



Baureglement

Vom Gemeinderat erlassen am:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeinderatsschreiber

Öffentliche Planaufgabe vom:

bis am:

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom:

bis am:

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am:

Der Amtsleiter

Inhalt

Inhalt	1
I. Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Zuständigkeiten	3
Art. 3 Fachkommission	4
II. Raumplanung	5
Art. 4 Planungsinstrumente	5
Art. 5 Information und Mitwirkung	5
Art. 6 Zoneneinteilung	6
Art. 7 Regelbaumasstabelle	7
Art. 8 Wohnzone (W, Strukturerhaltungsgebiete)	9
Art. 9 Kernzone K	9
Art. 10 Freihaltezonen (FiB O, FaB O, FaB R, FaB S)	10
Art. 11 Schutzzone (SaB G)	10
Art. 12 Sondernutzungsplanung	10
III. Nutzungs- und Bauvorschriften	11
A. Erschliessung und Ausstattung	11
Art. 13 Ausfahrten und Vorplätze	11
Art. 14 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	11
Art. 15 Mobilitätsmanagement	12
Art. 16 Abstellplätze für Velos und E-Velos	13
Art. 17 Spiel- und/oder Begegnungsbereiche	13
Art. 18 Entsorgungseinrichtungen	13
B. Erstellung von Bauten und Anlagen	14
Art. 19 Bauweise	14
Art. 20 Geschossfläche	14
Art. 21 Kleinbauten und Anbauten	14
Art. 22 Grünflächenziffer	14
Art. 23 Vorbauten und Dachvorsprünge	15
Art. 24 Dachraum	15
Art. 25 Sicherheitsanforderungen	15
Art. 26 Terrainveränderungen	16
Art. 27 Unterirdische Bauten	16
Art. 28 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen	16
C. Gestaltungsvorschriften	17
Art. 29 Siedlungsrand	17
Art. 30 Ökologische Gestaltung	17

Art. 31 Flachdachgestaltung	17
Art. 32 Umgebungsgestaltung	18
Art. 33 Lichtemissionen	18
IV. Verfahren und Vollzug	19
Art. 34 Gebühren	19
V. Schlussbestimmungen	19
Art. 35 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung	19
Art. 36 Aufhebung bisherigen Rechts	19
VI. Anhang & Beilagen.....	20

Der Gemeinderat erlässt nach Art. 1 und Art. 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG), Art. 11 und Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) sowie gestützt auf Art. 3, Art. 23 Abs. 1 lit. a, Art. 89 Abs. 1 und Art. 90 Abs. 1 lit. a des Gemeindegesetzes (sGS 151.2; abgekürzt GG) und Art. 29 der Gemeindeordnung folgendes Baureglement:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- ¹ Das Baureglement gilt für das Gemeindegebiet der politischen Gemeinde Au. Art. 7 Abs. 2 PBG
- ² Die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie die besonderen Regelungen der Gemeinde bleiben vorbehalten.

Art. 2 Zuständigkeiten

- ¹ Der Gemeinderat ist die Planungs- und Baubehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes und die zuständige Behörde nach der Strassengesetzgebung. Er kann Aufgaben und Vollzug an Kommissionen gemäss Gemeindeordnung delegieren. Art. 1, 135, 142 ff., 149 und 158 PBG
Art. 40 Abs. 2 und Art. 96 VRP
- ² Die Bauverwaltung ist insbesondere zuständig für:
- a) administrative Aufgaben im Zusammenhang mit Baugesuchen;
 - b) Prüfung der Baugesuche;
 - c) Baubewilligung im vereinfachten Verfahren und im Meldeverfahren;
 - d) nachlaufende Bewilligungen;
 - e) Bewilligung von Korrekturplänen bei untergeordneten Abweichungen von bewilligten Bauplänen;
 - f) Bewilligungen für gesteigerten Gemeingebrauch im Zusammenhang mit Bauvorhaben;
 - g) Baukontrolle und -aufsicht;
 - h) Erhebung von Kostenvorschüssen;
 - i) Vollzug der Beschlüsse des Gemeinderates;
 - j) weitere vom Gemeinderat zugewiesene Aufgaben.
- ³ Bei Bedarf können Fachleute beigezogen werden. Kosten für Leistungen der Fachleute im Rahmen eines Gesuchsverfahrens können an Bauwillige weiterverrechnet werden.
- ⁴ Verfügungen und Entscheide der Bauverwaltung können an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden. Art. 2, 3 und 4 der Gemeindeordnung

Art. 3 Fachkommission

¹ Der Gemeinderat kann zur fachkundigen Beratung einen Gestaltungsbeirat mit wenigstens drei Mitgliedern einsetzen.

