

Baureglement



Gemeinde
Wildhaus-Alt St. Johann

Gemeinde Wildhaus – Alt St. Johann

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 11. Juni 2014

Vom Gemeinderat erlassen am: 16. Januar 2014

Der Gemeindepräsident: sig...Rolf.Züllig..... Die Gemeinderatsschreiberin: sig...Sabrina.Koller....

Öffentliche Planaufgabe: 29. Januar 2014 bis 27. Februar 2014

**Dem fakultativen Referendum
unterstellt: 24. März 2014 bis 22. April 2014**

**Vom Baudepartement des
Kantons St. Gallen genehmigt am: 11. Juni 2014**

Mit Ermächtigung,
der Leiter des Amtes für Raument-
wicklung und Geoinformation sig...Ueli.Strauss.....

Inhaltsverzeichnis

Weitere massgebende Grundlagen

I	Allgemeine Bestimmungen	7
Art. 1	Geltungsbereich Zielsetzung	7
Art. 2	Zuständigkeit Bauberatung	7
II	Ortsplanung	8
Art. 3	Planungsinstrumente	8
Art. 4	Rechtswirkung	8
Art. 5	Mitwirkung	8
Art. 6	Sondernutzungsplanung	8
Art. 7	Grundsätze	9
III	Zonenvorschriften	10
Art. 8	Zoneneinteilung	10
Art. 9	Regelbauvorschriften	11
Art. 10	Kernzone	12
Art. 11	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	12
Art. 12	Kurzzone	12
Art. 13	Intensiverholungszone	12
Art. 14	Grünzonen	13
Art. 15	Landwirtschaftszone	14
Art. 16	Übriges Gemeindegebiet	14
Art. 17	Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände	14
Art. 18	Naturgefahrengelände	14
IV	Bauvorschriften	16
Definitionen		
Art. 19	Offene Bauweise	16
Art. 20	Geschosszahl	16
Art. 21	Talseitig sichtbare Geschosse	16
Art. 22	Ausbau von Dach- und Untergeschossen	17
Art. 23	Gebäudehöhe Firsthöhe	17
Art. 24	Gebäudelänge	17
Art. 25	Grenzabstand Gebäudeabstand	18
Art. 26	Strassenabstand	18
Art. 27	Anbauten Nebenbauten	19
Art. 28	Kleinbauten	19

Art. 29	Vorbauten	20
Art. 30	Unterirdische Bauten	20

Ausführung und Gestaltung der Bauten

Art. 31	Dachformen Fassaden	20
Art. 32	Dachaufbauten Dacheinschnitte	21
Art. 33	Schneefangvorrichtung	21
Art. 34	Terraingestaltung	21

Erschliessung

Art. 35	Bedarf an Abstellplätzen	22
Art. 36	Ausfahrten Garagenvorplätze	23

Wohnhygiene

Art. 37	Mindestmasse	23
Art. 38	Kinderspielplätze	24
Art. 39	Kehrichtbeseitigung	24

V Bauvorgang | Baukontrolle 25

Art. 40	Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	25
Art. 41	Bauarbeiten an öffentlichen Einrichtungen	25
Art. 42	Baukontrolle	26
Art. 43	Bewilligungspflicht	27
Art. 44	Baugesuch	27

VI Schlussbestimmungen 29

Art. 45	Gebühren und Auslagen	29
Art. 46	Inkrafttreten Übergangsbestimmungen	29

Anhang

Schwerpunktberechnung	31
-----------------------	----

Weitere massgebende Grundlagen

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

Eidgenössische Erlasse

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch SR 210, ZGB
- Bundesgesetz /-verordnung über die Raumplanung SR 700, RPG | SR 700.1, RPV
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz SR 451.12, VISOS
- Verordnung über Zweitwohnungen SR 702
- Bundesgesetz über den Umweltschutz SR 814.01, USG
- Lärmschutzverordnung / Luftreinhalteverordnung SR 814.41, LSV | SR 814.318.142.1, LRV
- Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung SR 814.710, NISV
- Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten SR 814.680, Altlasten-Verordnung, AltIV
- Energiegesetz /-verordnung SR 730.0, EnG | SR 730.01 EnV
- Bundesgesetz /-verordnung über den Natur- / Heimatschutz SR 451, NHG | SR 451.1, NHV
- Bundesgesetz /-verordnung über den Schutz der Gewässer SR 814.20 GSchG | SR 814.20, GSchV
- Bundesgesetz /-verordnung über den Wald SR 921.0, WaG | SR 921.01, WaV
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel (Arbeitsgesetz) SR 822.11, ArG | SR 822.111, ArGV
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz SR 520.1, BZG
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG SR 843, WEG | SR 843.1, VWEG
- CARBURA-Richtlinien zur Lagerung von Brennstoffen www.carbura.ch/carbura-richtlinien

Kantonale Erlasse

- Baugesetz St. Gallen sGS 731.1, BauG | sGS 731.11
- Strassengesetz /-verordnung sGS 732.1, StrG | sGS 732.11, StrV
- Gesetz über die Verfahrenskoordination in Bausachen sGS 731.2
- Einführungsgesetz zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung / Verordnung zum Einführungsgesetz sGS 672.1, EG-USG | sGS 672.11, V zu EG-USG
- Verordnung über den Schutz von Naturkörpern und Altertümmern sGS 271.51
- Naturschutzverordnung sGS 671.1
- Energiegesetz / Energieverordnung sGS 741.1 EnG | sGS 741.11 EnV
- Gesetz über die Gewässernutzung / Vollzugsverordnung sGS 751.1 | sGS 751.11
- Verordnung über den Materialbezug aus öffentl. Gewässern sGS 751.13
- Wasserbaugesetz /-verordnung sGS 734.1, WbauG | sGS 734.11, WbauV
- Vollzugsgesetz zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung / Verordnung sGS 752.2 | sGS 752.21
- Einführungsgesetz zur eidgenössischen Waldgesetzgebung / Verordnung zum Einführungsgesetz sGS 651.1, WaG | sGS 651.11, WaG
- Regierungsratsbeschluss über die Bezeichnung der Fuss- und Wanderwegnetze sGS 732.21
- Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Zivilschutz / Verordnung zum Einführungsgesetz sGS 413.1 | sGS 413.11
- Gesetz über den Feuerschutz / Vollzugsverordnung sGS 871.1 | sGS 871.11
- Gemeindegesetz sGS 151.2
- Enteignungsgesetz sGS 735.1
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege sGS 951.1
- Gesundheitsgesetz (mit Ausführungserlassen) sGS 311.1

Im weiteren wird auf die kommunalen Erlasse verwiesen.

Normen / Merkblätter

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

- Behindertengerechtes Bauen SN 521 500
- Geländer und Brüstungen (SIA 358) SN 534 358
- Liegenschaftsentwässerung SN 592 000
- Grundstückszufahrten SN 640 050
- Knoten: Sichtverhältnisse in Knoten SN 640 273a
- Kontrolle der Befahrbarkeit SN 640 271a
- Parkieren: Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen SN 640 291a
- Parkieren: Angebot an Parkfeldern für Personenwagen SN 640 281
- Leichter Zweiradverkehr: Abstellanlagen, Bedarfsermittlung SN 640 065
- Leichter Zweiradverkehr: Abstellanlagen, Geometrie SN 640 066
- Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten SIA 118
- Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau SIA 180
- Schallschutz im Hochbau SIA 181
- Diverse Brandschutznormen im Hochbau SIA 183 ff
- Thermische Energie im Hochbau SIA 380/1
- Elektrische Energie im Hochbau SIA 380/4
- Flächen und Volumen von Gebäuden SIA 416
- Normalien und Richtlinien des Tiefbauamtes SG www.sg.ch/tiefbau/Projektierungsgrundlagen
- ASTRA Vollzugshilfen: Veloparkierung, Wanderwege, etc. www.astra.ch
- Sicherheitsempfehlungen der Schweizerischen Beratungsstelle für Unfallverhütung www.bfu.ch
- Vorschriften der SUVA über Hoch- und Tiefbauten www.suva.ch
- Brandschutznorm (Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen) www.vkf.ch

Zu beachten sind:

Naturschutz:

Bezüglich der im Zonenplan enthaltenen Grünzonen „GN“ sind zusätzlich Art. 7 SchV Wildhaus und Art. 12 SchV Alt St.Johann zu beachten.

Ortsbildschutz:

Innerhalb der Ortsbildschutzzumgrenzungen gelten die Bestimmungen von Art. 5 SchV Wildhaus und Art. 5 SchV Alt St.Johann.

Natureinzel- und Kulturobjekte:

Art. 10 und Art. 6 SchV Wildhaus und Art. 18 und Art. 6 SchV Alt St.Johann enthalten die anzuwendenden Schutz- und Nutzungsvorschriften.

