

# **Baureglement**

der Politischen Gemeinde Buchs

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

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

## Baureglement

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

RPG: Raumplanungsgesetz

RPV: Raumplanungsverordnung

USG: Umweltschutzgesetz

LSV: Lärmschutzverordnung

BauG: Kant. Baugesetz

StrG: Kant. Strassengesetz

EGzZGB: Kant. Einführungsgesetz zum schweiz. Zivilgesetzbuch

SN: Schweizer Norm

### I. Allgemeines

#### Art. 1 Zweck

Das Baureglement mit dem dazugehörigen Zonenplan dient insbesondere:

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

BauG

Art. 4

Art. 8

Aufgabe

Baureglement

**Art. 2    Zuständigkeit**

<sup>1</sup> Dem Gemeinderat obliegt die Aufsicht über das Planungs- und Bauwesen. Er bestimmt die Baukommission und entscheidet über Baugesuche, wenn gleichzeitig über Einsprachen zu entscheiden oder eine wesentliche Ausnahmegewilligung zu erteilen ist.

<sup>2</sup> Die Baukommission:

- a) stellt dem Gemeinderat Antrag, wenn dieser zuständig ist;
- b) entscheidet über Baugesuche, für die weder der Gemeinderat noch die Bauverwaltung zuständig sind.

<sup>3</sup> Die Bauverwaltung:

- a) berät Grundeigentümer, Bauherrschaften und Planer. Für die Fachberatung kann die Bauverwaltung Fachkräfte beiziehen. Grundeigentümer, Bauherrschaften und Planer wird empfohlen, frühzeitig – bei Planungsbeginn – Kontakt mit der Bauverwaltung aufzunehmen.<sup>1</sup>
- b) bereitet die Geschäfte von Baukommission und Gemeinderat vor;
- c) entscheidet über Baugesuche, wenn das Meldeverfahren angewendet wird;
- d) vollzieht die Beschlüsse von Baukommission und Gemeinderat;
- e) übt die örtliche Bauaufsicht aus.

BauG  
Art. 2

Allgemeine Zuständigkeit

<sup>1</sup> Fassung gemäss II. Nachtrag (GRB 2014/24 vom 14. Februar 2014)

**Art. 3 Planungsinstrumente**

<sup>1</sup> Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen insbesondere folgende Planungsinstrumente:

a) Behördenwegleitende Instrumente:

1. Richtplanung
2. Übersicht über den Stand der Erschliessung
3. Naturgefahrenkarte

b) Grundeigentümergebundene Instrumente:

1. Baureglement
2. Zonenplan
3. Schutzverordnung
4. Überbauungsplan
5. Gestaltungsplan
6. Reglement über die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen und Kinderspielflächen<sup>2</sup>

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

BauG

Art. 5

Richtpläne

Art. 6

Rechtliche Massnahmen

Art. 8

Baureglement

Art. 9

Zonenplan

Art. 22ff

Sondernutzungspläne

Art. 50

Erschliessung

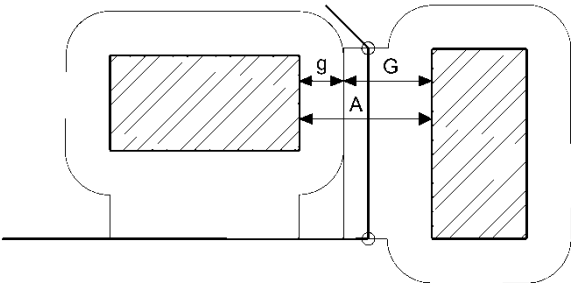
<sup>2</sup> Fassung gemäss II. Nachtrag (GRB 2014/24 vom 14. Februar 2014)

**Art.3<sup>bis</sup>****Grundsätze<sup>3</sup>**

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

- a) gutes Einordnen der Bauwerke in die natürliche und gestaltete Umwelt;
- b) sorgfältiges architektonisches Gestalten im Sichtbereich des öffentlichen Raumes;
- c) boden- und energiesparendes, kompaktes Bauen bei nachhaltiger Energienutzung;
- d) Verwenden umweltfreundlicher und langlebiger Baumaterialien;
- e) Fördern und Vernetzen naturnaher Lebensräume in Siedlung und Landschaft;
- f) Treffen aller zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen im Sinne der Vorsorge, um schädliche Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten und die Sicherheit von Personen und Sachen zu gewährleisten.