² Kosten für Leistungen der Fachkommission können an Bauwillige weiterverrechnet werden.

II. Raumplanung

Art. 4 Planungsinstrumente

Der Gemeinderat erlässt insbesondere die folgenden Planungsinstrumente:

- a) räumliche Entwicklungsstrategie;
- b) ortsbauliche Studie;
- c) kommunale Richtplanung;
- d) Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement);
- e) Sondernutzungsplan;
- f) Schutzverordnung;
- g) Strassenplan;
- h) Erschliessungsprogramm;
- i) Planungszone;
- j) verwaltungsrechtlicher Vertrag;
- k) Landumlegung.

Art. 1, 11, 42 und 65
PBG

Art. 7 ff. StrG

Art. 5 Information und Mitwirkung

¹ Bei Erlass und Änderung des kommunalen Richtplans, von Nutzungsplänen sowie bei Landumlegungen sorgt der Gemeinderat für eine der Bedeutung angemessene Information und Mitwirkung der Bevölkerung.

Art. 4 RPG und Art. 34
PBG

² Der kommunale Richtplan wird vor Erlass während wenigstens 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit können dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreitet werden.

Art. 6 Zoneneinteilung¹ Bauzonen

Art 12 ff. PBG

Wohnzone	W10
Wohnzone	W10.5
Wohnzone	W13.5
Wohnzone	W16.5
Wohn-/Gewerbezone	WG11
Wohn-/Gewerbezone	WG14
Wohn-/Gewerbezone	WG17
Kernzone	K15.5
Kernzone	K18.5
Arbeitszone	A17
Arbeitszone	A30
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA30
Freihaltezone innerhalb Bauzone	
- Ortsplanung (Kat. Ortsplanung)	FiB O

² Nichtbauzonen

Eingeschränkte Bauzone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA
Landwirtschaftszone	L
Freihaltezone ausserhalb Bauzone	
- Ortsplanung (Kat. Ortsplanung)	FaB O
- Rhein (Kat. Natur- und Heimatschutz)	FaB R
- Schrebergärten (Kat. Sport und Freizeit)	FaB S
Schutzzone ausserhalb Bauzone	
- Gewässerschutz	SaB G

Art. 7 Regelbaumasstabelle

Die Masse und Abstände für Hauptbauten sind in dieser Regelbaumasstabelle festgelegt.

	Gesamthöhe max. in Metern	Gebäudehöhe max. in Metern	Talseitige Fassadenhöhe max. in Metern	Grenzabstand min. in Metern	Grosser Grenzabstand min. in Metern	Gebäudeabstand min. in Metern	Gebäudelänge max. in Metern ⁷	Gebäudebreite max. in Metern	Winkelmass des Dachraums max. in Grad	Bruchteil je Fassadenab- schnitt max.	Abgrabungen max. in Metern ⁸	Grünflächenziffer min.	Empfindlichkeitsstufe
W 10	10.0	6.5	7.5 ²⁾	4.0	6.0 ³⁾	⁵⁾	25.0	12.0	45°	1/2	0.8	0.5	II
W 10.5	10.5	7.0	10.5 ²⁾	4.0	7.0 ³⁾	⁵⁾	30.0	-	45°	1/2	0.8	-	II
W 13.5	13.5	10.0	-	5.0	7.5 ³⁾	⁵⁾	40.0	-	45°	1/2	0.8	-	II
W 16.5	16.5	-	-	6.0	9.0 ³⁾	⁵⁾	50.0	-	-	-	0.8	-	II
WG 11	11.0	7.5	7.5 ²⁾	4.0	7.0 ³⁾	⁵⁾	30.0	-	45°	1/2	0.8	-	III
WG 14	14.0	10.5	-	5.0	7.5 ³⁾	⁵⁾	40.0	-	45°	1/2	0.8	-	III
WG 17	17.0	-	-	6.0	9.0 ³⁾	⁵⁾	50.0	-	-	-	0.8	-	III
K 15.5	15.5 ¹⁾	12.0 ¹⁾	-	3.0	-	⁵⁾	40.0	-	45°	1/2	0.8	-	III
K 18.5	18.5 ¹⁾	15.0 ¹⁾	-	3.0	-	⁵⁾	50.0	-	45°	1/2	0.8	-	III
A 17	17.0	-	-	5.0	10.0 ⁴⁾	^{5, 6)}	⁻⁷⁾	-	-	-	0.8	-	III
A 30	30.0	-	-	5.0	10.0 ⁴⁾	^{5, 6)}	⁻⁷⁾	-	-	-	0.8	-	IV
OeBA 30	30.0	-	-	5.0	-	⁶⁾	-	-	-	-	0.8	-	II
FiB O, FaB O, FaB R	5.0	-	-	5.0	-	⁶⁾	-	-	-	-	0.8	-	II
FaB S	3.0	-	-	3.0	-	⁶⁾	6.0	-	-	-	0.8	-	II
L	10.5 ⁹⁾	7.0 ⁹⁾	-	4.0	-	^{5, 6)}	30.0 ⁹⁾	-	45° ⁹⁾	1/2 ⁹⁾	0.8	-	III

