



GEMEINDE
HÄGGENSCHWIL

Baureglement

Vom Gemeinderat erlassen:

Der Gemeindepräsident

Die Ratsschreiberin

Öffentliche Auflage:

Fakultatives Referendum:

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt:

Der Amtsleiter

Reglement

8. Juni 2023

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. 3, Art. 23 lit. a, Art. 89 Abs. 1 und Art. 90 Abs. 1 lit. a des Gemeindegesetzes³ und unter Vorbehalt der übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton und der besonderen Regelungen der Gemeinde das nachfolgende Baureglement über das ganze Gemeindegebiet.

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Das Baureglement bezweckt eine 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 Die Gemeinde nutzt ihren Ermessensspielraum im Sinne der oben genannten Ziele.

Art. 2 Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat ist Planungs- und Baubehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes und die zuständige Behörde nach der Strassengesetzgebung. Er kann Zuständigkeiten durch einfachen Beschluss an Kommissionen und Amtsstellen delegieren.

² Der Gemeinderat entscheidet über Baugesuche mit Einsprachen, wesentliche Ausnahmegewilligungen und Rekurse gegen die Entscheide der Baukommission und der Bauverwaltung.

³ Die vom Gemeinderat eingesetzte Baukommission ist die Baubehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes sowie die zuständige Behörde nach der Strassengesetzgebung, soweit nicht die Bauverwaltung zuständig ist. Sie erfüllt weitere ihr vom Gemeinderat zugewiesene Aufgaben.

⁴ Die Bauverwaltung ist die Baubehörde im Meldeverfahren. Zudem erfüllt sie folgende Aufgaben:

- a) Prüfung der Baugesuche;
- b) Durchführung des Baubewilligungsverfahrens;
- c) Entscheid über nachlaufende Bewilligungen und Korrekturen bei untergeordneten Abweichungen;
- d) Erhebung von Kostenvorschüssen;
- e) Vollzug der Beschlüsse von Gemeinderat und Baukommission;
- f) Baukontrolle und -aufsicht;
- g) weitere, ihr vom Gemeinderat oder von der Baukommission zugewiesene Aufgaben.

⁵ Es können bei Bedarf Fachleute auf Kosten der Gesuchsteller beigezogen werden. Dies ist die Regel:

- a) in Schutzzonen oder bei Schutzobjekten;
- b) in Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 32 dieses Erlasses;
- c) bei Sondernutzungsplänen;
- d) bei Abweichung von der Regelbauweise gemäss Art. 33 dieses Erlasses;
- e) bei Rechtsmittelverfahren.

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

¹ Planungs- und Baugesetz (PBG) sGS 731.1

² Strassengesetz (StrG) sGS 732.1

³ Gemeindegesetz (GG) sGS 151.2

B Definitionen

PBG Art. 78

Art. 3 Massgebendes Terrain

¹ In Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 32 dieses Erlasses legt die Gemeinde das massgebende Terrain so fest, dass sich die Baute in das Strassen- und Siedlungsbild einfügt.

SN VSS 40 281 Ziffer 5.5

Art. 4 Anrechenbare Bruttogeschossfläche

¹ Die anrechenbare anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF) ist die Summe aller für den dauernden Aufenthalt von Personen verwendbaren, ober- und unterirdischen Geschossflächen. Sie umfasst folgende Flächen gemäss SIA 416 ab einer lichten Höhe von 1.5 m:

- f) Hauptnutzflächen HNF
- g) Verkehrsflächen VF
- h) Konstruktionsflächen KF

² Ausserhalb der beheizten Gebäudehülle gelegene Flächen, die überwiegend der Erschliessung anrechenbarer Geschossflächen dienen, sowie gewerbliche Lagerräume sind ebenfalls anrechenbar.

C Raumplanung

I. Allgemeine Bestimmungen

RPG⁴ Art. 4 Abs. 3
PBG Art. 1ff
StrG Art. 12

Art. 5 Planungsmittel

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.