<sup>3</sup> Eingefügt durch II. Nachtrag (GRB 2014/24 vom 14. Februar 2014)

| II.           | Projektierung                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art. 4</b> | <b>Definitionen</b><br><br><sup>1</sup> Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt.<br><br><sup>2</sup> Geschosse, die bis Oberkant fertig Decke gemessen, den Niveaupunkt nicht mehr als 1.4 m überragen, gelten als Untergeschosse. | <div data-bbox="1160 347 1541 523"><p>BauG</p><p>Art. 56      Grenzabstand</p><p>Art. 57      Gebäudeabstand</p><p>Art. 60      Gebäudehöhe</p><p>Art. 61      Ausnützungsziffer</p></div> <div data-bbox="1205 579 1467 659"><p>A = Gebäudeabstand</p><p>G = grosser Grenzabstand</p><p>g = kleiner Grenzabstand</p></div> <div data-bbox="1205 687 1774 970"><p>Das Diagramm zeigt zwei schraffierte Rechtecke, die Gebäude darstellen, auf einem horizontalen Grund. Zwischen den Gebäuden sind drei horizontale Doppelpfeile eingezeichnet: der mittlere Pfeil ist mit 'A' beschriftet und misst den Abstand zwischen den Innenwänden der Gebäude; der obere Pfeil ist mit 'G' beschriftet und misst den Abstand zwischen den Aussenwänden; der untere Pfeil ist mit 'g' beschriftet und misst den Abstand zwischen den Aussenwänden, wenn die Gebäude unterschiedlich breit sind. Ein vertikaler Doppelpfeil zwischen den Gebäuden ist mit 'g' beschriftet und misst den Abstand zwischen den Aussenwänden, wenn die Gebäude unterschiedlich hoch sind.</p></div> <div data-bbox="1205 1002 1702 1074"><p>Bei ungleicher Verteilung des Grenzabstandes auf benachbarte Parzellen muss der Gebäudeabstand eingehalten werden.</p></div> |

<sup>3</sup> Als Dachgeschosse gelten Geschosse, die

- von der maximalen Gebäudehöhe aus gemessen unter einem Winkel von 60 ° von der Fassade zurückliegen (max. Umhüllung);
- mit einem Pultdach ausgestattet sind und weder die maximale Firsthöhe noch im Mittel die maximale Gebäudehöhe überschritten sind.

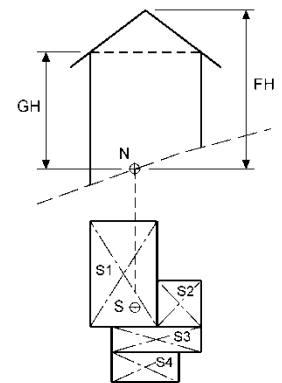
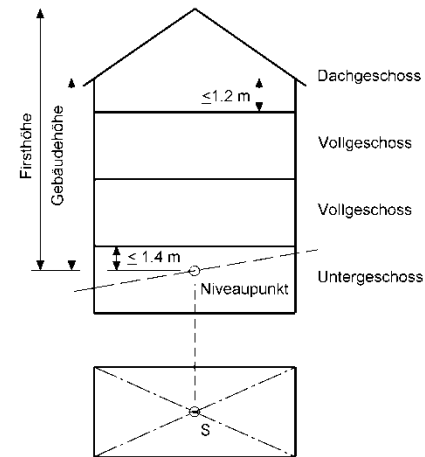
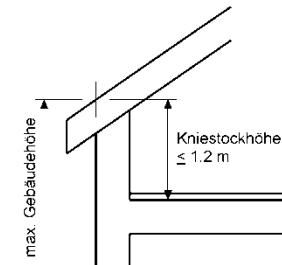
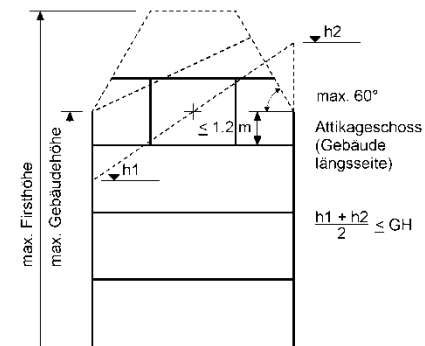
Diese Beschränkungen gelten nur auf den Gebäudelängsseiten.

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

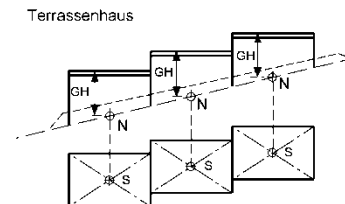
<sup>4</sup> Brüstungen, Vordächer über dem Dachgeschoss und Einrichtungen zum Schutz vor Witterung dürfen die Umhüllung nicht überschreiten. Treppenhaus und Lifтанlagen dürfen die Umhüllung im technisch notwendigen Mass überschreiten.