- 1) Hinweis: Bonus entlang von Kantonsstrassen (vgl. Art. 9 Abs. 2 BauR)
- 2) Bei talseitig giebelständigen Bauten mit Satteldächern erhöht sich die talseitige Fassadenhöhe um die effektive Mehrhöhe des Giebelfeldes, sofern sich das Satteldach über die ganze Giebelseite erstreckt. Bei talseitig traufständigen Satteldächern erhöht sich für Dachaufbauten (bzw. Fassadenschnitte) die talseitige Fassadenhöhe um 2.5 m.

- 3) Der grosse Grenzabstand ist auf der am meisten gegen Süden oder Westen gerichteten Hauptwohnseite einzuhalten. Weist eine Baute annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten auf, so kann die Summe der massgebenden Grenzabstände zu gleichen Teilen aufgeteilt werden.
- 4) Kommt gegenüber Wohn- und Wohn-Gewerbe- und Kernzonen für Bauten mit einer Gebäudehöhe von über 6.0 m allseitig zur Anwendung.
- 5) Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände. Er ist auch zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück einzuhalten (Art. 93 Abs. 1 PBG).
- 6) Innerbetriebliche Gebäudeabstände können bis auf 5.0 m reduziert werden, wenn der Brandschutz sichergestellt ist.
- 7) Ab 80.0 m Gebäudelänge sind die Fassaden optisch oder durch Staffelung zu gliedern.
- 8) An Hanglagen mit mehr als 15 % Gefälle sind Abgrabungen bis max. 1.6 m zulässig.
- 9) Masse gelten nur für Wohnbauten.

Art. 8 Wohnzone (W, Strukturerhaltungsgebiete)

¹ Die überlagernde Zone dient der Erhaltung der bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen.

Art. 12 PBG

² Die Bestimmungen gelten für folgende Gebiete:

- a) Einfamilienhausquartiere an Hanglage;
- b) Einfamilienhausquartier Nollenhornstrasse;
- c) Einfamilienhausquartier Fränzerenstrasse;
- d) Einfamilienhausquartier Falkenweg;
- e) Quartier unterer und oberer Schlatt;
- f) Quartier Gartenstrasse;
- g) Quartier Morgensternstrasse.

³ In den Strukturerhaltungsgebieten sind Bauten, Anlagen, Freiräume sowie Verkehrsflächen so zu gestalten und einzuordnen, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zu beachten sind insbesondere:

- Körnigkeit;
- Stellung der Bauten;
- Umgebungsgestaltung;
- privater / öffentlicher Aussenraum;
- funktionale Beziehungen zu benachbarten Grundstücken.

Art. 9 Kernzone K

¹ In der Kernzone sind Bauten, Anlagen, Freiräume sowie Verkehrsflächen so zu gestalten und einzuordnen, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zu beachten sind insbesondere:

Art. 15 und 99 Abs. 2
PBG

- Körnigkeit;
- Stellung der Bauten;
- Umgebungsgestaltung;
- privater / öffentlicher Aussenraum;
- funktionale Beziehungen zu benachbarten Grundstücken.

² In den Kernzonen entlang von Kantonsstrassen sind im Erdgeschoss der ersten Bautiefe zwingend gewerbliche Nutzungen anzuordnen. Um eine Nutzungsflexibilität zu gewährleisten, hat die lichte Höhe (Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke) der genannten Erdgeschosse im Minimum 2.80 m zu betragen. Die gemäss Regelbaumasstabelle definierte Gebäude- und-Gesamthöhe darf in der ersten Bautiefe um maximal 0.50 m überschritten werden. Der Bonus gilt für alle Gebäudeteile, welche eine minimale Erdgeschosshöhe von 2.80 m aufweisen.