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

Art. 6 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 «Ein- und Zweifamilienhäuser» sind nur Gebäude mit maximal zwei Wohnungen zulässig.

PBG Art. 7, Abs. 3, lit. c
PBG Art. 66, Abs. 1, lit. b)

Art. 7 Ausnahme Sondernutzungsplanpflicht

¹ Geringfügige Vorhaben, die die angestrebte Entwicklung eines Gebietes nicht wesentlich erschweren, können vor dem Erlass eines Sondernutzungsplanes bewilligt werden.

II. Zonen

Art. 8 Zoneneinteilung

PBG Art. 1

¹ Das Gemeindegebiet ist in die Zonenarten gemäss Zonenplan eingeteilt.

Art. 9 Kernzone

PBG Art. 15, 99 Abs. 2

¹ In allen Kernzonen gelten die Vorschriften des Einordnungsgebotes gemäss Art. 32 dieses Erlasses.

² Der Gestaltung von Reklameeinrichtungen, Beschriftungen, Beleuchtungen sowie von Schaufensteranlagen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. In Dimension und Aufmachung auffällige und aufdringliche Anlagen sind nicht gestattet.

³ Sexgewerbliche Nutzungen sind nicht zulässig.

Art. 10 Freihaltezone

PBG Art. 16

¹ In der Freihaltezone Sport und Freizeit sind Bauten, Anlagen, Einrichtungen und Bepflanzungen für Leichtathletik sowie den Ball-, Rad-, Reit- und Schiesssport zulässig.

² In der Freihaltezone Natur- und Heimatschutz sind Bauten und Anlagen für Nebennutzungen, die für die zeitgemässe Nutzung der Anlage erforderlich sind und den Schutzziele nicht widersprechen, erlaubt.

Art. 11 Intensiverholungszone

PBG Art. 17

¹ Die Intensiverholungszone «Tourismus und Freizeit» dient der Pferdehaltung. Es sind nur für diese Nutzung notwendige Bauten und Anlagen, zugehörige Betriebsräume und Parkplätze zulässig.

² Bauten und Anlagen setzen den Erlass eines Sondernutzungsplanes voraus.

Art. 12 Intensivlandwirtschaftszone

PBG Art. 21

¹ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen wird im Sondernutzungsplan gemäss Art. 23 Abs. 1 lit. a PBG geregelt. Dieser untersteht dem fakultativen Referendum gemäss Art. 36 Abs. 1 lit. c PBG

² Die Reurbarisierung des Areals nach Betriebsaufgabe wird im Verwaltungsvertrag gemäss Art. 65 PBG festgelegt und gemäss Art 161 PBG im Grundbuch angemerkt.

III. Sondernutzungspläne

Art. 13 Sondernutzungsplan

PBG Art. 23 ff

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

- a) Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen;⁵
- b) Qualität der Projektevaluation;
- c) Einpassung in das bauliche und freiräumliche Umfeld;
- d) Qualität der Architektur und Landschaftsarchitektur;
- e) Aufenthalts- und Begegnungsqualität im Innen- und Aussenraum;
- f) Nachhaltigkeit und ökologischer Ausgleich;
- g) Barrierefreiheit im Innen- und Aussenraum;
- h) Erschliessung und Parkierung;

- i) Finanzierung der Erschliessungs- und Ausstattungskosten.

D Nutzungs- und Bauvorschriften

I Erschliessung und Ausstattung

Art. 14 Grundstückszufahrt und Parkplätze

¹ Zufahrten zu Grundstücken und Parkplätzen bis zu 15 Abstellplätzen sind auf einer Länge von 5.0 m ab dem Strassenrand gegenüber Kantonsstrassen und Gemeindestrassen 1./2. Klasse bis 5 % und gegenüber Gemeindestrassen 3. Klasse bis 10 % steil. Sie sind maximal 6.0 m breit.

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

PBG Art. 67

Art. 15 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.