<sup>5</sup> Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches.

<sup>6</sup> Als unterirdische Bauten gelten überdeckte Bauten, die unter dem gewachsenen oder gestalteten<sup>4</sup> Terrain liegen.



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



<sup>4</sup> Siehe Art. 9 dieses Reglements.

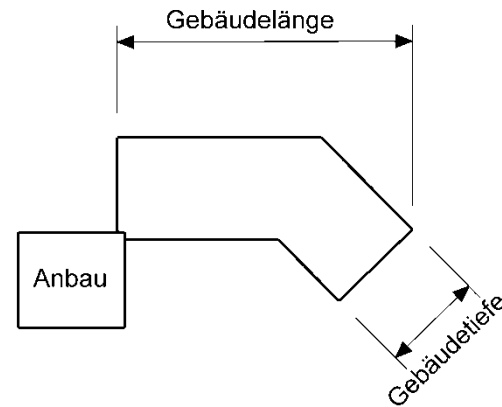


<sup>7</sup> Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung ohne Anbauten. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die massgebende Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekante auf die Flucht des längsten Fassadenteils. Das Untergeschoss wird nicht gerechnet.

<sup>8</sup> Anbauten sind 1 Vollgeschoss umfassende Bauteile an Hauptbauten mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup> die höchstens 3.5 m Gebäudehöhe und höchstens 5.5 m Firsthöhe aufweisen.

<sup>9</sup> Nebenbauten sind 1 Vollgeschoss umfassende Baukörper, mit höchstens 3.5 m Gebäudehöhe und höchstens 5.5 m Firsthöhe, die mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup> aufweisen.

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



StrV  
Art.4

Strassenabstand

## Art. 5 Regelbauvorschriften

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

| Zone              | Ausnützungsziffer (%)                                                                        | Vollgeschosse | Gebäudehöhe max. (m) | Firsthöhe max. (m) | Gebäuelänge max. (m) | Gebäudetiefe max. (m) | Grenzabstand klein min. (m) | Grenzabstand gross min. (1) (m) | ES  |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----|
| W 2               | 0.50                                                                                         | 2             | 8.0                  | 12.0               | 25.0                 | -                     | 4.0                         | 7.0                             | II  |
| W 3               | 0.65                                                                                         | 3             | 11.0                 | 14.0               | 35.0                 | -                     | 5.0                         | 9.0                             | II  |
| W 4               | 0.80                                                                                         | 4             | 13.5                 | 16.5               | 45.0                 | -                     | 6.0                         | 11.0                            | II  |
| WG 2              | 0.50 / 0.65 (2)                                                                              | 2             | 8.0                  | 12.0               | 25.0 (3)             | -                     | 4.0                         | 7.0 (4)                         | III |
| WG 3              | 0.65 / 0.75 (2)                                                                              | 3             | 11.0                 | 14.0               | 35.0 (3)             | -                     | 5.0                         | 9.0 (4)                         | III |
| WG 4              | 0.80 / 0.90 (2)                                                                              | 4             | 13.5                 | 16.5               | 45.0 (3)             | -                     | 6.0                         | 11.0 (4)                        | III |
| K 3               |                                                                                              | 3             | 11.5                 | 14.5               | 27.0                 | -                     | 4.0                         | 4.0                             | III |
| K 5a (5)          |                                                                                              | 5             | 18.0                 | (6)                | -                    | 15.0 (12)             | -                           | -                               | III |
| K 5b (5)          |                                                                                              | 5             | 18.0                 | (6)                | 36.0                 | 18.0                  | 4.0                         | 4.0                             | III |
| K 5c (5)          |                                                                                              | 5             | 16.0                 | (7)                | 30.0                 | 15.0                  | 4.0                         | 4.0                             | III |
| GI 2 <sup>5</sup> |                                                                                              | 2             | 9.0                  | 12.00              | -                    | -                     | 5.0 (8)                     | -                               | III |
| GI 3 <sup>6</sup> |                                                                                              | 3             | 12.0                 | 15.00              | -                    | -                     | 5.0 (8)                     | -                               | III |
| GI 4 <sup>7</sup> |                                                                                              | 4             | 17.0                 | 20.00              | -                    | -                     | 5.0 (8)                     | -                               | III |
| I (10)            |                                                                                              | -             | -                    | -                  | -                    | -                     | 6.0 (8)                     | -                               | IV  |
| OeBA              |                                                                                              | -             | -                    | -                  | -                    | -                     | 5.0                         | 5.0                             | II  |
| IE Z (11)         |                                                                                              | 2             | 8.0                  | 12.0               | -                    | -                     | 3.0                         | 3.0                             | IV  |
| G                 |                                                                                              | -             | -                    | -                  | -                    | -                     | 5.0                         | 5.0                             | II  |
| L (9)             |                                                                                              | -             | -                    | -                  | -                    | -                     | 5.0                         | 5.0                             | III |
| LI-G (13)         |                                                                                              |               |                      |                    |                      |                       | 5.0                         | 5.0                             | III |
| ueG (9)           |                                                                                              | -             | -                    | -                  | -                    | -                     | 5.0                         | 5.0                             | III |
| Ski               | von allen skisportbehindernden Bauten, Anlagen, Einrichtungen und Bepflanzungen freizuhalten |               |                      |                    |                      |                       |                             |                                 |     |