Hecken-, Feld- und Ufergehölze:

Art. 10 SchV Wildhaus und Art. 18 SchV Alt St.Johann enthalten die anzuwendenden Schutz- und Nutzungsvorschriften.

Der Gemeinderat von Wildhaus-Alt St.Johann erlässt gestützt auf den 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. 3 Abs.1 und Art. 90 Abs. 2 des Gemeindegesetzes vom 21. April 2009 (sGS 151.2) folgendes

Baureglement

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich | Zielsetzung

¹ Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Wildhaus-Alt St.Johann. Es schafft die Voraussetzung für die zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens, für hygienisch einwandfreie Wohnungen und Arbeitsplätze sowie für die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde.

² Die Gesetzgebung des Bundes oder des Kantons bleiben vorbehalten, soweit dieses Baureglement nicht im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen eine besondere Regelung trifft.

Art. 2 Zuständigkeit | Bauberatung

¹ Das Planungswesen- und Bauwesen sowie die Aufsicht über den Vollzug dieses Reglementes sind Sache des Gemeinderates. Der Gemeinderat kann zur Behandlung der baupolizeilichen Geschäfte eine Baukommission einsetzen und/oder externe Berater beiziehen.

² Die Baukommission besteht aus maximal 6 Mitgliedern, die vom Gemeinderat gewählt werden. Die Präsidentin oder der Präsident sowie ein weiteres Mitglied müssen dem Gemeinderat angehören. Die Baukommission ist zuständig für die baupolizeilichen Bewilligungen, Verfügungen und Kontrollen, insbesondere in den Bereichen Bau- und Strassenwesen, Gewässerschutz, Brandverhütung sowie Umweltschutz.

³ Die Bauverwaltung übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates beziehungsweise der Baukommission. Sie ist Auskunftsstelle in Baugesuchsfragen und berät, wo nötig unter Beizug weiterer Fachleute, die Bauwilligen.

RPG	Raumplanungsgesetz
RPV	Raumplanungsverordnung
USG	Umweltschutzgesetz
NHG	Natur- und Heimatschutzgesetz
LSV	Lärmschutzverordnung
BauG	Kantonales Baugesetz
StrG	Kantonales Strassengesetz
EVzSVG	Einführungsverordnung zum schweizerischen Strassenverkehrsgesetz
EGzZGB	kant. Einführungsgesetz zum schweiz. Zivilgesetzbuch
SN	Schweizer Norm

BauG	
Art. 4	Aufgabe
Art. 8	Baureglement

BauG	
Art. 2	Allgemeine Zuständigkeit

II Ortsplanung

Art. 3 Planungsinstrumente

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

- Richtplan;
- Zonenplan;
- Schutzverordnung;
- Sondernutzungspläne (Baulinien-, Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie Abbau- und Deponiepläne)
- Übersicht über den Stand der Erschliessung;
- Erschliessungsprogramm;
- Naturgefahrenkarte.

Art. 4 Rechtswirkung

¹ Der Richtplan bildet die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Er bezeichnet die in der Gemeinde anzustrebende bauliche und landschaftliche Entwicklung.

² Der Richtplan ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend. Er übt gegenüber dem Grundeigentum keine unmittelbare Rechtswirkung aus.

³ Der Zonenplan und die übrigen Planungsinstrumente nach Art. 34 BauG sind für jedermann verbindlich und können im Original bei der Bauverwaltung eingesehen werden. Diese Pläne sind für die genaue Lage der Eintragungen verbindlich.

Art. 5 Mitwirkung

¹ Bei der Erarbeitung / Änderung von Planungsinstrumenten orientiert die Behörde die Bevölkerung in geeigneter Weise über die Ergebnisse.

² Der Richtplan wird der Öffentlichkeit während 30 Tagen zur Einsicht unterbreitet. In dieser Zeit kann sich jeder zum Entwurf schriftlich äussern. Mit der Beschlussfassung über den Richtplan nimmt der Gemeinderat zu den Einwendungen Stellung. Der Plan wird dem Baudepartement zur Kenntnisnahme unterbreitet.

Art. 6 Sondernutzungsplanung

Eine von der Regelbauweise abweichende besondere Bauweise kann durch die Schutzverordnung sowie den Erlass von Überbauungs- oder Gestaltungsplänen gestattet werden.

BauG
 Art. 5 Richtpläne
 Art. 6 Rechtliche Massnahmen
 Art. 8 Baureglement
 Art. 9 Zonenplan
 Art. 22ff Sondernutzungspläne
 Art. 50 Erschliessung

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

RPG
 Art. 4 Information und Mitwirkung

BauG
 Art. 22ff Überbauungsplan
 Art. 28ff Gestaltungsplan

Art. 7 Grundsätze

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

- Gute Einordnung der Bauwerke in die natürliche und gestaltete Umwelt;
- Sorgfältige architektonische Gestaltung;
- Besondere Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen sowie von Betagten und Behinderten;
- Boden- und energiesparendes, kompaktes Bauen;
- Streben nach Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen;
- Verwendung umweltverträglicher und langlebiger Baumaterialien;
- Förderung und Vernetzung naturnaher Lebensräume in Siedlung und Landschaft;
- Pflanzung einheimischer, standortgerechter Gewächse;
- Berücksichtigung 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.

RPG	
Art. 1	Ziele
Art. 3	Planungsgrundsätze
USG	
Art. 1	Zweck, Vorsorge
Art. 28	Umweltgerechte Verwendung von Stoffen
NHG	
Art. 1	Zweck
Art. 18	Schutz von Tieren, Pflanzen
Art. 13	Grundsatz
Art. 15	ökologischer Ausgleich
BauG	
Art. 4	Aufgabe
Art. 52	Sicherheit
Art. 53	Hygiene
Art. 55	Rücksicht auf Behinderte, Betagte
Art. 73	Kinderspielplätze
Art. 75 ^{bis}	Gestaltung
Art. 93	Verunstaltungsverbot
Normen	
SN 521 500	Behindertengerechtes Bauen
SN 543 358	Geländer und Brüstungen (SIA Norm 358)

III Zonenvorschriften

Art. 8 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Zonen innerhalb des Baugebietes:

<i>a. Kernzonen</i>	
Kernzone 2 VG	K2
Kernzone 3 VG	K3
<i>b. Wohnzonen</i>	
Wohnzone 2 VG	WE
Wohnzone 2 VG	W2
Wohnzone 3 VG	W3
<i>c. Wohn-Gewerbebezonen</i>	
Wohn-Gewerbezone 2 VG	WG2
Wohn-Gewerbezone 3 VG	WG3
<i>d. Gewerbe-Industriezone</i>	GI A
<i>e. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</i>	Oe BA
<i>f. Kurzone</i>	Kur
<i>g. Intensiverholungsbezonen</i>	
Camping	IE C
Winter-Camping	IE C*
Sportanlagen	IE S
Transportanlagen	IE T
Transportanlagen und Beherbergung	IE TB
<i>h. Grünzonen</i>	
Erholung	GE
Freihaltung	GF

Zonen ausserhalb des Baugebietes:

<i>i. Grünzonen</i>	
Schutzgegenstand nach Art. 98 BauG	GN
Gewässerschutz	GG
<i>j. Landwirtschaftszone</i>	L
<i>k. Übriges Gemeindegebiet</i>	ueG
<i>l. Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände</i>	Ski

BauG

Art. 9 Zonenplan

Art. 10ff Zonenarten

VG = Vollgeschoss

Art. 9 Regelbauvorschriften

Soweit in diesem Reglement, in der Schutzverordnung oder in einem Sondernutzungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten folgende Regelbauvorschriften:

