



GEMEINDE
HÄGGENSCHWIL

Baureglement

Vorschriften

Tabelle der
Regelbaumasse

30. September 2021

Mitwirkung

Vom Gemeinderat erlassen am

Datum

Der Gemeindepräsident

Die Ratsschreiberin

Unterschrift

Öffentliche Auflage

Datum

Vom Amt für Raumentwicklung und
Geoinformation genehmigt am

Datum

Der Amtsleiter

Unterschrift

PBG Art. 1
 StrG Art. 11, 102 Abs. 1 lit. b
 GG Art. 23 lit. a, Art. 89 Abs. 1, Art. 90 Abs. 1

Der Gemeinderat Häggenschwil erlässt nach Art. 1 und 7 des Planungs- und Baugesetzes¹, Art. 11 und Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes² sowie gestützt auf Art. 23 lit. a, Art. 89 Abs. 1 und Art. 90 Abs. 1 lit. a des Gemeindegesetzes³ über das ganze Gebiet der politischen Gemeinde und unter Vorbehalt der übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie der besonderen Regelungen der Gemeinde das nachfolgende Baureglement.

A Definitionen

Art. 1 Geschossfläche

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

² Nicht angerechnet werden Lufträume oder Aussen-Geschossflächen wie Balkone oder Loggien sowie nicht gewerblich genutzte Keller, Lager oder Garagen.

B Allgemeine Bestimmungen

Art. 2 Zweck

¹ Im Rahmen des der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraums regelt das Baureglement die haushälterische und nachhaltige, bauliche Entwicklung nach Massgabe der Wahrung des spezifischen Charakters der Quartiere sowie den ökologischen Ausgleich und die Sicherung einer hohen Lebensqualität.

² Bauwillige sollen in einer frühen Phase der Projektentwicklung die unentgeltliche Bauberatung der Gemeinde nutzen.

Art. 3 Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat ist die Vollzugs- und Planungsbehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes und die Bewilligungsbehörde nach Art. 63 und 108 des Strassengesetzes.

² Der Gemeinderat kann Aufgaben und Vollzug an Kommissionen gemäss Gemeindeordnung delegieren. Er erlässt Richtlinien für die Tätigkeiten dieser Kommissionen und der Bauverwaltung.

³ Es können bei Bedarf Fachleute auf Kosten der Gesuchsteller beigezogen werden. Dies ist die Regel:

- a) bei Sondernutzungsplänen gemäss Art. 9;
- b) in Zonen und Gebieten mit Einfügungsgebot gemäss;
- c) in Schutzzonen oder bei Schutzobjekten gemäss Schutzverordnung;
- d) bei Abweichungen von der Regelbauweise aufgrund besonders hochwertiger Gestaltung gemäss Art. 27;
- e) bei Bauten an Standorten von öffentlichem Interesse;
- f) im Rechtsmittelverfahren.

PBG Art. 1, 135, 140-142, 149, 158
 StrG Art. 63, 108 Abs. 2
 VRP⁴ Art. 96

¹ Planungs- und Baugesetz (PBG) sGS 731.1

² Strassengesetz (StrG) sGS 732.1

³ Gemeindegesetz (GG) sGS 151.2

⁴ Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP) sGS 951.1

C Raumplanung

I. Allgemeines

Art. 4 Planungsmittel

RPG⁵ Art. 4 Abs. 3
PBG Art. 1ff
StrG Art. 12

- 1 Der Gemeinderat verfügt über folgende Planungsmittel:
 - a) kommunale Richtplanung;
 - b) Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement);
 - c) Schutzverordnung;
 - d) Sondernutzungsplan;
 - e) Strassenplan;
 - f) Erschliessungsprogramm.
- 2 Alle Planungsinstrumente nach diesem Reglement können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

II. Zonen

Art. 5 Zoneneinteilung

PBG Art. 12ff

- 1 Das Gemeindegebiet ist in die Zonenarten gemäss Zonenplan eingeteilt.