Art. 69 PBG

Art. 16 Autoabstellplätze | Normalbedarf

¹ Der Normalbedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge beträgt:

- Wohnen Bewohner: Ein Abstellplatz pro 100 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche, aber wenigstens ein Abstellplatz pro Wohnung;
- Wohnen Besucher: Ein signalisierter Abstellplatz pro 10 Abstellplätze für Bewohner; wenigstens ein Abstellplatz bei Gebäuden ab vier Wohneinheiten.
- Andere Nutzungen: Die Normen SN VSS sind wegleitend.

² Jede Garage verfügt über einen privaten Vorplatz von wenigstens 5.5 m Tiefe. Er wird bei Ein- und Zweifamilienhäusern angerechnet. Für Garagen von Nutzfahrzeugen ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern.

PBG Art. 69

Art. 17 Autoabstellplätze | Reduktion

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann den Normalbedarf von Abstellplätzen reduzieren:

- wenn die Mehrfachnutzung von Autoabstellplätzen vertraglich nachgewiesen wird;
- wenn die hinreichende Erschliessung über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen wird;
- in Gebieten mit Einordnungsgebot zur Sicherung der Vorgärten.

PBG Art. 70

Art. 18 Autoabstellplätze | Ersatzabgabe

¹ Die Höhe der Ersatzabgabe pro Abstellplatz beträgt in der Regel CHF 8'000.–.

² Die Ersatzabgabe ist durch den Grundeigentümer zu leisten und wird nach erfolgter Schlussabnahme fällig.

PBG Art. 69
SN VSS 640 065/066

PBG Art. 71

Art. 19 Autoabstellplätze | Elektroanschluss

¹ Autoabstellplätze für Wohnen sind so auszurüsten, dass individuelle Ladestationen mit dynamischem Lastmanagement angeschlossen werden können.

Art. 20 Abstellplätze für Velos und Motorräder

- ¹ Es sind Abstellplätze für Velos zu erstellen. Die VSS-Normen sind wegleitend hinsichtlich des Bedarfs, der Erschliessung, der Ausstattung nach Kurz- und Langzeitparkieren, der Aufteilung und der Anordnung.
- ² Für Motorräder beträgt die Anzahl Abstellplätze mindestens ein Zehntel des minimal erforderlichen Bedarfs für Motorfahrzeuge gemäss Art. 16. Davon ausgenommen sind Einfamilienhäuser.

Art. 21 Spiel- und Begegnungsbereiche

- ¹ Die Mindestfläche für erforderliche Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt 15 % der Wohn-Bruttogeschossfläche.
- 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.

II. Erstellung von Bauten und Anlagen

Art. 22 Tabelle der Regelbaumasse

¹ Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten sind in der Tabelle der Regelbaumasse festgelegt. Die Vorschriften für Schutzobjekte gemäss Art. 115 PBG bleiben vorbehalten.

² In Gebieten mit Einordnungsgebot bleiben die Anforderungen gemäss Art. 32 dieses Erlasses vorbehalten.

³ Bei besonders hochwertiger Gestaltung von Bauten und Anlagen kann gemäss den Vorgaben nach Art. 33 dieses Erlasses abgewichen werden.