Art. 10 Freihaltezonen (FiB O, FaB O, FaB R, FaB S)

¹ In den Freihaltezonen (FiB O und FaB O) sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind.

Art. 16 PBG

² Die Freihaltezone Rhein (FaB R) dient der Sicherung des Raumbedarfs für den Rhein, der Naherholung, der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung und für Bauten und Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung. Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind, sind zulässig. Vorbehalten bleibt die Sicherung von Grundwasserschutzzonen oder Grundwasserschutzzonen, insbesondere für Bauten und Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung im Rahmen der Schutzzonen (S).

³ Die Freihaltezone Schrebergärten (FaB S) dient der Sicherung der bestehenden Schrebergartenanlagen.

Art. 11 Schutzzone (SaB G)

In den Schutzzonen sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Davon ausgenommen sind standortgebundene Einrichtungen. Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie dem Zweck der Schutzzone dienen.

Art. 22 PBG

Art. 12 Sondernutzungsplanung

Durch einen Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Dabei sind insbesondere folgende Gesichtspunkte begleitend:

Art. 25 PBG

- a) Qualität des Auswahlverfahrens;
- b) hohe gestalterische Qualität der Bebauung, Umgebung und Verkehrsflächen;
- c) gute Einfügung der Überbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- d) gut den klimatischen Verhältnissen ausgerichtete Bauweise und Umgebungsgestaltung insbesondere bezüglich Materialisierung, Versiegelung und Bepflanzung;
- e) ökologisch wertvolle Gestaltung des Aussenraums;
- f) gut gestaltete auf die Benutzerbedürfnisse ausgerichtete Spiel- und/oder Begegnungsflächen von mind. 25 % der Geschossflächen;
- g) energetisch überdurchschnittlicher Standard und klimafreundliche Wärmeversorgung;
- h) siedlungsgerechte Erschliessung und öffentliche Durchwegung mit Berücksichtigung des Schutzes des Fuss- und Veloverkehrs und zu einem überwiegenden Teil unterirdischer Parkierung von Motorfahrzeugen.

III. Nutzungs- und Bauvorschriften

A. Erschliessung und Ausstattung

Art. 13 Ausfahrten und Vorplätze

¹ Grundstückzufahrten sind so anzulegen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die entsprechenden VSS-Normen sind wegleitend.

Art. 100 und 101 StrG

² Für das Gefälle von Ausfahrten von Grundstücken und von Rampen von Garagen sind die entsprechenden VSS-Normen wegleitend. Auf einer Länge von 2.00 m von der grundstückszugewandten Strassen- bzw. der Trottoirgrenze aus, darf das Gefälle höchstens 5 % betragen.

³ Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 5.50 m Länge anzulegen, ohne eine öffentliche Verkehrsfläche zu beanspruchen. Für Garagen von Nutzfahrzeugen hat der Vorplatz eine Länge von wenigstens 7.50 m aufzuweisen.

⁴ Vorplätze sind so auszugestalten, dass möglichst kein Wasser auf die öffentlichen Strassen fließen kann.

⁵ Die einzuhaltenden Sichtzonen sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Für die Auslegung der Vorschrift sind die entsprechenden VSS-Normen wegleitend.

Art. 14 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge beträgt:

Art. 69 und 70 PBG

- a) für Einfamilienhäuser: drei Abstellplätze;
- b) für Mehrfamilienhäuser: ein Abstellplatz pro 100 m² Geschossfläche nach Art. 20 dieses Reglements, mindestens aber ein Abstellplatz pro Wohnung; zusätzlich für Besuchende pro 5 Wohnungen ein Abstellplatz, welcher diesem Zweck dauernd zu erhalten ist. Garagenzufahrten gelten nicht als Abstellplatz.
- c) für Motorräder und Roller beträgt die Anzahl der Abstellfelder mindestens 1/5 des Bedarfs der für Motorfahrzeuge erforderlichen Parkfelder. Ausgenommen davon sind Ein- und Zweifamilienhäuser.
- d) bei anderen Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der Abstellplätze nach der entsprechenden VSS-Norm.

² Bei Bruchteilen ab 0.5 wird je Kategorie und Parkfelder-Angebot auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

³ Bei Einfamilienhäusern gelten Garagenvorplätze als Abstellflächen für Motorfahrzeuge, sofern eine Mindestdiefe von 5.50 m eingehalten wird.