		Anzahl Vollgeschosse	Anzahl taleitig sichtbare Geschosse	Gebäudehöhe maximal	Firsthöhe maximal	Gebäudelänge maximal	Mehrlängenzuschlag ab 18,0 m ¹⁾	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Gebäudeabstand Grundstücksintern mindestens	Empfindlichkeitsstufe (Art. 43 Abs. 1 LSV / Art. 32 EG-USG)
Kernzonen Art. 15 BauG	K2	2	—	8.00 m	11.50 m	25.0 m	—	3.0 m	3.0 m	—	III
	K3	3	—	10.50 m	14.00 m	30.0 m	—	3.0 m	3.0 m	—	III
Wohnzonen Art. 11 BauG	WE	2	3	6.50 m	10.00 m	20.0 m	ja	4.0 m	8.0 m	—	II
	W2	2	3	8.00 m	11.50 m	25.0 m	ja	5.0 m	8.0 m	—	II
	W3	3	4	10.50 m	14.00 m	30.0 m	ja	6.0 m	10.0 m	—	II
Wohn-Gewerbezone Art. 12 BauG	WG2	2	3	8.00 m	11.50 m	25.0 m	ja	5.0 m	8.0 m	—	III
	WG3	3	4	10.50 m	14.00 m	30.0 m	ja	6.0 m	10.0 m	—	III
Gewerbe-Industriezone Art. 13 BauG	GI A	—	—	11.50 m	15.00 m	—	—	5.0 m / 10.0 m ²⁾	5.0 m	5.0 m	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Art. 18 BauG	Oe BA	siehe Artikel 11 Baureglement						5.0 m	5.0 m	5.0 m	III
Kurzzone Art. 16 BauG	Kur	3	4	10.50 m	14.00 m	30.0 m	—	5.0 m	10.0 m	—	II
Intensiverholungszone Art. 18 ³⁾ BauG	IE C	1	1	4.00 m	6.50 m	20.0 m	ja	3.0 m	3.0 m	—	II
	IE C*	1	1	4.00 m	6.50 m	20.0 m	ja	3.0 m	3.0 m	—	II
	IE S	2	2	8.00 m	11.50 m	50.0 m	ja	5.0 m	5.0 m	—	III
	IE T	1	2	6.50 m	10.0 m	25.0 m	ja	5.0 m	5.0 m	—	IV
	IE TB	2	3	10.50 m	14.0 m	30.0 m	ja	5.0 m	5.0 m	—	III
Grünzonen Art. 17 BauG	GE	1	1	3.50 m	6.00 m	—	ja	4.0 m	4.0 m	—	II
	GF	siehe Artikel 14 Baureglement						4.0 m	4.0 m	—	II
Landwirtschaftszone ³⁾ Art. 20 BauG	L ³⁾	2	3	8.50 m	12.0 m	30.0 m	ja	5.0 m	8.0 m	—	III ⁴⁾
Übriges Gemeindegebiet ³⁾ Art. 21 BauG	ueG ³⁾	2	3	8.50 m	12.0 m	30.0 m	ja	5.0 m	8.0 m	—	III ⁴⁾

Legende:

LSV Lärmschutzverordnung

--- findet keine Anwendung

¹⁾ Mehrlängenzuschlag beträgt $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, höchstens aber 6.0 m;

²⁾ gegenüber Grundstücken in Kern-, Wohn-, Wohn-Gewerbe-, Grünzonen;

³⁾ nur für reine Wohnbauten;

⁴⁾ nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen.

Art. 10 Kernzonen

¹ An Bauten und Anlagen in den Kernzonen werden bezüglich baulicher und architektonischer Einordnung sowie Umgebungsgestaltung erhöhte Anforderungen gestellt:

- Neu- und Umbauten sind bezüglich Gebäude-, First-, Geschosshöhe und -zahl, Gebäudelänge, Dachform und -neigung, Fassadengestaltung, Farb- und Materialwahl so auf die bestehende Überbauung abzustimmen, dass sie sich gut in das Gesamtbild der Häusergruppe oder -zeile einfügen. Insbesondere ist ihre Stellung mit Bezug auf die Freiräume zu berücksichtigen und die Massstäblichkeit zu wahren.

² Der Abbruch eines Gebäudes in den Kernzonen ist nur zulässig, wenn die Bewilligung für einen Neubau vorliegt, dessen Verwirklichung innert nützlicher Frist sichergestellt ist oder wenn eine dauernde oder vorübergehende Freihaltung des Grundstückes das Orts- und Strassenbild nicht nachteilig beeinflusst.

Art. 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die öffentlichen Interessen dienen. Die Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen richtet sich nach deren Zweck und werden im Rahmen einer Bauberatung durch die Bauverwaltung und den Gemeinderat situationsgerecht festgelegt.

Art. 12 Kurzzone

¹ Die Kurzzone ist für Kurhäuser, Kliniken, Hotels und deren zugehörigen Parkanlagen sowie für anverwandte, touristische Zwecke bestimmt.

² Die Gebäudegrundfläche innerhalb dieser Zone beträgt maximal 200 m².

Art. 13 Intensiverholungszone

¹ Die Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Stellung, Architektur, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen. Auf die Einpassung ins Terrain ist besonders Rücksicht zu nehmen.

² Die Gebäudegrundfläche innerhalb dieser Zonen beträgt maximal 100 m², respektive die Anlagegrundfläche beträgt maximal 200 m².

BauG
Art. 15 Kernzonen

BauG
Art. 18 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

BauG
Art. 16 Kurzonen

BauG
Art. 18^{bis} Intensiverholungszone

³ Die Intensiverholungszone Camping IE C ist für die ganzjährigen Zelt-, Camping- und Caravanningplätze, eine zweckgebundene Hauptbaute für die Betreiberwohnung sowie für die erforderlichen Nebenbauten und -anlagen wie Reception, Sanitäranlagen, Kiosk etc. bestimmt.

Die Campierfläche ist randlich zu bepflanzen und mit standortgerechten Bäumen zu durchsetzen. Für die zweckgebundene Hauptbaute gelten die Vorschriften der Wohnzone W2 und eine maximale Gebäudegrundfläche von 50 m².

⁴ In der Intensiverholungszone Winter-Camping IE C* sind nur während der Wintermonate (Oktober bis April) Zelt-, Camping- und Caravanningplätze zulässig. Bauten und Anlagen sind nur so weit zulässig, als sie die Winter-Camping-Nutzung nicht einschränken.

⁵ In der Intensiverholungszone Sportanlagen IE S sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Sport- und Freizeitbetrieb dienen.

⁶ In der Intensiverholungszone Transportanlagen IE T ist der Nutzungszweck auf Bauten und Anlagen beschränkt, die dem Betrieb der Transportanlagen dienen.

⁷ In Ergänzung zum Abs. 6 sind in der Intensiverholungszone Transportanlagen und Beherbergung IE TB Restaurationen und Beherbergungen gestattet.

Art. 14 Grünzonen

¹ Bauten und Anlagen haben sich – soweit zulässig – bezüglich Stellung, Architektur, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in die Umgebung einzufügen. Auf die Einpassung ins Terrain ist besonders Rücksicht zu nehmen.

² In der Grünzone Erholung (GE) dürfen Bauten und Anlagen nur soweit erstellt werden, als sie die unmittelbare Erholungs- und Freizeitnutzung erfordert. Die Gebäudegrundfläche beträgt maximal 50 m².

³ In der Grünzone Freihaltung (GF), der Grünzone Schutzgegenstand gemäss Art. 98 BauG (GN) und der Grünzone Gewässerschutz (GG) sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie der Schutzzweck erfordert respektive der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.

BauG
Art. 17 Grünzonen

Art. 15 Landwirtschaftszone

¹ Silotürme und ähnliche Behältnisse ausserhalb der Gebäudehülle der Hauptbauten sind möglichst nahe an das Betriebsgebäude anzulehnen und gestalterisch einzupassen. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Bestimmungen.

² Anlagen sind bezüglich Form- und Farbgebung zurückhaltend zu gestalten und dürfen eine Höhe von 8.0 m nicht überschreiten.

Art. 16 Übriges Gemeindegebiet

Für zulässige Bauten gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Art. 17 Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände

Die Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände ist von allen ski-sportbehindernden Bauten, Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten. Zonengemässe, standortgebundene Bauten und Anlagen können vom Gemeinderat an geeigneten Lagen bewilligt werden.

Art. 18 Naturgefahrengelände

¹ Als Naturgefahrengelände werden Gebiete bezeichnet, die durch Hochwasser, Murgänge, Lawinen, Rutschungen, Stein-schlag, Blockschlag, Felssturz oder Eissturz bedroht sind. In diesen Gebieten haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderungen an den Personen- und Sachwertschutz zu genügen. Massgebend ist die Wegleitung "Objektschutz gegen gravitative Natur-gefahren" der Gebäudeversicherungsanstalt St. Gallen.

² In den Gefahrenzonen sind sämtliche Terrainveränderungen bewilligungspflichtig.

³ Für die einzelnen Gefahrengelände gelten folgende Vorschriften:

a. Gefahrengelände 1 (erhebliche Gefährdung, rot):

Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden, wenn sich das bestehende Risiko durch die geplanten Massnahmen nicht erhöht und die Baute auf den Standort angewiesen ist. Weitergehende Massnahmen wie z.B. die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleiben vorbehalten. Die Erstellung von Bauten, Anlagen und Erweiterungen ist untersagt.