Art. 6 Kernzone

PBG Art. 13, 15, 99 Abs. 2

- 1 Es gilt das Einordnungsgebot gemäss Art. 26. Ideelle Immissionen sind nicht zulässig.
- 2 Das zulässige Gebäudevolumen richtet sich nach der ortsbaulichen Verträglichkeit aufgrund des jeweiligen Quartiercharakters. Es wird von der zuständigen Behörde im Einzelfall gemäss Art. 26 festgelegt.
- 3 Es gelten folgende Gestaltungsvorschriften:
 - a) Die Höhenlage des untersten, für den dauernden Aufenthalt von Personen vorgesehenen Geschosses ist so festzulegen, dass sich die Baute gut in das Strassen- und Siedlungsbild einordnet.
 - b) Die Fassaden sind nach dem angrenzenden, öffentlichen Strassenraum typisch zu gestalten.
 - c) Der Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Materialität und Farbgebung in die Umgebung einzupassen.
 - d) Sende- und Empfangsanlagen, Sonnenkollektoren oder Klimageräte sind farblich der Umgebung anzupassen und so unauffällig wie technisch möglich zu platzieren.
 - e) Es sind nur traditionelle Dachformen mit einer ortsgerechten Dachneigung zulässig.
 - f) Vorbereiche sind als Vorgärten auszugestalten. Erforderliche oder typische Vorplätze sind gegenüber dem öffentlichen Raum zu minimieren und in der Materialisierung zu differenzieren.
 - g) Blickdichte Mauern, Tot- oder Lebhäge mit einer Höhe über 1.20 m sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen nur abschnittsweise zulässig. Abweichende Lösungen sind im Rahmen von Art. 9 und Art. 27 möglich.
 - h) Hinsichtlich der Baugesuchsgrundlagen und der Beurteilungskriterien gilt Art. 26 Abs. 2. sinngemäss.

⁵ Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) SR 700

PBG Art. 17

Art. 7 Intensivlandwirtschaftszone

¹ Die Erstellung von Bauten und Anlagen bedarf eines Sondernutzungsplanes oder eines speziellen Reglements.

PBG Art. 7, Abs. 3, lit. b)

Art. 8 Gebiet mit bestimmter Nutzungsart

¹ Im Gebiet «Kein dauernder Aufenthalt von Personen» sind nur Nutzungen zulässig, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen und nicht dem dauernden Abstellen von Fahrzeugen dienen.

² Im Gebiet «kein dauernder Aufenthalt von Personen» sind nur Tanks zur Lagerung von Brenn- und Treibstoffen sowie die dazu erforderlichen Bauten und Anlagen zulässig.

³ Im Gebiet «Ein- und Zweifamilienhäuser» sind nur Gebäude mit maximal zwei Wohnungen zulässig.

III. Sondernutzungspläne

PBG Art. 23 ff

Art. 9 Sondernutzungsplan

¹ Durch den Sondernutzungsplan sind Abweichungen gegenüber der Regelbauweise möglich, sofern gleichzeitig eine Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität gesichert wird. Folgende Beurteilungskriterien sind wegleitend:

² Qualität der Projektevaluation;

a) Einpassung in die Bebauung und die Landschaft;

b) Qualität der Architektur und Landschaftsarchitektur;

c) Aufenthalts- und Begegnungsqualität im Innen- und Aussenraum;

d) Mehrwerte hinsichtlich Ökologie und Energie;

e) Barrierefreiheit im Innen- und Aussenraum.

D Nutzungs- und Bauvorschriften**I. Erschliessung und Ausstattung****Art. 10 Ausfahrten und Vorplätze**

¹ Ungedeckte Zufahrten zu Einzelgaragen dürfen höchstens 18 %, Zufahrten zu Sammelgaragen und Höfen höchstens 15 % Neigung aufweisen. Sie dürfen in Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen maximal 6.0 m breit sein. Auf einer Länge von 5.0 m vom Rand der Fahrbahn⁶ aus beträgt das Gefälle in der Regel höchstens 5%.