Zone	Zonenbezeichnung	Grenzabstand klein gross [m]	Gesamthöhe ⁴⁾ [m]	Gebäudehöhe ⁴⁾ [m]	Talseitige Fassadenhöhe ²⁾ [m]	Winkelmass für Längsfassaden gemäss Art. 84 Abs. 2 PBG [°]	Bruchteil je Fassadenabschnitt gemäss Art. 85 PBG ¹⁰⁾ [-]	Gebäuelänge ⁵⁾ [m]	Gebäudebreite ⁵⁾ [m]	Grünflächenziffer ⁸⁾	Empfindlichkeitsstufe	
Zonen des Baugebiets												
W 10.2	Wohnzone 10.2	4.0/8.0	10.2	6.4	9.0	45	1/3	16.0	12.0	0.4	II	
W 11.2	Wohnzone 11.2	4.5/9.0	11.2	6.4	9.0	45	1/3	22.0	12.0	0.4	II	
W 14.8	Wohnzone 14.8	5.0/10.0	14.8	9.2	–	45	1/3	26.0	14.0	0.4	II	
WG 12.2	Wohn-/Gewerbezone 12.2	4.5/9.0 ⁶⁾	12.2	6.4	–	45	1/3	25.0 ¹¹⁾	12.0 ¹¹⁾	0.4 ⁹⁾	III	
WG 14.8	Wohn-/Gewerbezone 14.8	5.0/10.0 ⁶⁾	14.8	9.2	–	45	1/3	26.0 ¹¹⁾	14.0 ¹¹⁾	0.4 ⁹⁾	III	
A 16	Arbeitszone 16	5.0 ¹⁾	16.0	–	–	–	–	–	–	–	III	
K 13	Kernzone 13	4.0	13.0 ³⁾	–	–	–	–	–	–	–	III	
FiB	Freihaltezonen O/SF	3.0	5.5	3.0	–	–	–	–	–	–	–	
IiB	Intensiverholungszone	5.0	12.0	–	–	–	–	65.0	–	–	III	
OeBA	Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen	5.0	25.0	–	–	–	–	–	–	–	II	
Zonen des Nichtbaugebiets												
L	Landwirtschaftszone	4.5 ⁷⁾	11.2 ⁷⁾	–	–	–	–	–	–	–	III	
IL	Intensivlandwirtschaftszone	5.0	Die zulässigen Nutzungen und Masse werden im SNP festgelegt.									III
FaB	Freihaltezonen NH	3.0	5.5	3.0	–	–	–	–	–	–	–	

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 über die ganze Giebellänge erhöht sich die Fassadenhöhe für die talseitige Giebelseite um die Mehrhöhe des über der zulässigen Gebäudehöhe liegenden Giebefeldes.

3) Es besteht kein Anspruch, die Regelbaumasse auszuschöpfen.

4) Technisch notwendige Bauteile und Anlagen gemäss Art. 84 PBG sind mindestens um ihre Höhe vom Dachrand zurückgesetzt.

5) Das Mass erhöht sich um das Mass der über die Fassade hinausragenden Vorbauten, aber maximal um 2.0 m pro Gebäudeseite.

6) Für gewerbliche Erdgeschosse gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

7) Masse gelten nur für Wohnbauten.

8) Unterbaute Flächen gelten als natürliche Grünflächen im Sinne von Art. 87a Abs. 2 PBG, wenn sie eine Substratüberdeckung von mindestens 0.75 m aufweisen.

9) Für Vorhaben mit rein gewerblich genutztem Erdgeschoss gilt ausschliesslich Art. 34 dieses Erlasses.

10) Die Gebäudehöhe innerhalb des Fassadenabschnitts darf bis 1.5 m über der ordentlichen Gebäudehöhe liegen.

11) Für rein gewerbliche genutzte Geschosse gilt das doppelte Mass.

PBG Art. 84

Art. 23 Höhenzuschläge

- ¹ Die Gebäudehöhe gemäss Art. 22 dieses Erlasses erhöht sich:
 - a) in Wohn-/Gewerbezonon um die lichte Mehrhöhe des Erdgeschosses über 2.4 m, aber um höchstens 1.0 m;
 - b) Bei Dächern mit einer Neigung über 25° um die Differenz zwischen Oberkant Boden des Dachraumes und dem Schnittpunkt von Fassade und Dachhaut (aussen gemessen), aber höchstens um 1.0 m, davon ausgenommen ist die Wohnzone W 10.2;
 - c) um das Mass eines Hochparterres (Oberkante Strasse in Fassadenmitte zu Oberkante Fussboden) entlang einer Kantons- oder Gemeindestrasse 1. Klasse über 0.6 m, aber um höchstens 1.0 m.
- ² Die Zuschläge auf die Gebäudehöhe gemäss Abs. 1 lit. a und d können nicht kumuliert werden.