(1) Der grosse Grenzabstand ist auf der Hauptwohnseite einzuhalten. Weist eine Baute annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten auf, so kann die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes auf die entsprechenden Fassaden gestattet werden.<sup>8</sup>

(2) Höhere Zahl, wenn der gewerblich genutzte Teil einer Baute mindestens 1/3 der gesamten zur Ausnützung zählenden anrechenbaren Geschossfläche ausmacht.

(3) Für Bauten mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss ist die doppelte Länge zulässig, sofern eine Unterteilung mit einem eingeschossigen, gestalterisch deutlich abgesetzten Zwischenbau (max. Gebäudehöhe 6.0 m, min. Gebäudelänge 5.0 m) erfolgt und die Hauptbauten die Gebäudelänge einhalten. Wird bei Wohnbauten dadurch der ordentliche Gebäudeabstand unterschritten, so dürfen auf den sich gegenüberliegenden Fassaden keine nach Art. 11 erforderlichen Fensterflächen angeordnet werden.

(4) Sofern das Erdgeschoss gewerblich genutzt wird, gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

(5) In der Kernzone K5a gilt die geschlossene, in allen anderen Kernzonen die offene Bauweise. Kommt die geschlossene Bauweise nicht zur Anwendung, so ist ein Grenzabstand von 4.0 m einzuhalten. Die Fläche zwischen den in der Regelbauweise möglichen mehrgeschossigen Bauten entlang der Bahnhof- und Grünastrasse wird als Hofbereich bezeichnet. Hier gelten entlang der Querstrassen in Abweichung zu Art. 5 und 6 BauR nachstehende Bauvorschriften:

- zulässige Geschosszahl 3
- max. Gebäudehöhe 12.0 m
- max. Gebäudetiefe 12.0 m

- ....<sup>9</sup>

In den Kernzonen K5a, K5b und K5c gelten folgende Gestaltungsvorschriften:

- a) Es sind nur Flachdächer oder schwach geneigte Dächer (bis 5° Neigung) erlaubt.
- b) Dachflächen sind extensiv zu begrünen oder als begehbare Terrassen zu gestalten.
- c) Die Bauten sind auf die Baulinien resp. den vorgeschriebenen Strassenabstand zu stellen.
- d) Entlang der Bahnhof- und der Grünastrasse sind keine auskragenden Balkone, Veranden etc. zulässig. Arkaden müssen mindestens ein Lichtraumprofil von 3/3 m aufweisen.
- e) Vordächer dürfen höchstens 2.00 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen bzw. die Strassenbaulinie überschreiten. Ihre Länge ist nicht beschränkt.
- f) Die geschlossene Bauweise gilt auch für das Attikageschoss.

(6) Flachdachvorschrift, zusätzliches Attikageschoss erlaubt.

(7) Flachdachvorschrift, zusätzliches Attikageschoss nicht erlaubt.

(8) Gegenüber Wohn- und Wohn-Gewerbe- sowie Kernzonen kommt der doppelte Abstand zur Anwendung.

(9) Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der W2.

(10) Gebäudeabstände innerhalb eines zusammenhängenden Betriebes können bis auf 6.0 m reduziert werden.

(11) Ist für eine Nutzung im Zusammenhang mit einem Zoo/Tierpark bestimmt. Zulässig sind insbesondere Gehege, Volieren, Büro, Parkplätze. Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig.