² Grundstückszufahrten und Parkplätze sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit situationsgerecht gewährleistet ist. Senkrechtparkfelder müssen erkennbar sein. Die Normen SN VSS sind wegleitend.

³ Bei jeder Garage ist ein privater Vorplatz von wenigstens 5.0 m Länge anzulegen. Für Garagen von Nutzfahrzeugen ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern.

PBG Art. 67

Art. 11 Entsorgungseinrichtungen

¹ Die Baubehörde kann die Bereitstellung von Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund verlangen. Sie müssen für die Entsorgungsfahrzeuge zugänglich sein.

² Die Behältnisse sind in der Regel als Unterflurcontainer auszugestalten.

⁶ bei Trottoirs reduziert sich das Mass um die Breite des Trottoirs

Art. 69 PBG

Art. 12 Abstellplätze für Motorfahrzeuge | Normalbedarf

- ¹ Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge beträgt:
 - a) Wohnen Bewohner: Ein Abstellplatz pro 100 m² Geschossfläche nach Art. 1; wenigstens ein Abstellplatz pro Wohnung;
 - b) Wohnen Besucher bei Mehrfamilienhäusern: Ein Abstellplatz pro zehn Abstellplätze gemäss lit. a; wenigstens ein Abstellplatz.;
 - c) Übrige Nutzungen: Die Anzahl wird im Einzelfall festgelegt; die VSS-Norm ist wegleitend.
- ² Bruchteile werden aufgerundet. Zufahrten und Garagenvorplätze bei Einfamilienhäusern sind anrechenbar.
- ³ Bewohnerparkplätze von Mehrfamilienhäusern sind mit Leerrohren auszurüsten, welche die Installation von intelligenten Ladegeräten für jeden Parkplatz erlauben.

PBG Art. 69, 70

Art. 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge | Reduktion

- ¹ Die Baubewilligungsbehörde kann die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen reduzieren, wenn
 - a) die hinreichende Erschliessung über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen wird.
 - b) in Gebieten mit Einfügungsgebot zur Sicherung der Vorgärten.
- ² Die Ersatzabgabe des Grundeigentümers je fehlendem Abstellplatz beträgt CHF 8'000.–.

PBG Art. 69
SN VSS 640 065/066**Art. 14 Abstellplätze für Zweiräder**

- ¹ Bei Mehrfamilienhäusern, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen. Sie müssen stufenlos erreichbar sein. Hinsichtlich der Aufteilung und Anordnung sind die Normen SN VSS wegleitend.
- ² Der Bedarf an Abstellplätzen für beträgt:
 - a) für Mehrfamilienhäuser: Ein Abstellplatz pro Zimmer; davon 30 % als Kurz- und 70 % als Langzeitparkplätze;
 - b) Andere Nutzungen: Die Anzahl wird im Einzelfall festgelegt; die VSS-Norm wegleitend.
- ³ Für Motorräder beträgt die Anzahl Abstellplätze mindestens ein Zehntel des minimal erforderlichen Bedarfs für Motorfahrzeuge gemäss Art. 12. Davon ausgenommen sind Einfamilienhäuser.

PBG Art. 71, 72

Art. 15 Spiel- und Begegnungsflächen

- ¹ Die Mindestfläche für erforderliche Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt 15 % der Wohn-Geschossfläche⁷.
- ² Spiel- und Begegnungsbereiche sind so auszurüsten und zu gestalten, dass sie den altersgerechten Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer entsprechen. In begründeten Fällen kann die Gemeinde allgemeine Grünflächen und interne Erschliessungsflächen teilweise anrechnen.
- ³ Wird von der Erstellungspflicht befreit, beträgt die Ersatzabgabe Fr. 400.– je fehlenden Quadratmeter.