⁴ Sind acht und mehr Abstellplätze für Motorfahrzeuge (ausgenommen Motorräder, Roller und Behindertenparkplätze) erforderlich, so sind Abstellplätze für Bewohnende und Angestellte unterirdisch anzuordnen. Maximal 10 Abstellplätze für Besuchende und Kunden dürfen oberirdisch erstellt werden. Ein Mehrbedarf ist unterirdisch anzuordnen. An Hanglagen mit ausgeprägter Topografie kann in begründeten Fällen bei hangseitiger Erschliessung eine Ausnahmegewilligung beantragt werden.

⁵ Bei Vorliegen eines fachlich ausgewiesenen Mobilitätskonzepts kann die Planungs- und Baubehörde den Bedarf reduzieren.

⁶ Pro drei oberirdischen Parkfeldern ist ein Baum zu pflanzen, dauerhaft zu sichern und zu unterhalten. Bruchteile werden auf die nächste ganze Zahl aufgerundet. Die Baumpflanzungen haben direkt beim Parkplatz zur Strukturierung und Beschattung zu erfolgen. Bei gedeckten Carports sind Ersatzpflanzungen von Bäumen auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen. Die einzuhaltenden Sichtzonen sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Massgebend sind die entsprechenden VSS-Normen.

⁷ Oberirdische, nicht gedeckte Abstellplätze sind grundsätzlich mit sickerfähigen Belägen auszustatten.

⁸ Die Ersatzabgabe je fehlendem Abstellplatz für Motorfahrzeuge beträgt CHF 15'000.

⁹ Bei Mehrfamilienhäusern, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind Vorbereitungen zu treffen, damit bei Bedarf Ladestationen für Elektrofahrzeuge ohne weiteren baulichen Aufwand nachgerüstet werden können.

Art. 15 Mobilitätsmanagement

¹ Der Gemeinderat kann eine Abweichung von der Mindestzahl für Abstellplätze von Motorfahrzeugen erlauben.

Art. 69 Abs. 2 PBG

² Der reduzierte Bedarf an Abstellplätzen ist von der Bauherrschaft durch ein Mobilitätskonzept nachzuweisen, dass die bestehenden und geplanten Mobilitätsangebote sowie die dauerhafte Sicherung und die Kontrolle der reduzierten Parkplatzbenützung aufzeigt.

³ Werden die Bestimmungen des Mobilitätskonzepts länger als sechs Monate nicht eingehalten, setzt der Gemeinderat den Verantwortlichen eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands.

⁴ Wird der rechtmässige Zustand nicht innert gesetzter Frist wiederhergestellt, kann der Gemeinderat bei den Verantwortlichen pro beanspruchtem Abstellplatz eine Ersatzabgabe nach Art. 14 Abs. 7 dieses Reglements erheben.

Art. 16 Abstellplätze für Velos und E-Velos

¹ Der Bedarf an Abstellplätzen für Velos richtet sich nach der entsprechenden VSS-Norm.

Art. 69 und 70 PBG

² Abstellplätze für Velos sollen konfliktfrei zu erreichen sein. Die Gehdistanz zwischen Abstellplätzen und Eingang soll möglichst gering gehalten werden. Abstellplätze fürs Langzeit- und Dauerparkieren sind zu überdecken.

³ Bei Abstellplätzen für Langzeit- und Dauerparkieren sind Vorbereitungen zu treffen, damit bei Bedarf Ladestationen für E-Velos ohne weiteren baulichen Aufwand nachgerüstet werden können.

Art. 17 Spiel- und/oder Begegnungsbereiche

¹ Ab sechs Wohneinheiten mit wenigstens 3 Zimmern besteht eine Erstellungspflicht für Spiel- und/oder Begegnungsbereiche. Die Mindestfläche beträgt 20 % der Geschossfläche nach Art. 20 dieses Reglements.

Art. 71 und 72 PBG

² Spiel- und/oder Begegnungsbereiche sind hochwertig zu bestücken, zu gestalten und zu unterhalten, so dass sie den altersgerechten Bedürfnissen der Nutzenden entsprechen.

³ Es sind besonnte und beschattete Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten anzubieten. Übergänge zu privaten Freiräumen sind sorgfältig zu gestalten. Die Ausstattung muss vielfältig, multifunktional und sinnvoll angeordnet sein.

⁴ Die Ersatzabgabe beträgt CHF 500 je fehlendem Quadratmeter.