BauG
Art. 20 Landwirtschaftszone

BauG
Art. 21 Übriges Gemeindegebiet

BauG
Art. 19 Zonen für Skiabfahrt-
und Skiübungsgelände

<http://www.sg.ch>
Naturgefahren | "Leitfaden für
Vorsorge und Schutz",
Baudepartement St.Gallen

b. Gefahrenggebiet 2 (mittlere Gefährdung, blau):

Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Bauliche Veränderungen, die darüber hinaus gehen wie Neu-, Ersatz- und Umbauten sowie Erweiterungen sind nur zulässig, wenn für das Bauhaben die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden.

c. Gefahrenggebiet 3 (geringe Gefährdung, gelb):

Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind zulässig. Für gefahrensensible Objekte, wie öffentliche Bauten, Tiefgaragen, intensiv genutzte Untergeschosse, Lagerung von umweltgefährdenden Stoffen etc. sind die Objektschutzrichtlinien verbindlich. Für die übrigen Bauten und Anlagen gelten die Objektschutzrichtlinien als Empfehlung.

d. Gefahrenggebiet 4 (Restgefahr):

Mit Ausnahme von sensiblen Objekten wie Spitäler, Heime, Schulen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Industriebetriebe sind keine spezielle Massnahmen zu prüfen.

⁴ Bei Bauvorhaben, die ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters liegen, ist die Gefahrenhinweiskarte zu beachten. Weist diese auf eine Gefährdung hin, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine objektbezogene Beurteilung vorzunehmen. Die Objektschutzrichtlinien sind verbindlich.

IV Bauvorschriften

Definitionen

Art. 19 Offene Bauweise

¹ Sofern durch einen Überbauungsplan- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gilt die offene Bauweise. Bei offener Bauweise werden die Bauten nach den Vorschriften der Regelbauweise allseitig freistehend erstellt.

² In der offenen Bauweise dürfen Bauten auch über die Grundstücksgrenze hinweg zu einer Häuserzeile zusammengebaut werden. Die Länge einer Häuserzeile darf die jeweils maximal erlaubte Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie sind nach einem einheitlichen Plan gleichzeitig zu erstellen.

Art. 20 Geschosszahl

¹ Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Unter- noch als Dachgeschoss definiert ist.

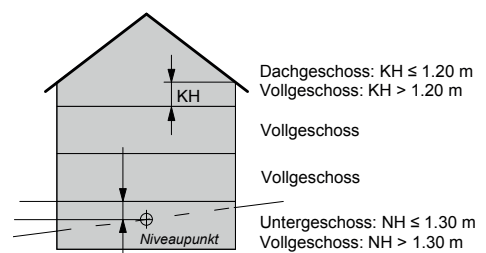
² Dachgeschosse dürfen einen Kniestock von maximal 1.20 m aufweisen. Der Kniestock ist von Oberkant Dachgeschoss-Fussboden bis Schnittpunkt Innenwand mit Dachuntersicht zu messen.

³ Als Untergeschoss gilt ein Geschoss, das den Niveaupunkt – gemessen bis Oberkant Erdgeschoss-Fussboden – um höchstens 1.30 m überragt. Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden.

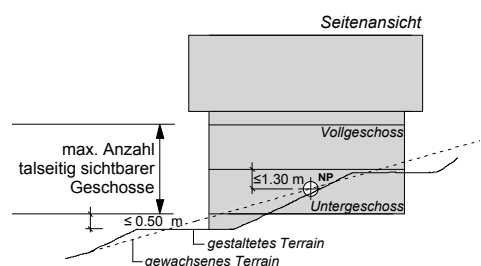
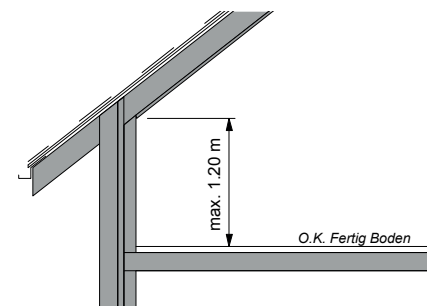
Art. 21 Talseitig sichtbare Geschosse

¹ In Hanglagen darf das Untergeschoss talseitig als Sockelgeschoss ausgebildet werden. Die maximale Anzahl talseitig sichtbarer Geschosse gemäss Art. 9 BauR darf dabei nicht überschritten werden.

² Als sichtbare Geschosse werden alle Stockwerke gezählt, die in ihrer vollen Höhe und Breite in Erscheinung treten. Das gestaltete Terrain darf nicht tiefer als 0.50 m unter Oberkant Fussboden des Sockelgeschosses zu liegen kommen.



Konstruktionsbeispiel Berechnung Gebäudeschwerpunkt im Anhang



Art. 22 Ausbau von Dach- und Untergeschossen

¹ In den Kern-, Wohn- und Wohn-Gewerbebezonen ist der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken gestattet, sofern der Charakter des Dachgeschosses erhalten bleibt.

² Das Untergeschoss darf ausgebaut werden, sofern die folgenden Vorschriften eingehalten sind:

- mindestens eine Umfassungsmauer muss ganz aus dem gestalteten Terrain herausragen;
- eine einwandfreie Belüftung und natürliche, direkte Belichtung aller Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume muss sichergestellt sein;
- die erforderlichen energetischen Anforderungen müssen eingehalten sein;
- das Angebot an Abstellräumen muss bis zum Ausmass nach Art. 37 BauR erhalten bleiben.

Art. 23 Gebäudehöhe | Firsthöhe

¹ Die Gebäudehöhe ist definiert als der senkrechte Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassaden mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte. Bei zusammengebauten und in der Höhe unterschiedlichen Häusern wird die Gebäudehöhe für jedes einzelne Gebäude ermittelt.

² Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches.

³ Bei Flachdachbauten bemisst sich die Gebäudehöhe als senkrechter Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der Oberkante Dachfläche. Überschreitet die Brüstung eine Höhe von 1.0 m ist die Mehrhöhe zur Gebäudehöhe anzurechnen.

Art. 24 Gebäudelänge

¹ Die Gebäudelänge ist definiert als die längste Fassadenabmessung. Bei abgesetzten oder gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf die Verlängerung des längsten geraden Fassadenteils. Untergeschosse, die allseits unter dem gestalteten Terrain liegen, Anbauten und Vorbauten nach Art. 27 und Art. 29 BauR werden nicht gerechnet.

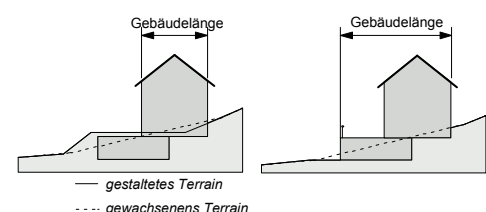
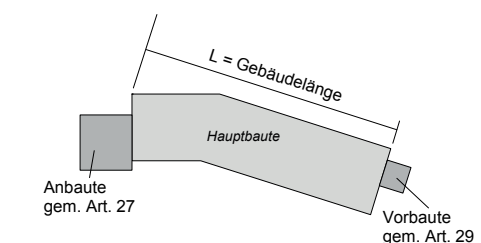
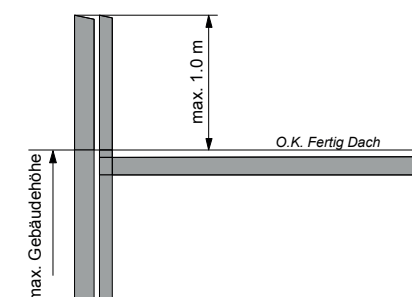
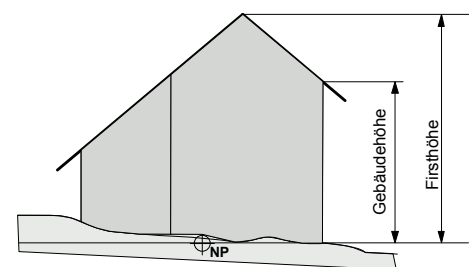
² Bei Gebäudelängen über 18.0 m sind Bauten optisch wirksam zu staffeln. Die Tiefe der Staffelung hat dabei mindestens $\frac{1}{10}$ der Gebäudelänge zu betragen.

BauG

Art. 77^{ter} Ausbau Dach- und Untergeschoss

BauG

Art. 60 Gebäudehöhe



Art. 25 Grenzabstand | Gebäudeabstand

¹ Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der am stärksten nach Süden gerichteten Hauptfassade, der kleine Grenzabstand gegenüber den übrigen Fassaden einzuhalten.

² Als Hauptfassade gilt diejenige Fassade, auf welche die wichtigsten und die meisten Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume ausgerichtet sind. Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Hauptfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand gegenüber der Westfassade einzuhalten. Bei annähernd gleichen Süd- und Westfassaden kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten.

⁴ Der Grenzabstand muss gegenüber jenen Gebäudeseiten um den Mehrlängenzuschlag vergrössert werden, die eine Gebäudelänge von 18.0 m überschreiten.