⁷ vgl. Art. 84 Abs. 2 und Art. 85 PBG.

II. Erstellung von Bauten und Anlagen

Art. 16 Regelbauweise

¹ Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten sind in der Tabelle der Regelbaumasse (Seite 11) festgelegt.

PBG Art. 84

Art. 17 Gebäudehöhe

¹ Die zulässige Gebäudehöhe erhöht sich bei Flachdächern um das Mass des Dachrandes oder der Brüstung und bei Schrägdächern um das Mass des Kniestockes (ausser gemessen), aber um maximal 1.0 m.

PBG Art. 84 Abs. 2, Art. 85

Art. 18 Dachraum

¹ Für die längeren Gebäudeseiten gilt für die Bestimmung des Dachraums das Winkelmass gemäss der Tabelle der Regelbaumasse. Es darf bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts höchstens 90 Grad betragen. Für die übrigen Gebäudeseiten gilt ein Winkelmass von höchstens 90 Grad.

² Es wird ab dem effektiven Schnittpunkt von Dachoberkante (ohne Dachrand, Brüstungen und Geländer gemäss Art. 17 und massgebender Fassade (ohne Vorbauten) gemessen.

Art. 19 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen

¹ Der Strassenabstand regelt den Mindestabstand zur klassierten Verkehrsfläche. Er kommt zur Anwendung, wenn Baulinien fehlen. Für Bauten und Anlagen, die dem Verkehr dienen sowie für Parkplätze, gelten keine Abstände. Die minimalen Strassenabstände betragen:

StrG Art. 104ff, Art. 107f.
PBG Art. 90ff
GSchV⁸ Art. 41a

	Strassen			Wege
	Kantonsstrasse	Gemeindestr. 1./2. Klasse	Gemeindestr. 3. Klasse	Gemeindeweg 1./2./3. Klasse
Bauten	4.0 m	4.0 m	3.0 m	2.0 m
Anlagen	4.0 m	4.0 m	3.0 m	2.0 m
Kleinbauten	4.0 m	4.0 m	2.0 m	1.0 m
Unterirdische Bauten	2.0 m	2.0 m	3.0 m	–

² Bis zu einer Höhe von 1.2 m haben Stützkonstruktionen und Böschungen gegenüber der Verkehrsfläche gemäss Abs. 1 einen Abstand von 0.1 m, ab einer Höhe von 1.2 m ist zusätzlich die Mehrhöhe einzuhalten. Die Abstandsfläche ist zu begrünen.

³ In Kern- und Schutzzonen sind die erforderlichen Strassenabstände im Einzelfall auf der Basis der ortsbaulichen Analyse unter Abwägung der Anforderungen des Strassenunterhalts und der Verkehrssicherheit festzulegen.

PBG Art. 74, 75, 80, 94, 136

Art. 20 Kleinbauten und Anbauten

¹ Für Kleinbauten und Anbauten gelten folgende Masse:

- | | |
|---|-------------------|
| a) maximale Grundfläche: | 50 m ² |
| b) maximale Gebäudehöhe: | 3.50 m |
| c) maximale Gesamthöhe: | 5.00 m |
| d) minimaler Grenzabstand: | 2.00 m |
| e) minimaler interner Gebäudeabstand für Kleinbauten: | 2.00 m |

⁸ Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) SR 814.201

- ² Für geringfügige Kleinbauten mit einer Grundfläche bis 10 m², die nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, gelten folgende Masse:
- | | |
|----------------------------|--------|
| a) maximale Gesamthöhe: | 2.50 m |
| b) minimaler Grenzabstand: | 1.00 m |
- ³ Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Grenze gelten die Masse je Grundstück.
- ⁴ An Hanglagen mit bergseitiger Erschliessung werden folgende Zuschläge auf die Gebäude- und Gesamthöhe gewährt:
- | | |
|-------------------------|--------|
| a) ab 15 % Hangneigung: | 0.50 m |
| b) ab 30 % Hangneigung: | 1.50 m |
- Die Hangneigung wird in der Falllinie durch den Niveaupunkt zwischen den Fassaden gemessen.
- ⁵ Die Anstosslänge an ein Nachbargrundstück darf 8.00 m nicht überschreiten.