Art. 18 Entsorgungseinrichtungen

Die Baubehörde kann bei Wohnbauten sowie bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben die Bereitstellung von notwendigen Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund verlangen. Sie müssen für die Entsorgungsfahrzeuge jederzeit zugänglich und bedienbar sein.

Art. 67 und 113 PBG

B. Erstellung von Bauten und Anlagen

Art. 19 Bauweise

Werden Hauptbauten als Grenzbauten gleichzeitig erstellt oder mit einem vertraglichen Grenzbaurecht geregelt, gilt die geschlossene Bauweise. Wird die spätere Baute nicht auf die Grenze gestellt, ist der Gebäudeabstand einzuhalten.

Art. 96 PBG; vgl. auch
Art. 92 Abs. 2 PBG

Art. 20 Geschossfläche

¹ Als Geschossfläche gelten sämtliche innerhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegenden Flächen (wie Wohn- und Gewerberäume, Nebenräume, Verkehrsflächen) zuzüglich der Innen- und Aussenwandquerschnitte.

² Ausserhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegende Flächen (wie Treppenhäuser, Verkehrsflächen, Lifte, Terrassen, offene Balkone und Loggias, Technikräume, nicht gewerbliche Keller- und Lagerräume, Garagenräume) werden nicht hinzugerechnet.

Art. 21 Kleinbauten und Anbauten

¹ Für Kleinbauten und Anbauten gelten folgende Masse:

- | | | |
|----|---------------------------|----------------------|
| a) | maximale Grundfläche: | 50.00 m ² |
| b) | maximale Gebäudehöhe: | 3.50 m |
| c) | maximale Gesamthöhe: | 5.00 m |
| d) | minimaler Grenzabstand: | 1.00 m |
| e) | minimaler Gebäudeabstand: | 2.00 m |

Art. 74, 75, 80, 92
Abs. 2, 94, 96 und 136
PBG

² Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Grenze gelten die Masse je Grundstück.

³ Für Kleinbauten mit Hauptwohn- und/ oder Gewerbenutzung gilt der kleine Grenzabstand für Hauptbauten.

⁴ Für Kleinbauten und Anbauten mit Dachnutzung als Terrasse oder Ähnlichem gilt der kleine Grenzabstand für Hauptbauten.

Art. 22 Grünflächenziffer

¹ Die minimal nachzuweisende Grünflächenziffer ist in der Regelbaumass-Tabelle gemäss Art. 7 dieses Reglements festgelegt.

² Dachbegrünungen (intensiv oder extensiv) können der Grünflächenziffer angerechnet werden, sofern die Vorgaben gemäss entsprechender SIA-Norm erfüllt werden.

Art. 23 Vorbauten und Dachvorsprünge

Für Vorbauten, Vordächer und Dachvorsprünge gelten folgende Abstandsregelungen:

- a) Vordächer und Dachvorsprünge dürfen auf der gesamten Fassadenlänge einen Strassen-, Weg- oder Grenzabstand von mindestens 1.50 m nicht unterschreiten.
- b) Vorbauten dürfen maximal 2.00 m in den Grenzabstand hineinragen, der verbleibende Grenzabstand darf 1.50 m nicht unterschreiten. Gegenüber Staatsstrassen dürfen vorspringende Vorbauten bis zu 1.50 m in den Strassenabstand hineinragen.
- c) Vordächer sowie Dachvorsprünge von Klein- und Anbauten dürfen auf der gesamten Länge max. 0.50 m in einen Strassen-, Weg- oder Grenzabstand ragen.

Art. 76 und 81 PBG
Art. 4 Abs. 2 Strassenverordnung (sGS 732.11; abgekürzt StrV)

Art. 24 Dachraum

¹ Bei Bauten mit Schrägdach ist das festgelegte Winkelmass mindestens längsseitig auf zwei gegenüberliegenden Seiten einzuhalten. Bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts sowie für die übrigen Gebäudeseiten gilt ein Winkelmass von höchstens 90°.

² Bei Bauten mit Flachdach ist das festgelegte Winkelmass auf zwei Seiten, mindestens auf einer Längsseite, einzuhalten. Bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts sowie für zwei vom Gesuchsteller definierten Gebäudeseiten gilt ein Winkelmass von höchstens 90°.

³ An Hanglagen müssen Bauten mit einem Flachdach das Winkelmass talseitig und auf einer zweiten vom Gesuchsteller bestimmten Gebäudeseite einhalten.

Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG
Art. 85 PBG

Art. 25 Sicherheitsanforderungen

¹ Für Geländer, Brüstungen und ähnlichen Schutzelementen gegen Absturz sind die entsprechenden Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) oder der Beratungsstelle für Unfallverhütung (BFU) wegleitend.