⁵ Steht die Hauptfassade schräg zur Grenze, kann der Mehrlängenzuschlag flächengleich ausgemittelt werden, sofern der grosse und kleine Grenzabstand nirgends unterschritten werden und die Grenzabstandsfläche nicht verkleinert wird.

⁶ Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der zonengemässen Grenzabstände zuzüglich allfälliger Mehrlängenzuschläge.

Art. 26 Strassenabstand

¹ Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einzuhalten:

- Kantonsstrasse 4.0 m
- Gemeindestrassen 3.0 m mit Trottoir
- 4.0 m ohne Trottoir

² Gemessen wird ab der Grundstücksgrenze der Strasse. Ist keine Strassenparzelle ausgeschieden, wird ab Strassen-/ Wegrand oder wenn ein Trottoir vorhanden ist, ab Trottoirrand gemessen.

³ Strassenabstandsvorschriften gehen anderen Abstandsvorschriften vor. Bei Wegen gilt der Grenzabstand nach Art.9 BauR.

⁴ Zwischen Stützmauern oder Einfriedungen und Strassen beziehungsweise Trottoirrändern ist zur Gewährleistung der Schneeräumung und Verkehrssicherheit ein Bankett von mindestens 0.50 m Breite anzulegen.

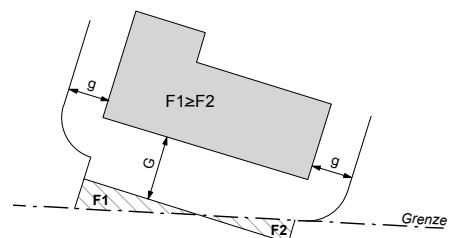
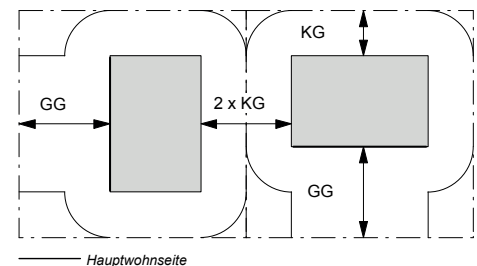
⁵ Mindestens dreiseitig offene Parkieranlagen dürfen bis maximal 1.00 m an Gemeindestrassen gebaut werden, sofern die Sichtbereiche auf Dauer nicht eingeschränkt sind.

BauG

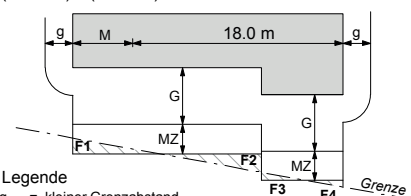
Art. 56 Grenzabstand

Art. 57 Gebäudeabstand

Art. 65 Mehrlängenzuschlag / Flächenausgleich



$$(F1 + F3) \leq (F2 + F4)$$



- Legende
- g = kleiner Grenzabstand
 - G = grosser Grenzabstand
 - F = Fläche
 - MZ = Mehrlängenzuschlag (gemäss BauR)
 - M = Mehrlänge

BauG

Art. 24 Baulinie

StrG

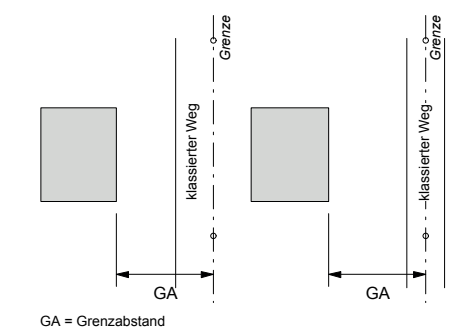
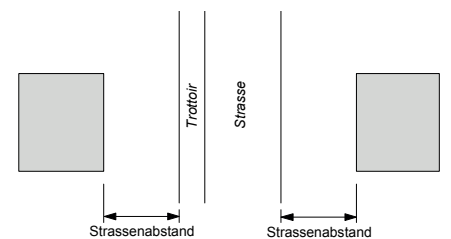
Art. 104ff Strassenabstände

Art. 107 Messweise

Art. 108 Ausnahmen

StrV

Art. 4 Strassenabstand



GA = Grenzabstand

Art. 27 Anbauten | Nebenbauten

¹ Anbauten sind mit dem Hauptgebäude verbundene Bauten, die in der äusseren Erscheinung architektonisch abgesetzt sind und nur auf einem Geschoss anrechenbare Geschossflächen vorweisen. Anbauten dürfen eine Gebäudegrundfläche von 50.0 m² sowie eine Gebäudehöhe von 3.50 m und eine Firsthöhe von 5.50 m nicht überschreiten. Wird die Anbaute mit Flachdach erstellt, darf die Dachfläche als offene Terrasse genutzt werden, sofern keine nachbarlichen Interessen dagegen stehen.

² Nebenbauten sind eingeschossige Bauten, die baulich nicht mit dem Hauptgebäude verbunden sind. Nebenbauten dürfen eine maximale Gebäudegrundfläche von 50.0 m² sowie eine Gebäudehöhe von 3.50 m und eine Firsthöhe von 5.50 m nicht überschreiten.

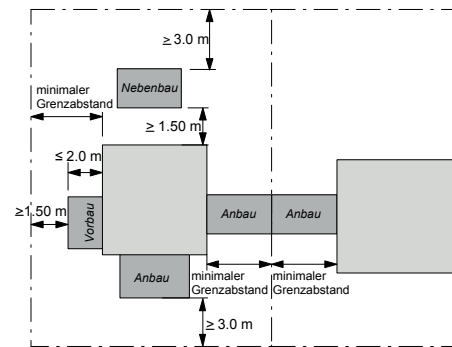
³ Für An- und Nebenbauten gilt ein verminderter Grenzabstand von 3.0 m. Nebenbauten sind – unter Vorbehalt der wohnhygienischen Vorschriften – innerhalb des grossen Grenzabstandes zulässig.

⁴ Bei Nebenbauten kann der Gebäudeabstand zu anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück bis auf 1.50 m reduziert werden, unter Vorbehalt der wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Vorschriften.

⁵ An- und Nebenbauten, die nicht Wohnzwecken dienen, können an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt. Erfolgt der Zusammenbau nicht gleichzeitig, so hat der später Bauende ohne besondere Zustimmung des Nachbarn das Recht, eine Baute gleicher Dimension und Erscheinungsform an die Nachbarbaute anzubauen oder eine andere Baute unter Einhaltung des einfachen Grenzabstandes zu erstellen. Vorbehalten ist das Baubewilligungsverfahren.

Art. 28 Kleinbauten

Kleinbauten sind An- oder Nebenbauten, die nicht dem Aufenthalt von Personen dienen, weniger als 6.0 m² Gebäudegrundfläche und eine maximale Höhe von 2.50 m aufweisen. Ihr Mindestgrenzabstand beträgt 0.50 m, ihr Mindestgebäudeabstand 1.0 m. Pro Parzelle ist eine Kleinbaute mit diesen Massen gestattet. Für weitere Kleinbauten gilt Art. 27 BauR sachgemäss.



Art. 29 Vorbauten

¹ Als Vorbauten gelten punktuell abgestützte oder freitragende Bauteile, die über die Fassade in den Luftraum ragen, wie Erker, Balkone, Veranden, Vordächer, Dachvorsprünge, Sonnenschutzkonstruktionen oder Vortreppen.

² Vorbauten dürfen den Grenz- und Strassenabstand entlang Gemeindestrassen um maximal 2.0 m unterschreiten, wenn dadurch der verbleibende Grenz- und Strassenabstand nicht unter 1.50 m reduziert wird.

Art. 30 Unterirdische Bauten

¹ Bauten oder Bauteile gelten als unterirdische Bauten, wenn sie im Grenzabstandsbereich das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 0.80 m überragen und überdeckt sind. Davon ausgenommen ist der Eingang.

² Für Untergeschosse, die unter dem gestalteten Terrain liegen, gilt ein reduzierter Grenzabstand, der mindestens der doppelten Höhendifferenz zwischen gestaltetem und gewachsenem Terrain – gemessen an der Aussenwand der Baute – entspricht.