PBG Art. 76, 81

Art. 21 Vorbauten und Dachvorsprünge

- ¹ Vorbauten dürfen auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge um höchstens 1.5 m in den Grenzabstand oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie überschreiten, wenn dadurch der verbleibende Grenz-, bzw. Strassenabstand nicht weniger als 2.0 m beträgt. Baulinien zur Festlegung von Gewässer- und Waldabständen dürfen nicht überschritten werden.
- ² Vorbauten haben gegenüber dem gestalteten Terrain einen minimalen Abstand von 1.0 m einzuhalten.
- ³ Dachvorsprünge dürfen um höchstens 1 m, bzw. 0.5 m bei Kleinbauten in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie überschreiten. Baulinien zur Festlegung von Gewässer- und Waldabständen dürfen nicht überschritten werden.

PBG Art. 74, 80, 97

Art. 22 Terrainveränderungen | Stützkonstruktionen und Böschungen

- ¹ Böschungen (ohne Böschungssicherung) mit einer Neigung bis 45° dürfen bis an die Grenze erstellt werden.
- ² Anlagen inkl. Stützkonstruktionen bis zu 1.2 m Höhe und Böschungen über 45° Neigung haben gegenüber Grenzen einen Abstand von 0.5 m, darüber zuzüglich die Mehrhöhe einzuhalten.

PBG Art. 97

Art. 23 Terrainveränderungen | Abgrabungen

- ¹ Abgrabungen dürfen in den Wohn-, Wohn-/Gewerbe- und Kernzonen maximal 0.4 m betragen. In den übrigen Zonen ist der Umfang der Abgrabung frei.
- ² Diese Beschränkung der Abgrabung gilt nicht im Bereich von Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten, sofern diese Gesamthaft nicht breiter als 6.0 m sind.
- ³ An Hanglagen mit einer mittleren Neigung (durch den Niveaupunkt) von über 30 % sind auf der Hälfte der Fassaden quer zur Hangneigung Abgrabungen bis zu 1.2 m zulässig.

PBG Art. 92, 96

Art. 24 Bauweise

- ¹ Werden Hauptbauten als Grenzbauten nicht gleichzeitig erstellt oder nicht mit einem vertraglichen Grenzbaurecht geregelt, gelten die Vorschriften für die offene Bauweise. Wird die spätere Baute nicht auf die Grenze gestellt, ist der Gebäudeabstand einzuhalten.

Art. 25 Abstände gegenüber Zonengrenzen

¹ Vorbehältlich anderer öffentlich-rechtlicher Abstandsvorschriften haben Bauten gegenüber Landwirtschaftszonen einen Abstand in der Grösse des minimalen Grenzabstandes einzuhalten.

PBG Art. 99

Art. 26 Einordnungsgebot

¹ In der Kernzone, in der Landwirtschaftszone sowie dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet gilt ein Einordnungsgebot gemäss Art. 99 Abs. 2 PBG.

² Bauten und Anlagen sind so zu gestalten und einzuordnen, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Massgebend sind namentlich folgende Kriterien:

- a) Volumetrie und Gliederung
- b) Orientierung und Dachformen
- c) Materialisierung und Detailgestaltung
- d) Einfügung in den Geländeverlauf und den grundstücksverbindenden Grünraum
- e) Gliederung, Begrünung und Materialisierung der Umgebung
- f) Minimierung der Versiegelung und dörflich-offene Gestaltung des Vorgartens

³ Dem Baugesuch ist eine der Bedeutung des Vorhabens angemessene Analyse der ortsbaulichen Situation sowie eine Erläuterung der Lösung beizufügen. In den Fassaden- und Umgebungsplänen sind angrenzende Gebäude ebenfalls darzustellen.