PBG Art. 92

Art. 24 Grenzabstand

- ¹ Die Grenzabstände kommen auch gegenüber Strassen gemäss Art. 25 dieses Erlasses zur Anwendung.
- ² Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der am meisten nach Süden oder Westen orientierten Längsfassade einzuhalten. Er kann flächengleich gegenüber anderen Fassaden nachgewiesen werden.

StrG Art. 100, 104ff, Art. 107f.
Kantons-/Gemeindestrassenplan

Art. 25 Strassenabstand

- ¹ Als Strassenrand gemäss Art. 107 StrG gilt die dem Gemeingebrauch gewidmete Fläche. Der Strassenabstand ist immer einzuhalten.
- ² Die minimalen Strassenabstände betragen:

	Strassen			Wege
	Kantonsstrasse 2. Klasse	Gemeindestrasse 1/2. Klasse	Gemeindestrasse 3. Klasse	Gemeindegeweg 1./2./3. Klasse
Bauten	4.0 m	4.0 m	3.0 m	2.0 m
An-/Kleinbauten	4.0 m	4.0 m	2.0 m	1.0 m
Anlagen ⁶	4.0 m	2.0 m	2.0 m	2.0 m
Unterirdische Bauten	4.0 m	2.0 m	2.0 m	-

- ³ In Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 32 dieses Erlasses legt die Baubehörde den Strassenabstand so fest, dass eine erwünschte Bauflucht bestehender Bauten übernommen wird.
- ⁴ Der minimale Strassenabstand für Aufschüttungen, Stützkonstruktionen und Abgrabungen beträgt 0.5 m. Diese sind innerhalb des Strassenabstandes gemäss Abs. 3 auf eine Höhe von 1.2 m beschränkt. Die Abstandsfläche ist zu begrünen.
- ⁵ Pflanzen dürfen nicht in den seitlichen Lichtraum ragen. Dieser beträgt 0.1 m gegenüber Trottoirs und 0.3 m gegenüber Fahrbahnen.

⁶ Soweit in Art. 104 StrG oder Art. 25 Abs. 4 dieses Erlasses für besondere Anlagen keine anderen Abstände festgelegt werden.
8 | 13

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

Art. 26 Kleinbauten und Anbauten

- 1 Für Kleinbauten und Anbauten gelten folgende Masse:
 - a) maximale Grundfläche: 50 m²
 - 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
- 2 Für geringfügige Kleinbauten mit einer Grundfläche bis 10 m² 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 Bei der bergseitigen Erschliessung von Autogaragen macht die Baubehörde Ausnahmen von der Gebäude- und Gesamthöhe, wenn dies für eine Zufahrt gemäss Art. 14 dieses Erlasses notwendig ist.

Art. 27 Vorbauten und Dachvorsprünge

PBG Art. 76, 81

- 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.
- 2 Bei Bauten an der Grenze und bei geschlossener Bauweise beträgt der seitliche Grenzabstand der Vorbauten wenigstens 1.5 m. Sie können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn an die Grenze gestellt oder zusammenggebaut werden.
- 3 Dachvorsprünge dürfen um höchstens 1 m, bzw. 0.5 m bei Kleinbauten in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie überschreiten.
- 4 Baulinien zur Festlegung von Gewässer- und Waldabständen dürfen nicht überschritten werden.

Art. 28 Aufschüttungen und Stützkonstruktionen

PBG Art. 97

- 1 Der minimale Grenzabstand für Aufschüttungen und Stützkonstruktionen bis zu 0.5 m Höhe beträgt 0.5 m, darüber zusätzlich die doppelte Mehrhöhe. Die maximale Höhe beträgt 3.0 m. Der Abstandsbereich ist zu begrünen.

Art. 29 Abgrabungen

PBG Art. 97

- 1 Die Tiefe von Abgrabungen ist in Wohn-, Wohn-/Gewerbe- und Kernzonen auf 0.4 m beschränkt. An Hanglagen mit einer mittleren Neigung (durch den Niveaupunkt) von über 30 % dürfen sie bis auf der Hälfte der Fassaden in Hangneigung bis zu als 1.2 m betragen.
- 2 Gemäss Art. 97 Abs. 1 PBG zulässige Abgrabungen über 0.4 m dürfen insgesamt bis zu 7.0 m lang sein.
- 3 In den übrigen Zonen ist der Umfang der Abgrabung frei.