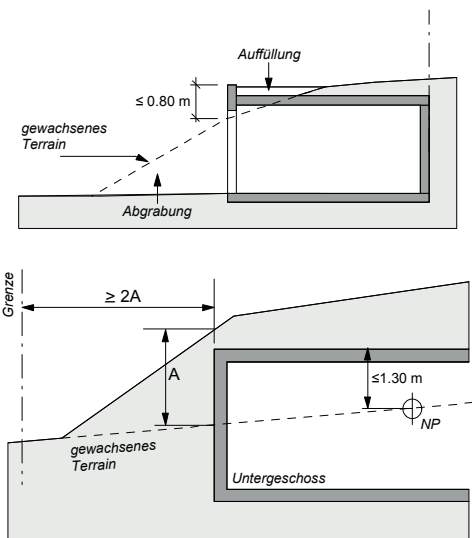
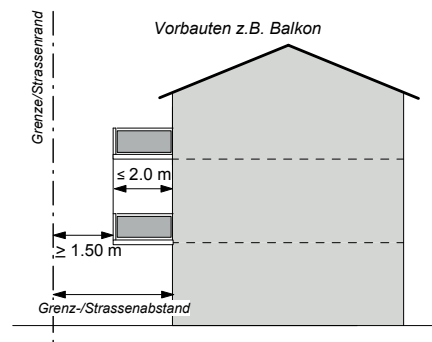
Ausführung und Gestaltung der Bauten

Art. 31 Dachformen | Fassaden

¹ Das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild störende Fassadengestaltungen, Dachformen, Firstrichtungen und die Verwendung auffälliger sowie glänzender Materialien und Farben sind untersagt.

² In der Landwirtschaftszone sind bei landwirtschaftlichen Betriebsbauten Schräg- und Pultdächer mit talseitig niedriger Fassadenhöhe gestattet.

StrV
Art. 4 Strassenabstand



Art. 32 Dachaufbauten | Dacheinschnitte

¹ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich bezüglich der Grössenverhältnisse und Gestaltung gut in den Baukörper und die Dachfläche einzuordnen. Insgesamt dürfen sie höchstens 60 % der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen.

² Dachaufbauten dürfen an die Fassadenflucht reichen und müssen mindestens 1.0 m unter der Firstlinie angesetzt sein.

³ Dacheinschnitte können von der Bewilligungsbehörde bewilligt werden, wenn eine gute Einpassung in die Dachlandschaft erreicht wird und eine technische Notwendigkeit vorliegt.

⁴ Technisch notwendige Bauteile und Anlagen wie Kamine, Ventilationszüge, Fassadenabschlüsse (Brüstungen), Treppen- und Liftaufbauten sowie Antennenanlagen, Solarzellen und Sonnenkollektoren dürfen unabhängig von den Vorschriften über die Dachaufbauten, Gebäude- und Firsthöhe erstellt werden, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht zu entziehen.

Art. 33 Schneefangvorrichtung

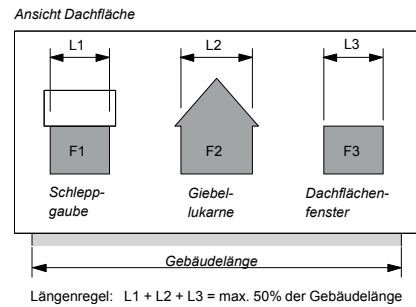
Auf neuen und bestehenden Dächern von Gebäudlichkeiten, bei denen der von der Bedachung fallende Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden kann, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen:

- Bei Eternit-, Prefa-, Schiefer- und Ziegeldächern von 20 Grad Neigung an;
- Bei Metalldächern von 5 Grad Neigung an.

Art. 34 Terraingestaltung

¹ Bauten und Anlagen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen und das Terrain möglichst wenig zu verändern. Terrainveränderungen sind zulässig, wenn sie bautechnisch zwingend notwendig sind oder einer besseren Umgebungsgestaltung dienen.

² Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind gestattet, wenn die Abgrabungshöhe im Mittel nicht mehr als 1.50 m beträgt. Für Garagenzufahrten oder Kellereingänge können Abgrabungen bis zu 2.50 m bewilligt werden, wenn keine Beeinträchtigung der baulichen oder landschaftlichen Umgebung erfolgt.



BauG

Art. 75^{bis} Gestaltung

Art. 93 Verunstaltungsverbot

EGzZGB

Art. 96ff privatrechtliche Grenzabstände

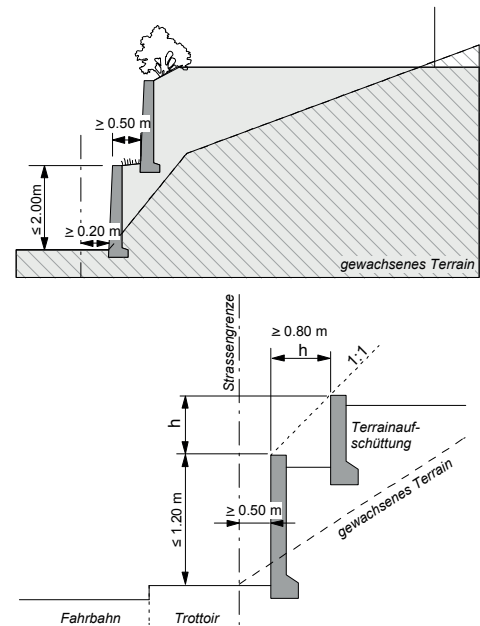
Normen

SN 640 273a Sichtverhältnisse

³ Böschungen und Stützmauern haben einen Grenzabstand des Böschungsfusses bzw. der Stützmauer von mindestens 0.20 m an die Grundstücksgrenze einzuhalten, mit Zustimmung des Nachbarn können sie bis an die Grenze gestellt werden. Die maximal zulässige Neigung der Böschung beträgt 2:3.

⁴ Stützmauern sind möglichst klein zu halten und durch Material, Gliederung und Bepflanzung naturnah zu gestalten, so dass sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Stützmauern über einer Höhe von 2.0 m sind aufzugliedern und mit einer Berme von mindestens 0.50 m Breite zu versehen.

⁵ Bei Gemeindestrassen und bei Wegen gilt für Böschungen und Stützmauern eine maximale Höhe von 1.20 m für die erste Stufe. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zu den Sichtfeldern nach Art. 36 BauR. Höhere Stützmauern sind im Steigungsverhältnis 1:1 zu staffeln. Die Bermentiefe hat mindestens 0.80 m zu betragen.



Erschliessung

Art. 35 Bedarf an Abstellplätzen

¹ Bei Neubauten, Zweckänderungen oder Erweiterungen von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund folgende Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen:

- *Einfamilienhäuser:*
1 Platz pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche, mindestens aber 2 Abstellplätze;
- *Mehrfamilienhäuser:*
1 Platz pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche, mindestens aber 1 Abstellplatz pro Wohnung;
- Bei anderen Nutzungen bestimmt die Baukommission die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze nach der SN 640 281.

² Bei Einfamilienhäusern gelten Zufahrten und Garagenvorplätze als Abstellflächen für Motorfahrzeuge.

³ Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 5 Wohnungen je ein reservierter Besucherparkplatz zusätzlich bereitzustellen und entsprechend zu kennzeichnen.

⁴ Für Zweiräder sind bei Mehrfamilienhäusern ausreichend Abstellplätze in der Nähe der Hauseingänge bereitzustellen. Die Anzahl ermittelt sich nach der SN 640 065.

BauG

- Art. 61 anrechenbare Geschossfläche
- Art. 72 Pflicht
- Art. 72^{ter} Ersatz

Normen

- SN 640 281 Angebot an Parkfeldern für Personenwagen
- SN 640 065 Leichter Zweiradverkehr, Abstellanlagen, Bedarfsermittlung

Art. 36 Ausfahrten | Garagenvorplätze

¹ Zufahrten zu Einzel- und Sammelgaragen sowie Höfen dürfen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus auf einer Länge von mindestens 2.0 m mit höchstens 3 % Gefälle erstellt werden.

² Die einzuhaltenden Sichtzonen sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Für die Auslegung der Vorschrift werden die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) angewendet.

³ Bei jeder Garage ist ein Vorplatz auf privatem Grund von mindestens 5.50 m Länge anzulegen. Für Garagen von Nutzfahrzeugen hat der Vorplatz mindestens 7.50 m aufzuweisen.

⁴ Auf Kantonsstrassen darf nur vorwärts eingefahren werden und entsprechende Wendemöglichkeiten sind auf dem eigenen Grundstück zu erstellen.

Wohnhygiene

Art. 37 Mindestmasse

¹ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume haben eine Bodenfläche von mindestens 9 m² und eine lichte Raumhöhe von mindestens 2.30 m einzuhalten. Bei nicht waagrechter Decke ist das Mindestmass der lichten Raumhöhe über mindestens 50 % der Bodenfläche einzuhalten.

² Das Lichtmass der Fensterflächen von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen hat mindestens 10 % der Bodenfläche zu betragen. Beim Einbau von Dachflächenfenstern reduziert sich der Faktor durch den besseren Lichteinfall um $\frac{1}{4}$.