(12) Die Gebäudetiefe ist im Erdgeschoss nicht beschränkt.<sup>10</sup>

(13) Ist für eine über die innere Aufstockung hinausgehende Nutzung für Garten-, Gemüse-, Beeren- und Obstbau (LI-G) bestimmt.<sup>11</sup>

<sup>5</sup> Eingefügt durch I. Nachtrag (GRB 2009/394 vom 20. Oktober 2009)

<sup>6</sup> Eingefügt durch I. Nachtrag (GRB 2009/394 vom 20. Oktober 2009)

<sup>7</sup> Eingefügt durch I. Nachtrag (GRB 2009/394 vom 20. Oktober 2009)

<sup>8</sup> Fassung gemäss III. Nachtrag (GRB 2014/95 vom 26. Mai 2014)

<sup>9</sup> Aufgehoben durch II. Nachtrag (GRB 2014/24 vom 14. Februar 2014)

<sup>10</sup> Eingefügt durch II. Nachtrag (GRB 2014/24 vom 14. Februar 2014)

**Art. 6 Besondere Abstände**

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

- Grünaustrasse 4.5 m
- Bahnhofstrasse 4.5 m
- übrige Gemeindestrassen 3.0 m
- Gemeindewege 2.0 m

Entlang klassierter Strassen gehen Strassenabstandsvorschriften anderen Abständen vor.<sup>12</sup>

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

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

BauG

Art. 24

Baulinie

Art. 57

Gebäudeabstand

Art. 58

Waldabstand

StrG

Art. 104

Strassenabstände

EGzZGB

Art. 96ff

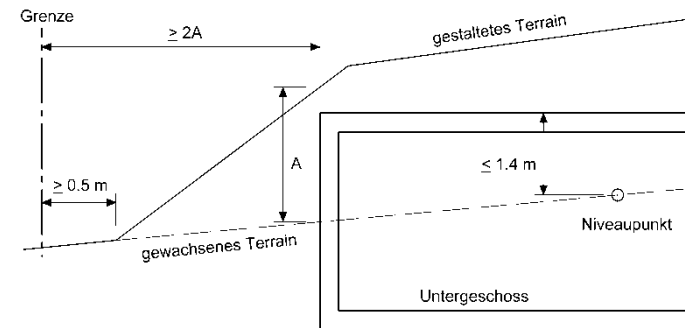
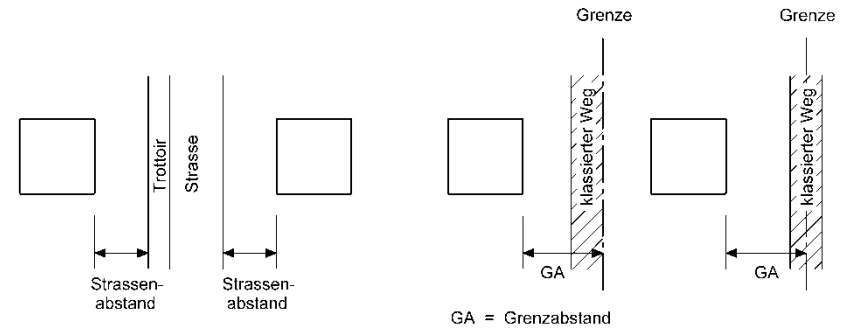
privatrechtliche Grenzabstände

<sup>11</sup> Eingefügt durch II. Nachtrag (GRB 2014/24 vom 14. Februar 2014)

<sup>12</sup> Fassung gemäss II. Nachtrag (GRB 2014/24 vom 14. Februar 2014)

<sup>4</sup> 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 des Baukörpers, entspricht.

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



BauG

Art. 56 Abs. 2 Grenzabstand, Grenzabstandsverpflichtung

<sup>6</sup> An- und Nebenbauten dürfen mit einem verminderten Grenzabstand von 2.5 m oder mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze gestellt werden. Art. 6 Abs. 5 dieses Reglements findet sachgemäss Anwendung. Bei An- und Nebenbauten kann der Gebäudeabstand zu anderen Bauten unter dem Vorbehalt, dass sich auf den betroffenen Fassadenseiten keine nach Art. 7 dieses Reglements erforderlichen Fensterflächen befinden, soweit verringert werden, als dies unter Beachtung der Brandschutzvorschriften möglich ist.