Art. 30 Bauweise

PBG Art. 92, 96

- 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.

PBG Art. 92 Abs. 3

Art. 31 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. 32 Einordnungsgebot

¹ In Gebieten mit Einordnungsgebot muss ein Vorbeschied gemäss Art. 145 PBG eingeholt werden. Dem Gesuch ist eine der Bedeutung des Vorhabens angemessene Analyse der ortsbaulichen Situation sowie eine Erläuterung der Lösung insbesondere zu folgenden Kriterien beizufügen:

- a) Höhenlage und Nutzung der Geschosse in Bezug auf den öffentlichen Strassenraum;
- b) Volumetrie und Gliederung von Baukörpern und Fassaden;
- c) Orientierung der Hauptfassaden;
- d) Dachform und Einordnung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern;
- e) Materialisierung und Detailgestaltung;
- f) Einfügung in den Geländeverlauf und den Freiraum;
- g) Gliederung, Begrünung und Materialisierung der Umgebung;
- h) Minimierung der Versiegelung;
- i) Einpassung in den Geländeverlauf.

In den Fassaden- und Umgebungsplänen sind angrenzende Gebäude und Umgebungen darzustellen.

² Beim Einordnungsgebot entlang von Strassen ist der Raum zwischen Strasse und Gebäude sowie die Fassaden gegenüber dem Strassenraum nach dem typischen oder angestrebten Strassen- und Siedlungsbild zu gestalten.

PBG Art. 100

Art. 33 Vorhaben mit besonders hochwertiger Gestaltung

¹ Bei Vorhaben mit besonders hochwertiger Gestaltung kann bis zum folgenden Umfang von den Vorschriften dieses Reglements abgewichen werden:

- a) Gebäudehöhe, Gesamthöhe und talseitige Fassadenhöhe gemäss Art. 22 dieses Erlasses um 5 %;
- b) Gebäudelänge- und breite Art. 22 dieses Erlasses um 10 %;
- c) bei Winkelbauten bis auf das Mass der Gebäudelänge, sofern die Gebäudebreite für jeden Gebäudeteil (Gebäudetiefe) eingehalten wird;
- d) Winkelmass für den Dachraum bis auf 60 % und Erhöhung der Gebäudehöhe im entsprechenden Fassadenabschnitt bis zur Gesamthöhe gemäss Art. 22 dieses Erlasses;
- e) Auskragung von Vorbauten gemäss Art. 27 dieses Erlasses bis auf 3.0 m;
- f) Abgrabungen gemäss Art. 29 dieses Erlasses um 0.5 m;
- g) Abstandsprivileg von Vorbauten gemäss Art. 27 dieses Erlasses bis zur Hälfte der Fassadenlänge.

² Bei Abweichungen gemäss lit. a) und c) ist der jeweilige Grenzabstand um einen Viertel des Mehrmasses zu erhöhen. Diese zusätzliche Grenzabstandsfläche kann ungleich verteilt sein.

³ Hinsichtlich des Verfahrens und der Grundlagen gilt Art. 32 dieses Erlasses sinngemäss.

NHG Art. 18 Abs. 1, Art. 18b Abs. 2
NHV⁷ Art. 15 Abs. 1
GSchG Art. 7 Abs. 2
USG⁸ Art. 11 Abs. 1
PBG Art. 130 Abs. 1

USG Art. 29a und 29c ff
FrSV⁹ Art. 15 Abs. 2, Art. 52 Abs. 1
FrSV Anhang 2 (Pflanzenliste)

PBG Art. 136
SSV Art. 99
USG Art. 11
BAFU¹⁰ Empfehlungen zur Vermeidung von
Lichtemissionen, Bern 2021