³ Innenliegend dürfen Küchen, Bad- und WC-Räume errichtet werden. In diesem Fall müssen die genannten Räume eine ausreichende künstliche Belichtung und Belüftung aufweisen. Aussenliegend haben Aborte und Badezimmer die gleichen Fensterflächen aufzuweisen, wie sie für Aufenthaltsflächen vorgeschrieben sind.

BauG

Art. 71 Verkehr

StrG

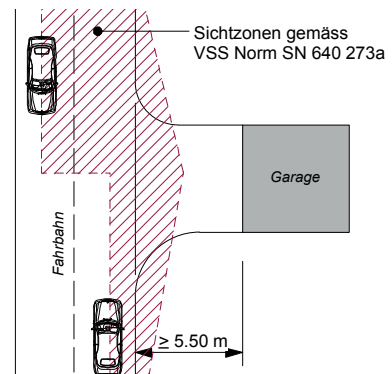
Art. 100 Grundsätze Verkehrssicherheit

Art. 102 Erlass von Vorschriften

Normen

SN 640 050 Grundstückszufahrten

SN 640 273a Sichtverhältnisse



BauG

Art. 53 Hygiene

LSV

Art. 32 Schallschutz

Brandschutznormen VKF

Art. 47 Breite von Treppen, Korridoren, Türen

Normen

SN 543 358 Geländer und Brüstungen (SIA Norm 358)

BFU Richtlinien

⁴ Für jede Wohnung sind ausreichend grosse Abstellräume von 10 % der anrechenbaren Geschossfläche, wenigstens aber 5 m² Bodenfläche bereitzustellen. Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Zugangs genügend grosse, treppenfrei erschlossene Abstellflächen für leichte Zweiradfahrzeuge, Roller, Kinderwagen usw. von mindestens 5 % der anrechenbaren Geschossfläche zu erstellen. Davon müssen $\frac{2}{3}$ witterungsgeschützt und abschliessbar sein.

Art. 38 Kinderspielplätze

¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit 6 und mehr Wohnungen, muss die Bewilligungsbehörde die Grundeigentümer verpflichten auf ihrem privatem Grund gut besonnte und stufenlos zugängliche Kinderspielplätze und Begegnungsflächen von mindestens 10 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen zu erstellen.

² Sofern die örtlichen Verhältnisse keinen geeigneten Kinderspielplatz und Begegnungsplatz zulassen oder die Kosten für die Erstellung unverhältnismässig hoch ausfallen, hat der Grundeigentümer eine Ersatzabgabe für die Erstellungspflicht für Kinderspielplätze in einen Spielplatzfonds zu leisten. Die Gemeinde verwendet diese Mittel selbst für die Erstellung und den Unterhalt der öffentlichen Spielplätze. Die Höhe der Ersatzabgabe beträgt Fr. 40.- pro m² fehlende Kinderspielplatzfläche. Der Betrag kann vom Gemeinderat periodisch der Teuerung angepasst werden.

³ Die Kinderspielplätze sind nach den Bedürfnissen von Kindern unterschiedlicher Altersstufen zu gestalten und auszurüsten sowie in ihrer Zweckbestimmung zu erhalten. Ein als Kinderspielfläche nutzbarer Bereich der Erschliessungsstrasse kann zu maximal 50 % an die Kinderspielplatzfläche angerechnet werden, sofern die Strasse den gestalterischen und baulichen Ansprüchen einer Begegnungszone genügt.

Art. 39 Kehrichtbeseitigung

Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als fünf Wohnungen und Betrieben mit erheblichem Kehrichtanfall sind auf deren privatem Grund hinreichende Abstellflächen für die Belange der Entsorgung auszuscheiden, die über Strassenanstoss verfügen und für das Entsorgungsfahrzeug zugänglich sind. Die Sichtzonen nach SN 640 273a dürfen nicht beeinträchtigt werden.

BauG
Art. 73ff Kinderspielplätze
SR 741.21 Begegnungszone

Abfallreglement Wildhaus-Alt St.Johann

Normen
SN 640 273a Sichtverhältnisse

V Bauvorgang | Baukontrolle

Art. 40 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

¹ Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten (Elektrizitäts-, Gas-, Wasser-, Abwasser-, Telefon-, Fernsehleitungen usw.) zu informieren.

² Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind zur Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme, dem jeweiligen Stand der Technik angepasste Maschinen und Arbeitsverfahren anzuwenden. Die Bauverwaltung ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

³ Bei jeder grösseren Baustelle ist ein einwandfreier Bauabort - im Baugebiet mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation - zu installieren. Es sind geeignete Behälter für eine fachgerechte Entsorgung der Bauabfälle bereitzustellen.

Art. 41 Bauarbeiten an öffentlichen Einrichtungen

¹ Die Benützung des öffentlichen Grundes – inklusive der Kantonsstrassen – für das Aufstellen von Maschinen, Kranen und Gerüsten, für den Abbruch von Mauern, für Grabungen, Lagerungen von Baumaterialien und Bauschutt usw. ist nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde gestattet. Sie bestimmt den Umfang und die Frist des zu benützenden Bodens.

² Der Gemeinderat kann zur Sicherung des Verkehrs eine zweckdienliche Einfriedung der Baustelle verlangen. Ablagerungen und Bearbeitung von Baumaterialien sind ausserhalb der Einfriedung nicht gestattet. Zum Schutze von herabfallenden Gegenständen sind geeignete Vorrichtungen (Verschalungen usw.) anzubringen.

³ Öffentliche Verkehrswege im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Es ist nicht gestattet, Mörtel und Beton auf Strassen oder Trottoirs zu mischen und zu lagern. Öffentliche Einrichtungen wie Wasser-, elektrische und Gasleitungen, Fernseekabel, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen usw. sind vor Beschädigung zu schützen. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.

⁴ Baustellen sind über Sonn- und Feiertage aufzuräumen.

BauG
Art. 129 Baupolizeiliche Sicherheit

BauG
Art. 52 Sicherheit
Art. 89 Baubeginn
Art. 130 Behebung des rechtswidrigen Zustandes

StrG
Art. 17ff Strassenbenützung

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

suvaPro (www.suvapro.ch)

⁵ Aufbrüche und Materialdepots sind hinreichend abzusperren und in der Nacht genügend zu beleuchten. Entsprechende Sicherungen sind auch für andere Hindernisse, wie Baumaschinen, überragende Gerüstteile, vorstehende Stangen und Bretter usw. zu treffen.

⁶ Beschädigte Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze sind durch den Verursacher umgehend selbst oder auf dessen Kosten wieder in Stand zu setzen. Nötige Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen (Leitungen, Schilder, Vermessungspunkte usw.) dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Verwaltung – in der Regel auf Kosten des Bauherrn – erfolgen.

⁷ Treten während der Bauarbeiten Leitungen in Erscheinung, die nicht im Leitungskataster der Gemeinde eingetragen sind, ist dies unverzüglich der Bauverwaltung zu melden. Die Leitungen dürfen erst nach erfolgter Einmessung überdeckt werden.

⁸ Bäume sind durch geeignete Vorkehren zu schützen.

Art. 42 Baukontrolle

¹ Der Bauverwaltung ist zwecks Baukontrolle vor beziehungsweise während der Bauzeit unaufgefordert mindestens 24 Stunden vor der gewünschten Abnahme Anzeige zu machen:

- Nach Erstellung des Schnurgerüsts, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten;
- Nach Erstellung der Abwasser- und Wasserversorgungsanlagen, vor dem Eindecken der Leitungen;
- Bei Zivilschutzbauten nach Armierung des Schutzraumes, vor dem Betonieren der Wände und Decken;
- Beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten;
- Nach Fertigstellung des Tankraumes, vor dem Einbau des Treib- und Brennstoffbehälters in den Tankraum;
- Nach vollendetem Rohbau, aber vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten;
- Nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug.

² Die Baukontrolle durch die beauftragten Organe hat nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Die Schlussabnahme erfolgt nach vollständiger Fertigstellung in der Regel innert 6 Monate seit deren Anzeige. Beanstandungen sind dem Bauherrn, beziehungsweise der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

³ Weitere Anzeigen gemäss besonderer Gesetzgebung bleiben vorbehalten. Die Bauverwaltung kann die Anzeigepflicht für weitere Kontrollen anordnen.

BauG

Art. 52 Sicherheit

Art. 129 Baupolizeiliche Sicherheit

Art. 130 Behebung des rechtswidrigen Zustandes

Art. 131 Ersatzvornahme

Art. 132 Strafbestimmungen

Energiegesetz / Energieverordnung

Art. 43 Bewilligungspflicht

¹ Das Errichten und Ändern sowie der Abbruch von Bauten und Anlagen bedürfen einer Bewilligung. Jede Abführung von Aushubmaterial ist meldepflichtig. Dabei ist der Nachweis des Ablagerungsstandortes zu erbringen.