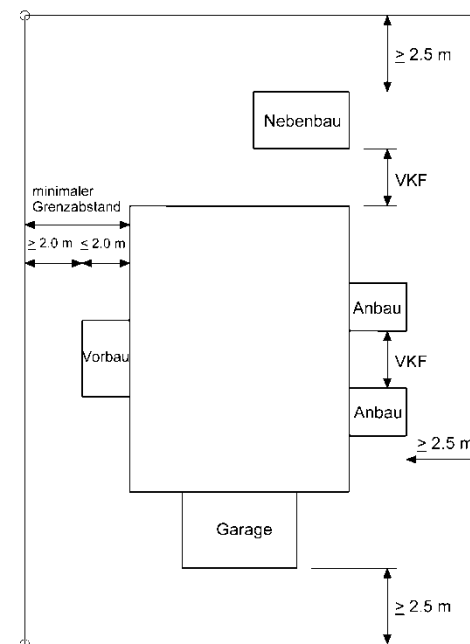
<sup>6bis</sup> Kleinste eingeschossige, nicht unterkellerte An- und Nebenbauten bis 10 m<sup>2</sup> dürfen bei Gemeindestrassen und -wegen mit einem verminderten Strassenabstand von 1.0 m zur Strasse gestellt werden, wenn damit weder Verkehrssicherheit noch Strasse beeinträchtigt werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt dabei 2.30 m, die maximale Firsthöhe 3.0 m.<sup>13</sup>

#### Brandschutznorm VKF

#### StrV

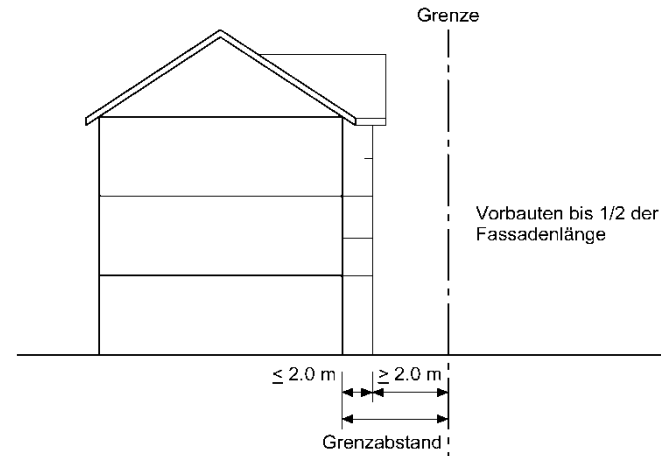
#### Art. 4

#### Strassenabstand



<sup>13</sup> Eingefügt durch II. Nachtrag (GRB 2014/24 vom 14. Februar 2014)

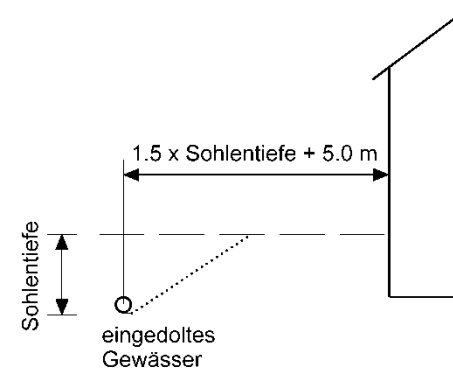
<sup>7</sup> Vorbauten von gesamthaft weniger als der Hälfte der Fassadenlänge sowie durchgehende Dachvorsprünge und Sonnenschutzkonstruktionen dürfen den Grenz- und den Strassenabstand um maximal 2.0 m unterschreiten, wenn dadurch der verbleibende Grenz- bzw. Strassenabstand nicht unter 2.0 m reduziert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



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

BauG  
Art. 59

Gewässerabstand



Bau G  
Art. 77

Ausnahmbewilligung

**Art. 7****Hygiene, Abstellflächen**

<sup>1</sup> Die lichte Raumhöhe beträgt für Aufenthaltsräume mindestens 2.30 m, für Einstell- und Kellerräume mindestens 2.10 m. Bei nicht waagrechter Decke ist das Mindestmass der lichten Raumhöhe über mindestens 6 m<sup>2</sup> einzuhalten.

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

<sup>3</sup> Das Lichtmass der Fensterflächen von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen hat mindestens 10% der Bodenfläche zu betragen. Innenliegend dürfen Küchen, Bad- und WC-Räume errichtet werden. In diesem Fall müssen die genannten Räume eine ausreichende künstliche Belüftung und Belichtung aufweisen.