VPBG¹¹ Art. 21

PBG Art. 54
VRP Art. 94 ff.
VGV¹² GebT 54
PBG Art. 54
GebT¹³; sGS 821.5

Art. 34 Ökologischer Ausgleich

- 1 Im Baugesuch ist nachzuweisen, dass die Versiegelung minimiert wird. Umgebungsgestaltungen mit dem Zweck der primären Vermeidung von Bewuchs oder Unterhalt (Vlies mit Schotter- oder Schnitzelabdeckung) sind nicht zulässig. Die Umgebung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere passierbar ist.
- 2 Vorplätze und Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind versickerungsfähig oder über die Schulter zu entwässern.
- 3 Flachdächer ab einer Fläche von 15 m² und einer Neigung bis 15° sind zumindest extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Teile, die als Terrasse genutzt oder mit Sonnenenergieanlagen belegt sind.
- 4 In der Arbeitszone sind Dächer mit einer Grundfläche über 100 m² mit einem begrüntem Flachdach zu erstellen.

Art. 35 Neophytenprävention

- 1 Es dürfen keine invasiven Neophyten gepflanzt werden. Dies gilt, ergänzend zur Freisetzungsverordnung, auch für Kirschlorbeer, Sommerflieder, Amerikanische Kermesbeere, Seidiger Hornstrauch, Asiatische Geissblätter, Vielblättrige Lupine, Armenische Brombeere und Thujahecken.
- 2 Die Gemeinde ergänzt die Liste der verbotenen Neophyten nach Bedarf.

Art. 36 Lichtemissionen

- 1 Es dürfen keine künstlichen, himmelwärts gerichtete Lichtquellen, wie Skybeamer, Laser-Scheinwerfer oder Reklamescheinwerfer, welche keine Sicherheitsfunktion erfüllen, betrieben werden.
- 2 Reklame- und Schaufensterbeleuchtungen von Betrieben sind zwischen 22.00 und 06.00 Uhr auszuschalten. Davon ausgenommen sind publikumsaktive Betriebe während deren Öffnungszeiten.

E Verfahren und Vollzug

Art. 37 Baugesuchsunterlagen

- 1 Es ist das Formular des Kantons zu verwenden. Das Baugesuch muss die für die Beurteilung notwendigen Unterlagen wie Situationsplan, Umgebungsplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Kanalisationsplan und Energienachweis enthalten. Es ist von der Bauherrschaft und vom Grundeigentümer zu unterzeichnen.

Art. 38 Gebühren

- 1 Die Gemeinde erhebt Gebühren für ihre Leistungen und verrechnet Barauslagen weiter. Sie erlässt den Tarif.
- 2 Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

⁷ Bundesverordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) SR 451.1

⁸ Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) SR 814.01

⁹ Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt (Freisetzungsverordnung, FrSV)

¹⁰ Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, BAFU, Bern 2005

¹¹ Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (VPBG) sGS 731.11

¹² Verordnung über Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren (Verwaltungsgebührenverordnung, VGV) sGS 821.1

¹³ Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (GebT) sGS 821.5

F Schlussbestimmungen

PBG Art. 173

Art. 39 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung

- ¹ Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft. Der Gemeinderat bestimmt den Vollzugsbeginn.
- ² Die bei Vollzugsbeginn dieses Baureglements hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.
- ³ Die Gemeinde kann Ersatzabgaben an den Landesindex der Konsumentenpreise anpassen (Basisjahr = Datum der Rechtskraft).

Art. 40 Aufhebung bisherigen Rechts

- ¹ Folgende Erlasse werden mit dem Vollzugsbeginn des vorliegenden Baureglements aufgehoben:
 - a) Baureglement vom 4. Juli 2012
 - b) Zonenplan vom 14. Juni 1994; Teilrevision vom 4. Juni 2012
- ² Die von der Baubehörde erlassenen und im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes¹⁴ vom 6. Juni 1972 infolge Nutzungsübertragung auf ein anderes Grundstück bleiben bestehen.

¹⁴ Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, BauG) sGS 731.1, ausser Kraft gesetzt mit Erlass des PBG am 1.10.2017

