

Baureglement

Vom Gemeinderat erlassen:

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeinderatsschreiberin

Öffentliche Auflage:

Fakultatives Referendum:

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt:

Der Amtsleiter

Vollzugsbeginn:

Der Gemeinderat Balgach erlässt nach Art. 1 und 7 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG), Art. 11 und Art. 102 Abs. 1 Bst. b des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) sowie gestützt auf Art. 3, Art. 23 Bst. a, Art. 89 Abs. 1 und Art. 90 Abs. 1 Bst. a des Gemeindegesetzes (sGS 151.2; abgekürzt GG) und unter Vorbehalt der übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie der besonderen Regelungen der Politischen Gemeinde, das nachfolgende Baureglement für das ganze Gemeindegebiet.

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Das Baureglement fördert eine qualitätsvolle, ökologisch, wirtschaftlich und sozial nachhaltige Siedlungsentwicklung mit dem Ziel, dass zusätzliche, hochwertige Bebauungs-, Freiraum-, Erschliessungs- und Nutzungsstrukturen entstehen, welche die soziale Interaktion fördern.

² Die Politische Gemeinde nutzt ihren Ermessensspielraum im Sinne der oben genannten Ziele.

Art. 2 Zuständigkeit

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

² Das Gemeindepräsidium ist die Baubehörde im Meldeverfahren.

³ Die Bauverwaltung vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates. Zudem erfüllt sie namentlich folgende Aufgaben:

- a) Prüfung der Baugesuche;
- b) Durchführung des Baubewilligungsverfahrens;
- c) Entscheid über nachlaufende Bewilligungen;
- d) Bewilligung von Korrekturen bei untergeordneten Abweichungen;
- e) Bewilligungen des gesteigerten Gemeindegebrauchs von Gemeindestrassen im Zusammenhang mit Bauvorhaben nach diesem Reglement;
- f) Erhebung von Kostenvorschüssen;
- g) Baukontrolle und Bauaufsicht.

⁴ Verfügungen und Entscheide können unmittelbar an das Bau- und Umweltschutzdepartement weitergezogen werden.

Art. 3 Gestaltungskommission

¹ Der Gemeinderat setzt eine Gestaltungskommission mit wenigstens vier Mitgliedern ein. Die Mehrzahl der Mitglieder verfügt über Fachkenntnisse und Erfahrung in mindestens einem der Bereiche Architektur, Landschaftsarchitektur, Städtebau oder Raumplanung.

² Die Gestaltungskommission kann namentlich in den folgenden Fällen zuhanden der Planungs- oder Baubehörde zur Stellungnahme beigezogen werden:

- a) in Schutzzonen oder an Schutzobjekten;
- b) in Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 32 dieses Erlasses;
- c) bei Sondernutzungsplänen gemäss Art. 23 Abs. 1 Bst. a und b PBG;
- d) bei Abweichung von der Regelbauweise gemäss Art. 33 dieses Erlasses;
- e) bei Rechtsmittelverfahren.

PBG Art. 1, 23, 135, 140-142, 149, 158
StrG Art. 63, 108 Abs. 2
VRP Art. 40 Abs. 2

B Definitionen

Art. 4 Bruttogeschossfläche

- ¹ Die Bruttogeschossfläche (BGF) ist die Summe aller innerhalb der äusseren Umfassung eines Gebäudes gelegenen, ober- und unterirdischen Geschossflächen, die der jeweiligen Nutzung dienen oder hierfür verwendbar sind. Die Wandquerschnitte werden hinzugerechnet.
- ² Ausserhalb der Gebäudehülle gelegene Flächen werden angerechnet, wenn sie überwiegend der Erschliessung anrechenbarer Geschossflächen dienen. Lifte, unbeheizte Loggien und Wintergärten, nicht dem Gewerbe dienende Lagerräume sowie Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1.5 m werden nicht angerechnet.