² Wo von Gebäuden her Personen, Tiere oder Sachen durch Schneerutsch gefährdet werden, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.

³ Als Feuerschutzvorschriften gelten die Brandschutznorm und die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF).

Art. 101 PBG

Art. 26 Terrainveränderungen

¹ Das zulässige Mass für Abgrabungen für Bauten ist in der Regelbaumass-Tabelle gemäss Art. 7 dieses Reglements festgelegt.

Art. 97 und 136 PBG

² Stützkonstruktionen und Böschungen haben einen Grenzabstand von 0.30 m einzuhalten.

³ Stützkonstruktionen sind ab 1.00 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 0.80 m Rücksprung pro Meter Höhe zu versehen.

⁴ Böschungen mit einem steileren Böschungsverhältnis als 2:3 müssen gesichert werden.

⁵ Stützkonstruktionen und Böschungen können mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerschaft der betroffenen Nachbargrundstücke bis an die Grenze gestellt werden.

⁶ Abgrabungen und Aufschüttungen haben sich gut in die Umgebung einzufügen. Sie sind an die angrenzenden Grundstücke anzupassen. Stützmauern sind zur Vermeidung von steilen Böschungen zulässig, sofern sie sich gut in das Gelände einfügen. Die Planungs- und Baubehörde kann detaillierte Angaben sowie Planunterlagen verlangen und entsprechende Auflagen verfügen.

⁷ Auffüllungen werden dem massgebenden Terrain angepasst.

Art. 27 Unterirdische Bauten

Über unterirdischen Bauten sind Vegetationstragschichten (vgl. Art. 22) so zu projektieren, dass Eigenschaften und Schichtdicken den Anforderungen der vorgesehenen Nutzung und Vegetation dauerhaft entsprechen. Die entsprechende SIA-Norm ist wegleitend.

Art. 95 PBG

Art. 28 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen

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

Art. 102 Abs. 1 lit. b
und Art. 104 ff. StrG

- | | |
|----------------------|--------|
| a) Kantonsstrassen: | 4.00 m |
| b) Gemeindestrassen: | 3.00 m |
| c) Gemeindewege: | 2.00 m |

² Stützmauern und Böschungen haben, sofern festgelegte Sichtzonen dies zulassen, gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen einen Abstand von 0.30 m und eine maximale Höhe von 1.00 m einzuhalten, über dieser Höhe zusätzlich die Mehrhöhe.

³ Einfriedungen haben, sofern festgelegte Sichtzonen dies zulassen, gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen bis zu einer maximalen Höhe von 1.20 m einen Abstand von 0.09 m einzuhalten, über dieser Höhe zusätzlich die Mehrhöhe.

⁴ Gegenüber klassierten Strassen und Wegen geht der Strassenabstand dem Grenzabstand vor. Ab der Strassen- resp. Wegachse ist zusätzlich der kleine Grenzabstand einzuhalten.

C. Gestaltungsvorschriften

Art. 29 Siedlungsrand

¹ Siedlungsränder sind besonders sorgfältig zu gestalten, so dass ein attraktiver Übergang und eine ökologische Vernetzung zwischen Siedlung und Landschaft entstehen.

² Terrainveränderungen sind auf das technisch notwendige Minimum zu beschränken.

Art. 30 Ökologische Gestaltung

¹ Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist ein Flächenanteil von mindestens 20 % der gesamten Aussenanlagen und Umgebungsflächen (Zonen ohne GFZ) oder 20 % der geforderten Grünfläche (Zone mit GFZ), im Sinne des ökologischen Ausgleichs, naturnah zu gestalten. Steingärten sind nur in Form von biodiversen Anlagen erlaubt.

² Angerechnet werden können:

- a) Blumenwiesen;
- b) Wildsträucher;
- c) Kleinstrukturen;
- d) 7 m² je einheimischem Baum mit einem Kronenansatz von mindestens 2.00 m;
- e) intensiv begrünte Flachdächer;
- f) begrünte Fassadenflächen;
- g) Feuchtstandorte.

³ An öffentliche Strassen und Wege angrenzende tote Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1.80 m sind strassenseitig angemessen zu begrünen. Begrünungen sind so zu wählen und zu unterhalten, dass keine Beeinträchtigung der Strasse resultiert.

⁴ Zur Aufwertung des öffentlichen Raumes kann die Gemeinde das Erstellen von Grünflächen / Pflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücken verlangen.