PBG Art. 100

Art. 27 Besonders hochwertige Gestaltung

¹ Bei besonders hochwertiger Gestaltung von Bauten und Anlagen kann wie folgt von den Vorschriften dieses Reglements abgewichen werden:

- a) Gebäude- und Gesamthöhe bis 0.5 m
- b) Bruchteil Fassadenabschnitt gemäss Art. 85 Abs. 2 PBG bis auf die Hälfte
- c) Gebäudelänge bis 3.0 m in Wohnzonen und bis 8.0 m in Wohn-Gewerbeazonen
- d) Abgrabungen bis 0.5 m
- e) Grenzabstände (ohne Gebäudeabstand) bis 1.0 m (ausgenommen W 10.2)
- f) Anlagenabstände

² Die Lösung darf insgesamt nicht zu einer übermässigen Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken führen.

³ Hinsichtlich der Baugesuchsgrundlagen und der Beurteilungskriterien gilt Art. 26 Abs. 2. sinngemäss.

Art. 28 Ökologischer Ausgleich

¹ Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind die Aussenanlagen und Umgebungsflächen, im Sinne des ökologischen Ausgleichs, zu gestalten.

² Schottergärten mit Steinen als hauptsächliches Gestaltungsmittel sind nicht erlaubt. Verkehrsflächen sind sickerfähig auszuführen oder über die Schulter zu entwässern. Flachdächer ab einem Ausmass von 25 m² sind zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse dienen oder mit Panels zur Energiegewinnung belegt werden.

³ In Sondernutzungsplänen sichert die Gemeinde Massnahmen zum ökologischen Ausgleich gemäss Art. 130 PBG.

NHG Art. 18 Abs. 1, Art. 18b Abs. 2
 NHV⁹ Art. 15 Abs. 1
 GSchG Art. 7 Abs. 2
 USG¹⁰ Art. 11 Abs. 1
 PBG Art. 130 Abs. 1

⁹ Bundesverordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) SR 451.1

¹⁰ Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) SR 814.01

USG Art. 29a und 29c ff
FrSV¹¹ Art. 15 Abs. 2, Art. 52 Abs. 1
FrSV Anhang 2 (Pflanzenliste)

Art. 29 Neophytenprävention

¹ Es dürfen keine invasiven Neophyten gepflanzt werden. Verboten sind insbesondere Kirschlorbeer, Sommerflieder, Amerikanische Kermesbeere, Seidiger Hornstrauch und Asiatische Geissblätter.

PBG Art. 136
SSV Art. 99
USG Art. 11
BAFU¹² Empfehlungen zur Vermeidung von
Lichtemissionen, Bern 2005

Art. 30 Lichtemissionen

- ¹ Lichtquellen haben sich nach den Empfehlungen des BAFU zu richten.
- ² Folgende Lichtquellen sind bewilligungspflichtig:
- Beleuchtete Reklamen, Leuchtreklamen;
 - Grössere und spezielle Leuchtanlagen im Freien, wie grössere Fassadenbeleuchtungen und himmelwärts gerichtete Lichtquellen, welche keine Sicherheitsfunktion erfüllen (Skybeamer, Laserscheinwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche Lichtquellen);
 - Beleuchtungseinrichtungen von Grossbauten und -anlagen im Freien. Sie werden bewilligt, wenn die in den Empfehlungen des BAFU vorgesehenen Massnahmen umgesetzt sind.
- ³ Lichtquellen nach Abs. 2 dürfen ohne besondere Bewilligung der Gemeinde nur von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr betrieben werden.

E Verfahren und Vollzug

VPBG Art. 21

Art. 31 Baugesuchsunterlagen

⁴ Allen Baugesuchen ist ein Umgebungsplan beizulegen. Die Bewilligungsbehörde ist befugt, weitere für die Beurteilung dienliche Unterlagen wie Material- und Farbkonzepte einzufordern.