C Raumplanung

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 5 Bestimmte Nutzungsart

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

- ¹ Im Gebiet «Einfamilienhäuser¹» ist pro Grundstück nicht mehr als eine Hauptwohnung zulässig.
- ² Im Gebiet «Ausschluss Verkaufsflächen» sind nur Verkaufsflächen bis zu 500 m² zulässig.
- ³ Das Gebiet «Schlossareal» dient der mass- und qualitätsvollen Entwicklung des Schlossareals. Die Erschliessung, die zulässigen Gebäudevolumen, die Geschossflächen sowie die besondere Bauweise und Freiraumgestaltung werden im Sondernutzungsplan gemäss Art. 7 Abs. 3 Bst. c PBG festgelegt. Die zulässigen Bruttogeschossflächen für bezeichneten Teilgebiete betragen:

a) Teilgebiet 1:	800 m ²
b) Teilgebiet 2:	2'000 m ²
c) Teilgebiet 3:	1'800 m ²

Art. 6 Ausnahme Sondernutzungsplanpflicht

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

- ¹ Geringfügige Vorhaben, welche die angestrebte Entwicklung des Gebietes nicht wesentlich erschweren, können ohne den Erlass eines Sondernutzungsplanes bewilligt werden.

II Zonen

Art. 7 Kernzone | Allgemein

PBG Art. 15, 99 Abs. 2

- ¹ Es gelten die Vorschriften des Einordnungsgebotes gemäss Art. 32 dieses Erlasses.
- ² Sexgewerbliche Nutzungen sind nicht zulässig.

Art. 8 Kernzone | Kernzone B

StrG Art. 20 Abs. 1 Bst. i
StrG Art. 33 Abs. 1 Bst. d

- ¹ Die Kernzone B dient dem Erhalt der gewachsenen Bebauungs-, Freiraum-, Erschliessungs- und Nutzungsstruktur.
- ² Neue Nutzungen müssen mit der bestehenden Strassenerschliessung vereinbar sein.

¹ Einfamilienhäuser, Doppel-Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser

Art. 9 Kernzone | Kernzone E

¹ Die Kernzone E dient der Entwicklung eines belebten Ortszentrums. Es gelten namentlich folgende Gestaltungsvorschriften:

- a) Bauten entlang der Hauptstrasse müssen drei vollständig sichtbare Geschosse und ein Dachgeschoss aufweisen. Gegenüber der Hauptstrasse dürfen im Erdgeschoss nur publikumsaktive Nutzungen angeordnet werden.
- b) Der Strassenabstand ist bei publikumsaktiven Nutzungen öffentlich zugänglich und bei Wohnen im Erdgeschoss als Vorgarten zu gestalten.
- c) Erdgeschosse mit überwiegend Wohnen sind mit einem Hochparterre, solche mit überwiegend publikumsaktiven Flächen mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 3.5 m zu erstellen.

Art. 10 Freihaltezone

PBG Art. 16

¹ In der Freihaltezone Natur- und Heimatschutz «Schlossareal» sind Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen und Wiederaufbau sowie neue Bauten und Anlagen für Nebennutzungen zulässig, sofern keine Schutzziele entgegenstehen.

² In der Freihaltezone Sport und Freizeit «Kleingärten» sind nur Bauten zur Aufbewahrung von Gartengeräten oder zur bodenabhängigen, gartenbaulichen Bewirtschaftung zulässig.

Art. 11 Intensiverholungszone

PBG Art. 17

¹ In der Intensiverholungszone «Reitsport» sind Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Pferde- und Reitsport zulässig.

III Sondernutzungspläne**Art. 12 Besondere Bauweise**

PBG Art. 23 ff.

¹ Durch einen Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Der Planungsbericht erläutert, wie folgende Kriterien berücksichtigt werden:

- a) Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen;²
- b) Qualität der Projektevaluation;
- c) Einpassung in die bauliche und aussenräumliche Umgebung;
- d) Qualität der Architektur und Landschaftsarchitektur;
- e) Aufenthalts- und Begegnungsqualität im Innen- und Aussenraum;
- f) Nachhaltigkeit, ökologischer Ausgleich und Regenwassermanagement;
- g) Barrierefreiheit im Innen- und Aussenraum;
- h) Erschliessung und Parkierung;
- i) Finanzierung der Erschliessung und öffentlichen Ausstattung.