⁵ Bodenversiegelung im Bereich von Erschliessungsflächen ist auf das technisch Notwendige zu beschränken, die Versickerung hat über die belebte Bodenschicht zu erfolgen.

Art. 31 Flachdachgestaltung

¹ Flachdächer von Neubauten über 25 m² sind entweder als Terrasse zu nutzen, zu begrünen und/oder mit einer Anlage zur Nutzung der Sonnenenergie auszustatten.

² Um Flachdachbegrünungen der ökologischen Gestaltung anrechnen zu können, sind erhöhte Anforderungen zu erfüllen. Die erhöhten Anforderungen der entsprechenden SIA-Norm sind begleitend.

Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG

Art. 18b Abs. 2 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (SR 451; abgekürzt NHG)

Art. 15 Abs. 1 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (SR 451.1; abgekürzt NHV)

Art. 130 PBG

Art. 32 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan im Massstab von mindestens 1:200 einzureichen.

Folgende Angaben müssen enthalten sein:

- a) Parkierung und Erschliessung (Anordnung, Sichtzonen, Wege);
- b) Bauten, Anlagen und Ausstattung (Treppen, Einfriedungen, Biotope, Retentions- und Versickerungsanlagen, Spielgeräte etc.);
- c) Materialisierung;
- d) Terraingestaltung (Böschungen, Stützmauern, Höhenkoten, Gefälle);
- e) Bepflanzung (Art der Grünfläche, Bäume, Hecken etc.) unter Berücksichtigung von Art. 30 dieses Reglements und den zivilrechtlichen Bestimmungen.

Art. 33 Lichtemissionen

¹ Lichtquellen haben sich nach den Empfehlungen des BAFU zu richten.

² Folgende Lichtquellen inklusive Betriebszeiten sind bewilligungspflichtig:

- a) angeleuchtete Reklamen, Leuchtreklamen, beleuchtete Schaufenster;
- b) grössere und spezielle Beleuchtungsanlagen im Freien wie grössere Fassadenbeleuchtungen und himmelwärts gerichtete Lichtquellen, welche keine Sicherheitsfunktion erfüllen;
- c) Beleuchtungseinrichtungen von Grossbauten und -anlagen im Freien.

³ Der Betrieb der Beleuchtungen kann durch die Planungs- und Baubehörde zeitlich eingeschränkt werden. Die Empfehlungen des BAFU sind wegleitend.

Art. 11 Bundesgesetz über den Umweltschutz (SR 814.01; abgekürzt USG)

Art. 136 PBG

IV. Verfahren und Vollzug

Art. 34 Gebühren

¹ Die Planungs- und Baubehörde kann insbesondere für folgende Leistungen Gebühren erheben:

- a) Erlass von Sondernutzungsplänen und Strassenplänen;
- b) Erlass baupolizeilicher Bewilligungen und Verfügungen;
- c) Beratung, Baukontrollen, Schnurgerüstabnahme u.Ä.;
- d) Bewilligung von Sondernutzungen und gesteigertem Gemeindegebrauch an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen.

² Die Gebühren sind im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung zu bemessen. Die Planungs- und Baubehörde erlässt einen Tarif.

³ Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

Art. 54 und 160 PBG

Art. 94 ff. VRP

Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT)

V. Schlussbestimmungen

Art. 35 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung

¹ Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft. Der Gemeinderat bestimmt nach Eintreten der Rechtskraft den Vollzugsbeginn.

² Die bei Vollzugsbeginn dieses Erlasses hängigen Baubewilligungsverfahren werden nach neuem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Anwendung des alten Rechts auf das gesamte Baugesuch, soweit es für die Baugesuchsteller vorteilhafter ist.

Art. 38 und Art. 173 PBG

Art. 36 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Das Baureglement vom 19. Januar 2007 wird aufgehoben.

² Der Zonenplan vom 03. April 1996 sowie bisherige Teilzonenpläne werden aufgehoben.

³ Die von der Planungs- und Baubehörde erlassenen und im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes vom 06. Juni 1972 werden gegenstandslos.

⁴ Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung der Planungs- und Baubehörde innert zweier Jahre nach Inkrafttreten dieses Reglements gelöscht.

⁵ Die im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich erweiterter Grenzabstandsverpflichtung nach Art. 56 des Baugesetzes vom 06. Juni 1972 werden nach Bedarf an das neue Recht angepasst.

VI. Anhang & Beilagen

- Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz (PBG) und Baureglement mit Skizzen