PBG Art. 54
VRP Art. 94 ff.
VGV¹³ GebT 54
PBG Art. 54
GebT¹⁴; sGS 821.5

Art. 32 Gebühren

- ¹ Die Planungsbehörde und die Baubehörde können – in ihrem Zuständigkeitsbereich – insbesondere für folgende Leistungen Gebühren erheben und Barauslagen, die der Behörde selbst erwachsen sind, wie die Honorare für Sachverständige, den Gesuchstellern überbinden:
- Erlass von Sondernutzungsplänen und Strassenplänen;
 - Erlass baupolizeilicher Bewilligungen und Verfügungen;
 - Beratung, Baukontrollen, Schnurgerüstabnahme u. ä.;
 - Bewilligung von Sondernutzungen und gesteigertem Gemeingebrauch an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen.
- ² Die Gebühren sind im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung zu bemessen. Die Planungsbehörde und die Baubehörde erlassen je den Tarif.
- ³ Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

¹¹ Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt (Freisetzungsverordnung, FrSV)

¹² Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, BAFU, Bern 2005

¹³ Verordnung über Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren (Verwaltungsgebührenverordnung, VGV) sGS 821.1

¹⁴ Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (GebT) sGS 821.5

F Schlussbestimmungen

PBG Art. 173

Art. 33 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung

¹ Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft.

Art. 34 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Das Baureglement vom 19. Januar 2012 wird aufgehoben.

² Die verfügende Behörde kann im Grundbuch angemerkte, öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen bezüglich erweiterter Grenzabstandsverpflichtung löschen, sofern die ordentlichen Grenzabstände gemäss diesem Baureglement eingehalten werden.

³ Die im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Ausnützungsbeschränkung infolge Nutzungsübertragung auf ein anderes Gebäude bleiben bestehen. Sie gelten für die Berechnung der Baumassenziffer sinngemäss.

⁴ Die von der Baubehörde erlassenen und im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes¹⁵ vom 6. Juni 1972 infolge Nutzungsübertragung auf ein anderes Gebäude bleiben bestehen. Sie gelten für die Berechnung der Baumassenziffer sinngemäss.

¹⁵ Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, BauG) sGS 731.1, ausser Kraft gesetzt mit Erlass des PBG am 1.10.2017

Tabelle der Regelbaumasse

		Grenzabstand	Gesamthöhe ⁸⁾	Gebäudehöhe ^{7) 8)}	Talseitige Fassadenhöhe ²⁾	Winkelmass für Dachraum	Bruchteil je Fassadenabschnitt	Gebäudelänge	Gebäudebreite ⁹⁾	Baumassenziffer ^{5) 6)}	Empfindlichkeitsstufe
Zone	Zonenbezeichnung	[m]	[m]	[m]	[m]	[°]	[-]	[m]	[m]	[m ³ /m ²]	
1.	Zonen des Baugebiets										
W 10.2	Wohnzone 10.2	4.00 ¹⁰⁾	10.20	6.40	9.00	45	1/3	16.00	12.00	–	II
W 11.2	Wohnzone 11.2	4.50 ¹⁰⁾	11.20	6.40	9.00	45	1/3	20.00	12.00	2.00	II
W 14.8	Wohnzone 14.8	5.00 ¹⁰⁾	14.80	9.20	–	45	1/3	24.00	14.00	3.00	II
WG 12.2	Wohn-Gewerbezone 12.2	4.50 ¹⁰⁾	12.20	6.40	–	45	1/3	25.00	12.00 ⁴⁾	2.00	III
WG 14.8	Wohn-Gewerbezone 14.8	5.00 ¹⁰⁾	14.80	9.20	–	45	1/3	25.00	14.00 ⁴⁾	3.00	III
A 16	Arbeitszone 16	5.00 ¹⁾	16.00	13.00	–	45	1/3	–	–	–	III
A	Arbeitszone	3.00 ¹⁾	–	–	–	–	–	–	–	–	III
K	Kernzone	5.00	– ³⁾	– ³⁾	– ³⁾	– ³⁾	– ³⁾	– ³⁾	– ³⁾	– ³⁾	III
FiB O / SF	Freihaltezone Ortsplanung / Sport & Freizeit	Zulässige Bauten sind auf die Grösse geringfügiger Kleinbauten gemäss Art. 20 dieses Erlasses beschränkt.									III
IE TF	Intensiverholungszone Tourismus und Freizeit	Bauten und Anlagen sind nur gestützt auf einen Sondernutzungsplan zulässig.									IV
ÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	5.00	16.00	16.00	–	–	–	–	–	–	II
2.	Zonen des Nichtbaugebiets										
L	Landwirtschaftszone ¹⁰⁾	5.00	–	–	–	–	–	–	–	–	III
FaB	Freihaltezone Natur- und Heimatschutz	–	–	–	–	–	–	–	–	–	II