² Neue und ergänzende Zu- und Wegfahrten auf Kantonsstrassen, sowie das Ableiten von Wasser auf Kantonsstrassen ist nach Art. 63 BauG bewilligungspflichtig.

³ In Ergänzung der baugesetzlichen Bestimmungen sind bewilligungspflichtig:

- freistehende Aussenantennen und Parabolspiegel:
 - in Schutzgebieten und an geschützten Objekten, alle Anlagen;
 - in den übrigen Gebieten ab einer Spiegelgrösse von 0.80 m Durchmesser;
- Terrainveränderungen, welche das gewachsene Terrain an einer Stelle um mehr als 1.20 m über- beziehungsweise unterschreiten oder die Fläche mehr als 200 m² in der Bauzone umfasst.

Art. 44 Baugesuch

¹ Für das Baugesuch ist das im Internet oder bei der Gemeinde erhältliche Formular zu verwenden. Das Baugesuch hat zu enthalten:

- Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist, sowie eine detaillierte Berechnung der Parkplatzzahl und Kinderspielplatzfläche;
- Grundbuchplankopie mit Unterschrift des Nachführungsgeometers, mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen, der beabsichtigten Anlagen der Motorfahrzeugabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen oder Wege;
- Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen, das Erdgeschoss mit der Umgebung und Kinderspielplätzen;
- Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen, des gewachsenen und gestalteten Terrains einschliesslich der Übergänge zu den Nachbargrundstücken sowie des kotierten Niveaupunktes in m.ü.M.;
- Plan über die Umgebungsgestaltung mit Zugängen, Parkplätzen, Kinderspielplätzen, Terraingestaltung, Bepflanzungen, Böschungen, Kehrtafelabstellplätzen;

BauG
 Art. 49 Erschliessung / Baureife
 Art. 77 Ausnahmebewilligung
 Art. 78 Bewilligungspflicht
 Art. 79 Abbruchbewilligung
 Art. 87 Baubewilligung
 Art. 94 Reklamen

StrG
 Art. 21 Gesteigerter Gemeingebrauch

EVzSVG
 Art. 32 Bewilligung Reklamen

SSV
 Art. 95-100 Bestimmungen zu Reklamen

www.baugesuch.sg.ch

BauG
 Art. 80 Baugesuch
 Art. 81 Ordentliches Verfahren, Bauvisiere
 Art. 82^{bis} Vereinfachtes Verfahren
 Art. 82^{ter} Meldeverfahren
 Art. 91 Bauermittlungsgesuch
 Art. 94 Reklamen

- Entwässerungseingabe (Schmutz- und Meteorwasser mit Angabe von Kaliber, Material, Gefälle und Höhen, Retention und Versickerung);
- Eingabe für Tank- und Feuerungsanlagen;
- Eingabe für den baulichen Zivilschutz;
- Nachweise gemäss Luftreinhalteverordnung (LRV), Lärmschutzverordnung (LSV) und Energieverordnung (EnV) sowie weiter notwendige Unterlagen entsprechend der jeweiligen Spezialgesetzgebung.

² 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. Innerhalb des Ortsbildschutzgebietes sind die benachbarten Bauten in den Plan, beziehungsweise in ergänzende Beurteilungshilfen gemäss Abs. 3 einzubeziehen.

³ Auf Verlangen des Gemeinderates sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, Material- und Farbkonzepte, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben Modelle usw. einzureichen. Der Gemeinderat ist auch befugt, für schwierig zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauten Gutachten einzuholen.

⁴ Die Baugesuchsunterlagen sind gemäss den Angaben des Baugesuchsformulars dreifach auszufertigen und auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4, einzureichen. Alle Unterlagen müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und Grundeigentümer unterzeichnet sein und mit Datum, Nordpfeil und den erforderlichen Masse versehen sein. Bauliche Veränderungen sind durch Farben zu kennzeichnen. Schwarz für bestehende, Gelb für abzubrechende und Rot für neue Bauteile.

⁵ Für kleinere Bauvorhaben kann die Bauverwaltung den Umfang der einzureichenden Gesuchsunterlagen auf die notwendigen Bestandteile beschränken.

VI Schlussbestimmungen

Art. 45 Gebühren und Auslagen

¹ Für die Behandlung des Baugesuches und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der notwendigen Schriftstücke, Schnurgerüstabnahme usw. und für den gesteigerten Gemeindegebrauch von öffentlichen Strassen sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat stellt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif auf.

² 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 Verwaltungspflege.

Art. 46 Inkrafttreten | Übergangsbestimmungen

¹ Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft und hebt folgende Baureglemente auf:

- Wildhaus: 27. Juli 2011
- Alt St.Johann: 06. September 1991

² Die zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht rechtskräftig erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften des alten Reglementes zu behandeln.

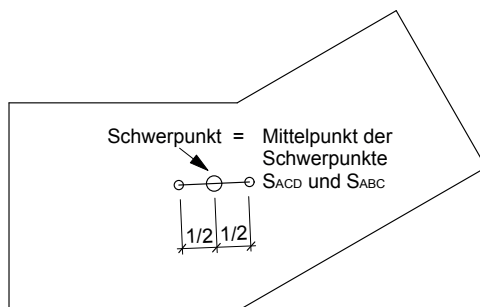
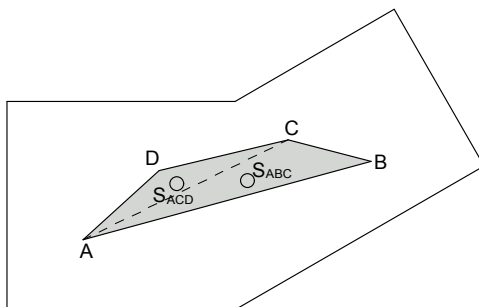
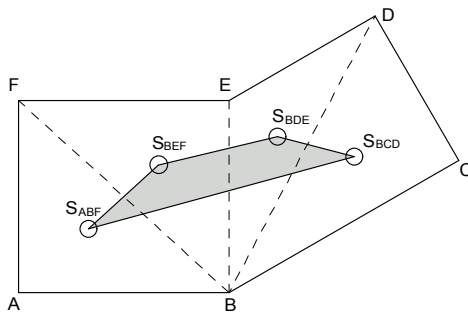
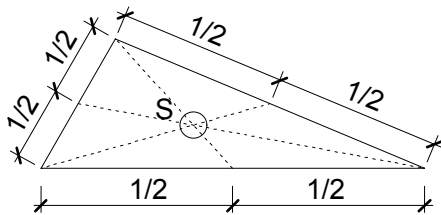
³ Die folgenden Zonenbezeichnungen der beiden Gemeinden werden wie folgt vereinheitlicht:

Bezeichnungen bisher		Bezeichnungen NEU
Wildhaus	Alt St.Johann	
K2	-	K2
K3	K	K3
WE	WE	WE
W2	W2	W2
W3	-	W3
WG2	WG2	WG2
-	WG3	WG3
G I	G I	GI A
OeBA	Oe	Oe BA

Bezeichnungen bisher		Bezeichnungen NEU
Wildhaus	Alt St.Johann	
GF	GF	GF
GE	-	GE
GN	GN	GN
GG	GG	GG
Kur	KU	Kur
IE S	IE S	IE S
IE C	IE C	IE C
IE T	IE B	IE T
IE TB	-	IE TB
L	L	L
UeG	UeG	ueG
Ski	Ski	Ski

Anhang

Schwerpunktberechnung



Schwerpunktbildung im Dreieck:

1. Die Seiten halbieren (Seitenmittelpunkt).
2. Verbindung der Ecken mit den gegenüberliegenden Seitenmittelpunkten (Schwerlinie).
3. Der Schnittpunkt der Schwerlinien entspricht dem Schwerpunkt des Dreiecks.

Schritt 1:

1. Die Gebäudegrundfläche in Dreiecke einteilen.
2. Den Schwerpunkt pro Dreieck festlegen.
3. Die Schwerpunkte miteinander verbinden.

Schritt 2:

1. Die neu entstandene Fläche wieder in Dreiecke einteilen.
2. Den Schwerpunkt pro Dreieck festlegen.

Schritt 3:

1. Wenn keine Dreiecke mehr gebildet werden können werden die Schwerpunkte miteinander verbunden.
2. Der Mittelpunkt der Geraden entspricht dem Gebäudeschwerpunkt.
3. Kann am Schluss ein einzelnes Dreieck gebildet werden (z.B. bei einem fünfeckigen Gebäudegrundriss), entspricht der Schwerpunkt dieses Dreiecks dem Gebäudeschwerpunkt.