² Leitbilder, Konzepte, Richtplanung

D Nutzungs- und Bauvorschriften

I Erschliessung und Ausstattung

PBG Art. 67, Abs. 1, Bst. a
StrG Art. 100ff.
VSS-Norm³ 40 050/273/291

Art. 13 Grundstückszufahrten und Autoabstellplätze

- 1 Zufahrten dürfen gegenüber Gemeindestrassen 1./2. Klasse auf einer Länge von 5.0 m ab dem Strassenrand eine Längsneigung bis 5 % und gegenüber Gemeindestrassen 3. Klasse bis 8 % aufweisen.
- 2 Entlang von Gemeindestrassen 2./3. Klasse können Autoabstellplätze als Senkrecht-Parkfelder bewilligt werden.
- 3 Die Anstosslänge von Parkplätzen und Vorplätzen gegenüber Gemeindestrassen darf bis 6.0 m betragen.

PBG Art. 67 Abs. 1 Bst. b,
PBG Art. 113 Abs. 1 Bst. d

Art. 14 Entsorgungseinrichtungen und Duldungspflicht

- 1 Öffentliche Entsorgungseinrichtungen wie Unterflurcontainer sind auf dem Privatgrund zu dulden.

PBG Art. 69
VSS-Norm 40 281

Art. 15 Abstellplätze für Personenwagen | Normalbedarf

- 1 Es sind Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen. Der Minimalbedarf beträgt:
 - a) Wohnen Bewohnende: Ein Abstellplatz pro 100 m² Bruttogeschossfläche gemäss Art. 4 dieses Erlasses; wenigstens ein Abstellplatz pro Wohnung;
 - b) Wohnen Besuchende: Ein signalisierter Abstellplatz pro 10 Abstellplätze für Bewohnende bei Gebäuden ab vier Wohneinheiten; sie sind als solche zu bezeichnen;
 - c) Andere Nutzungen: Die VSS-Normen sind wegleitend.
- 2 Bei Einfamilienhäusern können Garagenvorplätze ab einer Tiefe von 5.0 m angerechnet werden.
- 3 In Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 32 dieses Erlasses kann die Erstellung von Abstellplätzen gemäss Art. 69 Abs. 2 PBG beschränkt werden.
- 4 Divisionsreste werden je Kategorie am Ende der Berechnung aufgerundet.
- 5 Auf anderen Grundstücken liegende Abstellplätze werden als Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch angemerkt.

PBG Art. 69

Art. 16 Abstellplätze für Personenwagen | Mobilitätskonzept

- 1 Der Minimalbedarf für Abstellplätze kann weiter reduziert und gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch angemerkt werden, wenn die hinreichende Erschliessung über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen ist.
- 2 Das Mobilitätskonzept zeigt die bestehenden und geplanten Mobilitätsangebote, deren dauerhafte Sicherung sowie Massnahmen zur Behebung andauernder Missstände infolge fehlender Abstellplätze.
- 3 Kann ein Missstand infolge fehlender Abstellplätze nicht beseitigt werden, erhebt die Politische Gemeinde eine Ersatzabgabe nach Art. 20 dieses Erlasses auf die Differenz zwischen Normalbedarf gemäss Art. 15 dieses Erlasses und den vorhandenen Abstellplätzen.
- 4 Für neue oder im Zweck geänderte Parkierungsanlagen mit mehr als 30 Abstellplätzen ist ein Mobilitätskonzept umzusetzen. Es zeigt die hinreichende, sowie sozial, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltige Erschliessung auf.

³ Normen des «Schweizer Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute»

Art. 17 Abstellplätze für Personenwagen | Ladeinfrastruktur

¹ Abstellplätze für Mehrfamilienhäuser sind für den Anschluss von individuellen Ladestationen mit dynamischem Lastmanagement und für bidirektionales Laden vorzubereiten.

PBG Art. 69
Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten», Tiefbauamt des Kantons St.Gallen
VSS-Norm 640 065/066

Art. 18 Abstellplätze für Fahrräder und Motorräder

¹ Es sind Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen. In Bezug auf den Bedarf sowie deren Erschliessung und Aufteilung nach Kurz- und Langzeitabstellplätzen sind die Empfehlungen des Kantons und, wo solche fehlen, die Normen der VSS massgebend.

² Es ist pro fünf Abstellplätze für Personenwagen gemäss Art. 15 ff. dieses Erlasses mindestens ein Abstellplatz für Motorräder bereitzustellen.

Art. 19 Spiel- und Begegnungsbereiche

¹ Die Mindestfläche für erforderliche Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt 20 % der Bruttogeschossfläche für Wohnen.

² Ersatzflächen auf anderen Grundstücken in angemessener Nähe können bewilligt werden. Sie werden als Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch angemerkt.

PBG Art. 71
Empfehlungen Pro Juventute, Pro Senectute

Art. 20 Ersatzabgabe

¹ Die Ersatzabgabe je fehlenden Abstellplatz für Personenwagen beträgt CHF 12'000.–

² Die Ersatzabgabe pro fehlenden Abstellplatz für Velos und Motorräder beträgt CHF 1'600.–.

³ Die Ersatzabgabe pro fehlenden Quadratmeter für Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt CHF 1'500.–.

PBG Art. 70, 72

II Erstellung von Bauten und Anlagen**Art. 21 Massgebendes Terrain**

¹ In Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 32 dieses Erlasses kann die Politische Gemeinde das massgebende Terrain so festlegen, dass sich die Baute besser in das Siedlungsbild einordnet.

PBG Art. 78

Art. 22 Regelbaumasse

¹ Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten sind in der nachstehenden 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 Als Anreiz für besonders hochwertige Gestaltung kann gemäss Art. 33 dieses Erlasses von den Regelbaumassen abgewichen werden.

PBG Art. 82–89, 92–95

Zone	Zonenbezeichnung	Grenzabstand klein/gross	Gesamthöhe	Gebäudehöhe	Fassadenhöhe ⁷⁾	Winkelmass für Längsseiten gem. Art. 84 Abs. 1 PBG	Bruchteil je Fassadenabschnitt gem. Art. 85 Abs. 2 PBG ¹⁰⁾	Gebäuelänge ⁸⁾	Gebäudebreite ⁹⁾	Empfindlichkeitsstufe	Baumassenziffer Hauptbauten ⁴⁾
		[m]	[m]	[m]	[m]	[°]	[-]	[m]	[m]		
Zonen des Baugebiets											
W 11.2a	Wohnzone 11.2a	4.0 / 6.0	11.2 ⁹⁾	6.4	9.2	45	1/3	18.0	12.0	II	1.8
W 11.2b	Wohnzone 11.2b	4.0 / 6.0	11.2 ⁹⁾	6.4	9.2	45	1/3	22.0	14.0	II	2.2
W 11.2c	Wohnzone 11.2c	4.5 / 7.0	11.2 ⁹⁾	7.4 ⁶⁾	–	45	1/3	22.0	14.0	II	2.2
W 14.8	Wohnzone 14.8	5.0 / 9.0	14.8 ⁹⁾	10.2 ⁶⁾	–	45	1/3	30.0	14.0	II	3.0
W 17.6	Wohnzone 17.6	6.0 / 11.0	17.6 ⁹⁾	13.0 ⁶⁾	–	45	1/3	40.0	14.0	II	3.8
WG 11.2a	Wohn-/Gewerbezone 11.2a	4.5 / 7.0 ²⁾	11.2 ⁹⁾	7.4 ⁶⁾	10.2	45	1/3	25.0	–	III	2.2
WG 11.2b	Wohn-/Gewerbezone 11.2b	4.5 / 7.0 ²⁾	11.2 ⁹⁾	7.4 ⁶⁾	–	45	1/3	35.0	–	III	2.4
WG 14.8a	Wohn-/Gewerbezone 14.8a	5.0 / 9.0 ²⁾	14.8 ⁹⁾	10.2 ⁶⁾	–	45	1/3	30.0	–	III	3.0
WG 14.8b	Wohn-/Gewerbezone 14.8b	5.0 / 9.0 ²⁾	14.8 ⁹⁾	–	–	–	–	40.0	–	III	3.8
A 17	Arbeitszone 17 ¹⁾	5.0 ³⁾	17.0	–	–	–	–	–	–	III	–
A 20	Arbeitszone 20	5.0 ³⁾	20.0	–	–	–	–	–	–	IV	–
K B	Kernzone B	4.0	12.5 ⁵⁾	–	–	–	–	–	–	III	–
K E	Kernzone E	4.0	15.0	10.2	–	–	–	30.0	14.0	III	–
FiB NH	Freihaltezone Natur- und Heimatschutz	5.0	5.5	3.0	–	–	–	–	–	II	–
liB R	Intensiverholungszone «Reitsport»	5.0	12.0	–	–	–	–	–	–	IV	–
OeBA	Öff. Bauten und Anlagen	5.0	16.0	–	–	–	–	–	–	II	–
Zonen des Nichtbaugebiets											
FaB NH	Freihaltezone Natur- und Heimatschutz	5.0	5.5	3.0	–	–	–	–	–	III	–
FaB SF K	Freihaltezone Sport und Freizeit «Kleingärten»	0.5	2.5	–	–	–	–	–	–	–	–
L	Landwirtschaftszone	–	–	–	–	–	–	–	–	III	–

¹⁾ Es sind keine stark störenden Nutzungen zulässig.

²⁾ Für gewerbliche Erdgeschosse gilt allseitig der kleine Grenzabstand. Es wird ein Umnutzungsverbot verfügt und gemäss Art. 161 im Grundbuch angemerkt.

³⁾ Gegenüber Kern-, Wohn-, und Wohn-/Gewerbebezonen kommt der doppelte Abstand zur Anwendung.

⁴⁾ 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.

⁵⁾ Vorbehalten bleibt die gute Einordnung gemäss Art. 32 dieses Erlasses. Es besteht kein Anspruch die Regelbaumasse auszuschöpfen.

⁶⁾ Für Gebäude mit Flachdach reduziert sich die zulässige Gebäudehöhe um 1.0 m. Sie darf durch Brüstungen oder Geländer um bis zu 1.0 m überschritten werden.

⁷⁾ Bei talseitig giebelständigen Bauten erhöht sich die talseitige Fassadenhöhe um die Mehrhöhe des über der zulässigen Gebäudehöhe liegenden Giebefeldes.

⁸⁾ Das Mass erhöht sich um das Mass der über die Fassade hinausragenden Vorbauten, aber maximal um 2.0 m pro Gebäudeseite.

⁹⁾ Für Flachdächer reduziert sich die zulässige Gesamthöhe um 2.0 m.

¹⁰⁾ Für das ausserhalb des Dachraumes gemäss Art. 85 Abs. 1 PBG liegende Bauteil darf die maximale Höhe als Schnittpunkt dessen Fassade mit dessen Dachoberkante nicht mehr als 3.0 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

PBG Art. 84

Art. 23 Erhöhung der Gebäude- und Gesamthöhe

1 Die Gebäude- und die Gesamthöhe gemäss Art. 22 dieses Erlasses erhöhen sich:

- a) in Wohn-/Gewerbebezonen um die lichte Mehrhöhe des gewerblich genutzten Erdgeschosses über 2.4 m, aber um höchstens 1.0 m;
- b) entlang Kantons- oder Gemeindestrassen 1. Klasse um die Mehrhöhe eines Hochparterres über 0.6 m. Die Mehrhöhe entspricht der Differenz zwischen der Höhe des Strassenrandes in Fassadenmitte zur Höhe fertig Fussboden des Eingangsgeschosses. Der Zuschlag beträgt höchstens 1.0 m;
- c) in Gebieten mit einer Hochwasser-Fliesstiefe für Hochwasser ab 0.5 m für ein seltenes Ereignis. Der Zuschlag beträgt höchstens 0.5 m.

2 Die Zuschläge können nicht kumuliert werden.

StrG Art. 100, 104ff, Art. 107f, Art. 108 Abs. 2 Bst b
Kantons-/Gemeindestrassenplan

Art. 24 Strassenabstand

1 Soweit in Art. 104 StrG oder durch Baulinien keine abweichenden Masse festgelegt werden, gelten folgende Strassenabstände:

	Kantonsstrasse	Gemeindestrasse 1. Klasse	Gemeindestrasse 2. Klasse	Gemeindestrasse 3. Klasse	Gemeindegeweg 1./2./3. Klasse
Gebäude	4.0 m ¹⁾	3.0 m	3.0 m	3.0 m	2.0 m ²⁾
bewilligungsfreie Kleinbauten gem. Art. 136 PBG	4.0 m	3.0 m	3.0 m	1.5 m	1.0 m
Anlagen ³⁾	4.0 m	3.0 m	3.0 m	2.0 m	2.0 m
Bäume	2.5 m	2.5 m	2.5 m	–	–
Wälder	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	–

¹⁾ Ohne Trottoir ist der Strassenabstand um 2.0 m vergrössert.

²⁾ Auf die Wegachse ist mindestens der jeweilige Grenzabstand einzuhalten.

³⁾ Soweit gemäss Abs. 3 keine anderen Abstände festgelegt werden.

2 In Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 32 dieses Erlasses und Schutzzonen können die Strassenabstände gemäss Art. 108 Abs. 2 Bst. b StrG im Interesse des Ortsbildes unter Abwägung der Anforderungen des Strassenunterhalts und der Verkehrssicherheit im Einzelfall reduziert werden.

3 Der minimale Strassenabstand für Aufschüttungen, Stützkonstruktionen oder künstliche Böschungen und Abgrabungen mit einer Höhe bis 1.2 m beträgt 0.3 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe.

Art. 25 An- und Kleinbauten

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

1 Die zulässigen Masse betragen:

- a) maximale Grundfläche: 50 m²
- b) maximale Gebäudehöhe: 3.5 m
- c) maximale Gesamthöhe: 5.5 m
- d) minimaler Grenzabstand ohne begehbares Dach: 2.5 m
- e) minimaler Grenzabstand mit begehbarem Dach: 3.0 m

2 Der minimale Grenzabstand für bewilligungsfreie Kleinbauten gemäss Art. 136 Abs. 2 Bst. a PBG beträgt 1.0 m.

3 Bei einem Zusammenbau von An- und Kleinbauten über die Grenze gelten die Masse je Grundstück.

4 Ist das Recht zur Reduktion der Abstände gestützt auf Art. 94 PBG gegenseitig eingeräumt, ist später keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich.

⁵ Bei der bergseitigen Erschliessung von Garagen prüft die Baubehörde Ausnahmen von der Gebäude- und Gesamthöhe, wenn dies für eine Zufahrt gemäss Art. 13 dieses Erlasses notwendig ist.

Art. 26 Vorbauten und Dachvorsprünge

PBG Art. 76, 81, 85
StrV Art. 4

¹ Vorbauten dürfen bis zu einem Drittel der Fassadenlänge bis zu 2.0 m den kleinen Grenz- bzw. den Strassenabstand unterschreiten oder über die Baulinie ragen, sofern der verbleibende Strassenabstand mindestens 1.5 m beträgt.

² Bei Bauten über mehrere Grundstücke beträgt der minimale Abstand der Vorbauten gegenüber der gemeinsamen Grenze mindestens 1.5 m. Mit schriftlicher Zustimmung der Grundeigentümerschaft des Nachbargrundstückes dürfen sie bis an die Grenze reichen.

³ Dachvorsprünge dürfen bei An- und Kleinbauten bis zu 0.5 m und bei allen übrigen Bauten bis zu 1.5 m in Grenz- oder Strassenabstand sowie bis zu 0.5 m über den Dachraum ragen.

⁴ Baulinien zur Festlegung von Gewässer- und Waldabständen dürfen nicht überschritten werden.

Art. 27 Unterirdische Gebäude, Gebäudeteile, Anlagen

PBG Art. 95, Abs. 1

¹ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile müssen gegenüber Grundstücksgrenzen bis zu einer Fassadenhöhe von 0.5 m die Hälfte des kleinen Grenzabstand und darüber zusätzlich die doppelte Mehrhöhe einhalten.

² Erdsonden müssen einen Grenzabstand von mindestens 4.0 m einhalten. Vorbehalten bleibt die schriftliche Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks zu einem kleineren Grenzabstand.

Art. 28 Bauweise

PBG Art. 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.

Art. 29 Terrainveränderungen | Aufschüttungen

PBG Art. 78, 97

¹ Aufschüttungen, Stützkonstruktionen und Böschungen sind dem massgebenden Terrain anzupassen. Bis zu einer Höhe von 1.2 m beträgt der Grenzabstand 0.5 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe.

Art. 30 Terrainveränderungen | Abgrabungen

PBG Art. 78, 97

¹ Die Tiefe von Abgrabungen zur Freilegung von Fassaden 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 über die Hälfte der jeweiligen Fassaden in Hangneigung bis zu 1.2 m betragen.

² Gemäss Art. 97 Abs. 1 PBG zulässige Abgrabungen über 0.4 m dürfen insgesamt bis zu 8.0 m lang sein.

³ In den übrigen Zonen ist der Umfang der Abgrabung frei.

PBG Art. 92 Abs. 3

Art. 31 Abstand gegenüber Zonengrenzen

¹ Bauten haben gegenüber Zonen ausserhalb des Baugebietes einen Abstand einzuhalten. Dessen Grösse wird durch die Baubehörde im Einzelfall so festgelegt, dass die bestimmungsgemässe Nutzung der Baute ohne Beanspruchung des Nichtbaugebietes möglich ist.

PBG Art. 99 Abs. 2

Art. 32 Gebiete mit Einordnungsgebot

¹ In Gebieten mit Einordnungsgebot ist dem Baugesuch eine der Bedeutung des Vorhabens angemessene Analyse der ortsbaulichen Situation und der kommunalen Entwicklungsziele⁴ sowie eine Erläuterung der Lösung insbesondere zu folgenden Kriterien beizufügen:

- a) Stellung, Orientierung und Volumetrie;
- b) Einfügung in den Geländeverlauf und den Freiraum;
- c) Einordnung von Dachaufbauten, -einschnitten und -fenstern;
- d) Materialisierung und Farbgebung;
- e) Lage und Nutzung der Geschosse in Bezug auf den öffentlichen Raum;
- f) Gliederung, Begrünung und Materialisierung der Umgebung;
- g) Minimierung der Versiegelung;
- h) Gestaltung von Reklameeinrichtungen, Beschriftungen, Beleuchtungen;
- i) Einpassung von technischen Anlagen.