<sup>4</sup> Die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung mit mindestens zwei Zimmern dürfen nicht gegen die nördliche Himmelshälfte orientiert sein. Ausgenommen sind 1 ½-Zimmer-Wohnungen und Studios.<sup>14</sup>

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

BauG

Art. 53

Hygiene

LSV

Art. 32

Schallschutz

Brandschutznorm VKF

Art. 47

bfu Richtlinien

<sup>14</sup> Fassung gemäss II. Nachtrag (GRB 2014/24 vom 14. Februar 2014)

**Art. 7<sup>bis</sup>****Energie<sup>15</sup>**

<sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes (EnG) und der Energieverordnung (EnV). Dabei sind insbesondere die Verwendung erneuerbarer Energie und eine möglichst geringe Umweltbelastung anzustreben.

**Art. 8 Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Die Ausdehnung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern ist im Verhältnis zur vertikal in Erscheinung tretenden Dachfläche sowie in der Länge beschränkt. Dachaufbauten und -einschnitte sind bis zu einem Fünftel oder Dachflächenfenster bis zu einem Zehntel der obigen Fläche zulässig. Bei einer Kombination sind die Flächen kumulativ zu rechnen. Zudem dürfen sie höchstens eine halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite beanspruchen.

BauG

Art. 52

Sicherheit

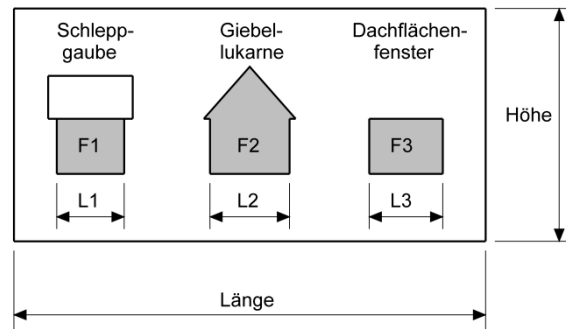
Art. 75<sup>bis</sup>

Gestaltung

Art. 93

Verunstaltungsverbot

Ansicht Dachfläche



Flächenregel:

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

Längenregel:

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

$$L = \text{Länge, } F = \text{Fläche}$$

<sup>15</sup> Eingefügt durch II. Nachtrag (GRB 2014/24 vom 14. Februar 2014)



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

3 ... 16

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

#### Art. 9 Terrainveränderungen

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

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

<sup>3</sup> Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind gestattet, wenn die Abgrabungshöhe im Mittel nicht mehr als 1.0 m beträgt. Für Garagenzufahrten oder Kellereingänge können Abgrabungen bis zu 2.0 m bewilligt werden, wenn sie:

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

EGzZGB  
Art. 96ff

privatrechtliche Grenzabstände

<sup>16</sup> Aufgehoben durch II. Nachtrag (GRB 2014/24 vom 14. Februar 2014)

**Art. 10 Ausfahrten und Vorplätze**

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

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

BauG

Art. 71

Verkehr

StrG

Art.100

Grundsätze (Verkehrssicherheit)

Art. 102

Erlass von Vorschriften

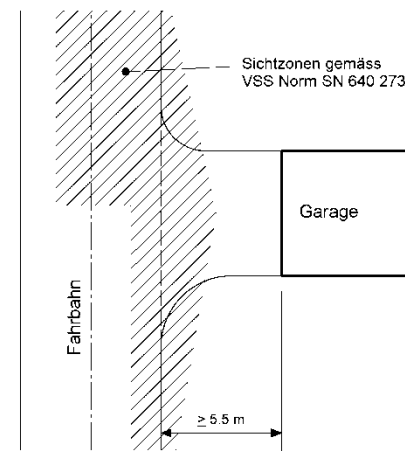
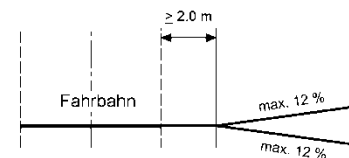
Normen