- 1) Gebäude haben gegenüber Wohn-, Misch-, Kern- und öffentlichen Zonen ein Grenzabstand von 10.0 m einzuhalten. Die halbe Abstandsfläche ist zu begrünen. Davon ausgenommen sind Kleinbauten.
- 2) Bei talseitig giebelständigen Bauten mit Satteldächern erhöht sich die Fassadenhöhe für die talseitige Giebelseite um die Mehrhöhe des über der effektiven Gebäudehöhe liegenden Giebelfeldes, sofern sich das Satteldach über die ganze Giebelseite erstreckt.
- 3) Die Gebäude müssen sich in die Höhe der Traufen, der Firste, der Gebäudelänge und -breite sowie der Durchgrünung in das Gebiet einfügen. Es besteht kein Anspruch auf Ausnützung der Regelbaumasse.
- 4) Die zulässige Gebäudebreite darf überschritten werden, soweit eine gute Eingliederung in die natürliche und bauliche Umgebung gewährleistet bleibt.
- 5) Für Hauptbauten mit Schrägdächern ab 15° a. T. Dachneigung kann die Baumassenziffer um 0.15 und pro weitere 5° a.T. Dachneigung - bis zu einem Maximum von 45° a.T. Dachneigung - um zusätzliche 0.05 erhöht werden. Zur Bestimmung der anwendbaren Baumassenziffer wird jeweils die tatsächliche Dachneigung auf die nächsten 5° abgerundet. Der Nutzungsbonus kann nur für Schrägdächer, welche sich über die ganze Giebelseite erstrecken, in Anspruch genommen werden.
- 6) Für Hauptbauten mit einem Hochparterre von mind. 0.3 m Höhe, kann die Baumassenziffer um 0.1 erhöht werden. Wird ein Geschoss gemäss Fussnote 7) gebaut, kann die Baumassenziffer um 20 % erhöht werden.
- 7) Wird ein Geschoss vollständig gewerblich genutzt, kann das Gewerbegeschoss und entsprechend die Gebäudehöhe um das über einer Raumhöhe von 2.4 m liegende Mass, aber um maximal 1.00 m erhöht werden.
- 8) Entlang der Kantons- und Gemeindestrassen 1. Klasse erhöht sich das Mass um die Höhe des Hochparterres aber maximal um 0.8 m.
- 9) Bei Vorbauten erhöht sich die zulässige Gebäudelänge und -tiefe um das Mass der über die Fassade hinausragenden Vorbauten, aber maximal um 3.0 m.
- 10) Der Grenzabstand beträgt 30 % der Gebäudelänge aber mindestens das angegebene Minimalmass. Die Abstandsflächen über dem Minimalmass kann frei angeordnet werden.

Genehmigungsvermerk

Vom Gemeinderat erlassen am

Der Gemeindepräsident:

Die Ratsschreiberin

Öffentliche Auflage

Dem fakultativen Referendum unterstellt

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt am

Der Amtsleiter: