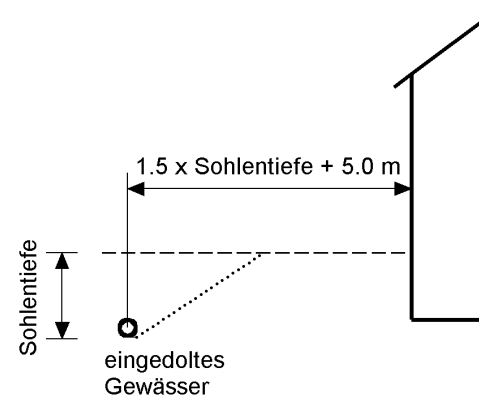


<sup>8</sup> Gegenüber eingedolten Gewässern im nicht überbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5.0 m plus 1.5 x die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässeröffnungsprojekten festgelegt werden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens sind kleinere Abstände zulässig, wenn mit Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann bzw. wenn die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach kantonalem Recht erfüllt sind.



BauG  
Art. 59

Gewässerabstand



BauG  
Art. 77

Ausnahmegewilligung

**Art. 8****Hygiene, Abstellflächen**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen hat mindestens 10 m<sup>2</sup> zu betragen.

<sup>3</sup> Das Lichtmass der Fensterflächen von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen 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.

<sup>4</sup> Die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung darf nicht gegen die nördliche Hemisphäre orientiert sein. Ausgenommen sind 1-Zimmer-Wohnungen oder Studios.

<sup>5</sup> Für jede Wohnung sind ausreichend grosse Abstellräume von 10% der anrechenbaren Geschossfläche, wenigstens aber 5 m<sup>2</sup> Bodenfläche bereitzustellen. In Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich in der Nähe des Zugangs genügend grosse gemeinsame Abstellräume von mindestens 3 m<sup>2</sup> je Wohnung für Fahrräder, Motorfahrräder oder Kinderwagen vorzusehen.

BauG  
Art. 53            Hygiene

LSV  
Art. 32            Schallschutz

Brandschutznorm VKF  
Art. 47

bfu Richtlinien

**Art. 9****Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Die Ausdehnung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern ist im Verhältnis zur vertikal in Erscheinung tretenden Dachfläche sowie in der Länge beschränkt. Dachaufbauten und -einschnitte sind bis zu einem Fünftel oder Dachflächenfenster bis zu einem Zehntel der obigen Fläche zulässig. Bei einer Kombination sind

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

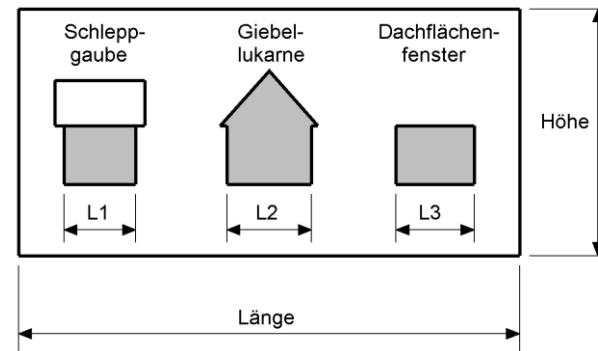
die Flächen kumulativ zu rechnen. Zudem dürfen sie höchstens eine halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite beanspruchen.

<sup>2</sup> In Kernzonen und geschützten Ortsbildern haben sich Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster bezüglich der Grössenverhältnisse und Gestaltung besonders gut in den Baukörper und das Dach einzuordnen. Sende- und Empfangsanlagen sowie Sonnenkollektoren sind, soweit sie bewilligt werden können, farblich der Umgebung anzupassen und so unauffällig wie technisch möglich zu platzieren.

<sup>3</sup> Sofern eine Erstellungspflicht für Kinderspielplätze gemäss übergeordnetem Recht besteht, hat die Fläche mindestens einen Fünftel der anrechenbaren Geschossfläche der entsprechenden Überbauung zu betragen. Für Erstellung und Ausstattung sind die Normen der Schweizerischen Normen-Vereinigung wegleitend.

<sup>4</sup> Bei gewerblichen Bauten und Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund Abstellflächen für die Abfallentsorgung mit Anstoss an eine öffentliche Strasse zu errichten.

Ansicht Dachfläche



Flächenregel:  
 $(5 \times F1) + (5 \times F2) + (10 \times F3) = \text{max. Höhe} \times \text{Länge}$

Längenregel:  
 $L1 + L2 + L3 = \text{max. halbe Länge}$

L = Länge, F = Fläche

BauG

Art. 73

Kinderspielplätze

SN EN 1176

(Spielplatzgeräte)

SN EN 1177

(Stossdämpfende Spielplatzböden)

**Art. 10 Terrainveränderungen**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind auf das natürliche Terrain auszurichten. Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind ansprechend zu gestalten und haben sich dem bestehenden Terrainverlauf gut anzupassen.

<sup>2</sup> Die maximal zulässige Neigung einer Böschung beträgt 2:3, wenn sie angepflanzt wird.

<sup>3</sup> Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind gestattet, wenn die Abgrabungshöhe im Mittel nicht mehr als 1.00 m beträgt. Für Garagenzufahrten oder Kellereingänge können Abgrabungen bis zu 2.00 m bewilligt werden, wenn sie:

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

EGzZGB  
Art. 96ff

privatrechliche Grenzabstände

**Art. 11 Ausfahrten und Vorplätze**

<sup>1</sup> Ausfahrten dürfen höchstens 12% Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 2.0 m weitgehend horizontal verlaufen. Die einzuhaltenden Sichtzonen sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Für die Auslegung der Vorschrift sind die Normen der Schweizerischen Normen-Vereinigung wegleitend.

BauG  
Art. 71

Verkehr

StrG  
Art.100  
Art. 102

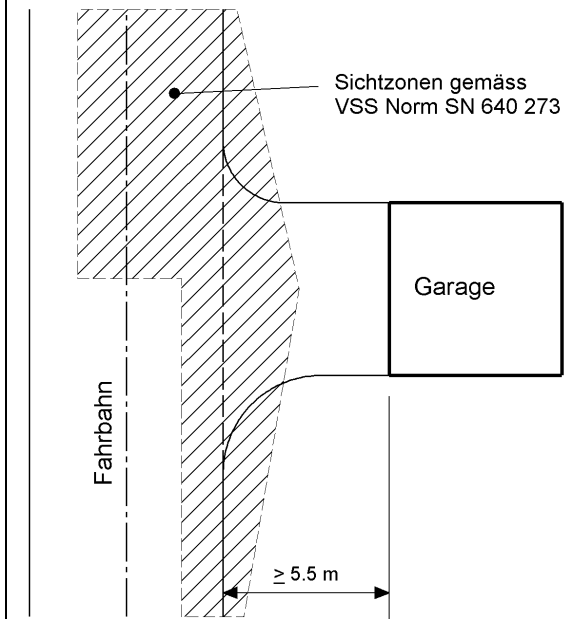
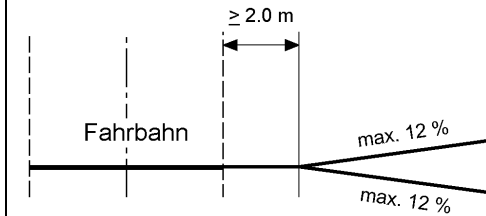
Grundsätze (Verkehrssicherheit)  
Erlass von Vorschriften

<sup>2</sup> Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.5 m Länge so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Garagen für grössere Fahrzeuge ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern.

## Normen

SN 640 050 Grundstückzufahrten

SN 640 273 Knoten; Sichtverhältnisse





**Art. 12    Abstellplätze für Motorfahrzeuge**

<sup>1</sup> Bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen ist der Bauherr verpflichtet, auf privatem Grund Abstellflächen für Motorfahrzeuge nach den folgenden Angaben zu erstellen:

- Einfamilienhäuser: 2 Abstellplätze (AP)
- Mehrfamilienhäuser: 1 Abstellplatz pro 80 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche, mindestens aber 1 AP pro Wohnung.

Für alle anderen Bauten oder Anlagen bestimmt die Bewilligungsbehörde die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze in Anlehnung an die Normen der Schweizerischen Normen-Vereinigung.

<sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 3 Wohnungen je ein reservierter Besucherparkplatz zusätzlich bereitzustellen.

<sup>3</sup> Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze für Motorfahrzeuge.

BauG  
Art. 72            Pflicht  
Art. 72<sup>ter</sup>        Ersatz

Normen  
SN 640 291a    Parkieren (Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen)

**Art. 13    Ersatzabgabe für Abstellplätze**

<sup>1</sup> Sofern Ersatzabgaben gemäss übergeordnetem Recht zu leisten sind, betragen sie pro fehlenden Abstellplatz Fr. 6'000.-. (Zürcher Index der Wohnbaupreise; Gesamtindex per 01.04.2007: 106.2 Punkte; Basis April 2005). Dieser Betrag verändert sich dem Indexstand entsprechend. Er wird mit Baubeginn fällig.

<sup>2</sup> Die zu leistenden Beiträge sind für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benutzbarer Abstellflächen zu verwenden.

<sup>3</sup> Werden nachträglich, aber vor Ablauf von 5 Jahren, fehlende Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe pro rata ohne Zins zurückerstattet.

BauG  
Art. 72<sup>ter</sup>        Ersatz

## 3.

**Baubewilligung****Art. 14****Baubewilligungspflicht**

<sup>1</sup> Das Errichten und Ändern von Bauten und Anlagen bedürfen einer Bewilligung.

<sup>2</sup> Bewilligungspflichtig sind überdies:

- a) Aussenreklamen, ausgenommen mobile Angebotstafeln bis 1.2 m<sup>2</sup> Fläche und unbeleuchtete Firmenschriften bis 0.5 m<sup>2</sup> Fläche;
- b) Sende- und Empfangsanlagen an geschützten Einzelobjekten;
- c) In Kernzonen Renovationsarbeiten, wie das Ersetzen von Fenstern und Türen, Farbanstriche an Fassaden sowie neue Dacheindeckungen.

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

**Art. 15****Baugesuch**

<sup>1</sup> Das Baugesuch ist mit dem offiziellen Formular einzureichen und hat die darin von der Bauverwaltung bezeichneten Beilagen zu enthalten. Die Bauverwaltung kann jederzeit zusätzliche Unterlagen verlangen oder Gutachten einholen.

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)

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

#### 4. Bauausführung

##### Art. 16 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 Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

BauG  
Art. 52            Sicherheit

StrG  
Art 17ff            Strassenbenützung

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

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

**Art. 17 Baukontrolle**

<sup>1</sup> Der Bauverwaltung ist vor und während der Bauzeit unaufgefordert und mindestens 24 Stunden vor der gewünschten Abnahme Anzeige zu machen:

- a) Nach Erstellen des Schnurgerüstes, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten
- b) Nach Erstellen der Abwasser- und Entwässerungsanlagen, vor dem Eindecken
- c) Beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten
- d) Nach Armierung des Schutzraums
- e) Nach Erstellen des Tankraums, aber vor der Versetzung des Tanks
- f) Nach vollendetem Rohbau, vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten
- g) Nach Fertigstellung des Baus

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

<sup>3</sup> Beanstandungen sind der Bauherrschaft unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung gerügter Mängel ist erneut Anzeige für die Nachkontrolle zu machen.

**5. Schlussbestimmungen****Art. 18 Gebühren und Auslagen**

<sup>1</sup> Für die Behandlung des Baugesuchs und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrolle, Ausfertigung der notwendigen Schriftstücke, Schnurgerüstabnahmen usw. sowie für den gesteigerten Gemeingebrauch des öffentlichen Grundes sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat erlässt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif.

BauG

Art. 105ff

Planungszone, (früher „Bausperre“)

Art. 129

Baupolizeiliche Sicherheit

Art. 130

Behebung des rechtswidrigen Zustandes

Art. 131

Ersatzvornahme

Art. 132

Strafbestimmung

Energiegesetz

Energieverordnung

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

#### **Art. 19 Verantwortung**

<sup>1</sup> Gegenüber der Gemeinde ist der Bauherr unabhängig von der Baukontrolle für die Einhaltung der massgeblichen Vorschriften und des bewilligten Baugesuchs verantwortlich.

<sup>2</sup> Bei der Planung und der Realisierung von Bauten oder Anlagen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

#### **Art. 20 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen**

<sup>1</sup> Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft und ersetzt das Baureglement vom 30. September 1996 inkl. Nachträge, das auf den gleichen Zeitpunkt aufgehoben wird.

<sup>2</sup> Die zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht rechtskräftig erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu behandeln.

Vom Gemeinderat erlassen am 2. Dezember 2008

Der Gemeindepräsident  
Beat Tinner

Der Gemeinderatsschreiber  
Mario Stark

Öffentlich aufgelegt vom 7. Januar 2009 bis 5. Februar 2009

Dem fakultativen Referendum unterstellt  
vom 1. März 2009 bis 30. März 2009

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt  
am 22. Juni 2009

Mit Ermächtigung:  
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung  
und Geoinformation  
Ueli Strauss