SN 640 050

Grundstückzufahrten

SN 640 273

Knoten; Sichtverhältnisse



| III.           | Baubewilligung                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art. 11</b> | <b>Baubewilligungspflicht</b>                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                       |
|                | <p><sup>1</sup> Das Errichten und Ändern von Bauten und Anlagen bedürfen einer Bewilligung.</p>                                                                                                                                                        | <p>BauG<br/>Art. 77      Ausnahmegewilligung</p>                                                                                                                                                                                      |
|                | <p><sup>2</sup> Bewilligungspflichtig sind überdies:</p>                                                                                                                                                                                               | <p>Art. 78      Bewilligungspflicht</p>                                                                                                                                                                                               |
|                | <p>a) Aussenreklamen, ausgenommen mobile Angebotstafeln bis 1.2 m<sup>2</sup></p>                                                                                                                                                                      | <p>Art. 87      Baubewilligung</p>                                                                                                                                                                                                    |
|                | <p>Fläche und unbeleuchtete Firmenschriften bis 0.5 m<sup>2</sup> Fläche;</p>                                                                                                                                                                          | <p>Art. 94      Reklamen</p>                                                                                                                                                                                                          |
|                | <p>b) Sende- und Empfangsanlagen an geschützten Einzelobjekten.</p>                                                                                                                                                                                    | <p>StrG<br/>Art. 21      Gesteigerter Gemeingebrauch</p>                                                                                                                                                                              |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>EV zum SVG</p>                                                                                                                                                                                                                     |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Art. 32      Zuständigkeit</p>                                                                                                                                                                                                     |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>SSV</p>                                                                                                                                                                                                                            |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Art. 95-100      Bestimmungen zu Reklamen</p>                                                                                                                                                                                      |
| <b>Art. 12</b> | <b>Baugesuch</b>                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                       |
|                | <p><sup>1</sup> Das Baugesuch ist mit dem offiziellen Formular einzureichen und hat die darin von der Bauverwaltung bezeichneten Beilagen zu enthalten. Die Bauverwaltung kann jederzeit zusätzliche Unterlagen verlangen oder Gutachten einholen.</p> | <p>BauG<br/>Art. 80      Baugesuch<br/>Art. 81      Ordentliches Verfahren, Bauvisiere<br/>Art. 82<sup>bis</sup>      Vereinfachtes Verfahren<br/>Art. 82<sup>ter</sup>      Meldeverfahren<br/>Art. 91      Bauermittlungsgesuch</p> |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><a href="http://www.baugesuch.sg.ch">www.baugesuch.sg.ch</a></p>                                                                                                                                                                   |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                       |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                       |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                       |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                       |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                       |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                       |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                       |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                       |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                       |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                       |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                       |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                       |

<sup>3</sup> Baugesuch und Beilagen sind in der Regel in 3-facher Ausfertigung und gefalzt auf das Format A4 einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet sowie mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.

#### IV. Bauausführung

##### Art. 13 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

<sup>1</sup> Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

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

BauG

Art. 52

Sicherheit

StrG

Art 17ff

Strassenbenützung

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

**Art. 14 Baukontrolle**

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

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

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

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

BauG

Art. 105ff Planungszone, (früher „Bausperre“)

Art. 129 Baupolizeiliche Sicherheit

Art. 130 Behebung des rechtswidrigen Zustandes

Art. 131 Ersatzvornahme

Art. 132 Strafbestimmung

Energiegesetz

Energieverordnung

| IV.            | Schlussbestimmungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Art. 15</b> | <b>Gebühren und Auslagen</b><br><br><sup>1</sup> Für die Behandlung des Baugesuchs und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrolle, Ausfertigung der notwendigen Schriftstücke, Schnurgerüstabnahmen usw. sowie für den gesteigerten Gemeingebrauch des öffentlichen Grundes sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat erlässt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif.<br><br><sup>2</sup> Entstehen durch die Beschaffung weiterer Unterlagen oder durch die Einholung von Expertengutachten im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zusätzliche Aufwendungen, so sind diese durch den Gesuchsteller zu tragen. Der Gemeinderat kann für solche Aufwendungen Kostenvorschüsse verlangen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege. |  |
| <b>Art. 16</b> | <b>Verantwortung</b><br><br>Gegenüber der Gemeinde ist der Bauherr unabhängig von der Baukontrolle für die Einhaltung der massgeblichen Vorschriften und des bewilligten Baugesuchs verantwortlich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <b>Art. 17</b> | <b>Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen</b><br><br><sup>1</sup> Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft und ersetzt das Baureglement vom 19. Dezember 1995/23. Juli 2003, das auf den gleichen Zeitpunkt aufgehoben wird.<br><br><sup>2</sup> Die zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht rechtskräftig erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu behandeln.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |

Vom Gemeinderat erlassen am 27. Januar 2009<sup>17</sup>

Der Gemeindepräsident  
*Daniel Gut*

Der Ratsschreiber  
*Martin Hutter*

Öffentlich aufgelegt vom 4. Februar bis 5. März 2009

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 18. März bis 16. April 2009

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am 6. Juli 2009

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation  
*Ueli Strauss*

---

<sup>17</sup> vgl. GRB 2009/75 vom 27. Januar 2009