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, 145

Art. 33 Anreize für besonders hochwertige Gestaltung

¹ Bei Vorhaben mit besonders hochwertiger Gestaltung von Bauten und Anlagen kann die Baubewilligungsbehörde Abweichungen von den Vorschriften dieses Erlasses bewilligen. Der Umfang der maximalen Abweichungen beträgt:

- a) Gebäudehöhe, Gesamthöhe und Fassadenhöhe gemäss Art. 22 dieses Erlasses um 10 % in der Arbeitszone und um 5 % in der Kernzone, der Wohn-/Gewerbezone und der Wohnzone;
- b) Gebäudelänge und -breite gemäss Art. 22 dieses Erlasses um 10 %;
- c) Bruchteil Fassadenabschnitt gemäss Art. 22 dieses Erlasses bis auf die Hälfte und Erhöhung der Gebäudehöhe im entsprechenden Fassadenabschnitt bis zur Gesamthöhe gemäss Art. 22 dieses Erlasses;
- d) Länge von Vorbauten bis zur gesamten Fassadenlänge;
- e) Gebäudebreite bis auf das Mass der Gebäudelänge, sofern die aufgrund der Regelbaumasse zulässige Grundfläche des Gebäudes nicht überschritten wird;
- f) Winkelmaß für den Dachraum bis auf 60° und Erhöhung der Gebäudehöhe im entsprechenden Fassadenabschnitt bis zur Gesamthöhe gemäss Art. 22 dieses Erlasses;
- g) Auskragung von Vorbauten gemäss Art. 26 dieses Erlasses bis auf 3.0 m;
- h) Abgrabungen gemäss Art. 30 dieses Erlasses um zusätzliche 0.5 m.

² Bei Abweichungen gemäss Bst. a und b erhöht sich der Grenzabstand auf der jeweiligen Seite um die Mehrhöhe und einen Viertel des Mehrlänge. Diese zusätzliche Grenzabstandsfläche kann ungleich verteilt sein.

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

⁴ Leitbilder, Ortsbauliche Studie, Konzepte, Richtplanung

NHG Art. 18 Abs. 1, Art. 18b Abs. 2
 NHV⁵ Art. 15 Abs. 1
 GSchG⁶ Art. 7 Abs. 2
 USG⁷ Art. 11 Abs. 1
 PBG Art. 130 Abs. 1

Art. 34 Ökologischer Ausgleich

- 1 Bei Neu- und wesentlichen Umbauten sind Massnahmen zum ökologischen Ausgleich nachzuweisen und beizubehalten. Umbauten sind wesentlich, wenn die voraussichtlichen Baukosten mindestens 30 % des aktuellen Gebäudezeitwerts betragen oder bewilligungspflichtige Umgebungsarbeiten erfolgen.
- 2 Als Massnahmen zum ökologischen Ausgleich zählen namentlich der Erhalt oder die Schaffung von:
 - a) Verdunstungsflächen über den Boden;
 - b) Vegetationsflächen mit hoher Biodiversität;
 - c) wertvollen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- 3 Der Nachweis über den ökologischen Ausgleich erfolgt auf der Basis eines durchschnittlichen Ausgleichsfaktors von 0.5⁸ über die anrechenbare Grundstücksfläche gemäss Art. 88 PBG.
- 4 Wenn aufgrund besonderer örtlicher Verhältnisse kein hinreichender ökologischer Ausgleich möglich ist, kann die Politische Gemeinde Ersatzflächen auf anderen Grundstücken innerhalb der Bauzone anrechnen. Sie werden als Nutzungsbeschränkung verfügt und gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch angemerkt.
- 5 Der Gemeinderat erlässt eine Ausführungsbestimmung über die Berechnungsfaktoren und zum sach- und fachgerechten Vollzug.

Art. 35 Lichtemissionen

PBG Art. 136
 SSV⁹ Art. 99
 USG Art. 11
 BAFU¹⁰ Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, Bern 2021

- 1 Reklamen, Beschriftungen, Schaufenster und dergleichen dürfen zwischen 22.00 und 06.00 Uhr nicht künstlich beleuchtet sein. Ausgenommen davon sind publikumsaktive Gewerbebetriebe und Sportanlagen während ihrer Betriebszeit.

E Verfahren und Vollzug

Art. 36 Bauberatung und Vorbescheid

PBG Art. 145

- 1 Bei Bauvorhaben mit Einordnungsgebot gemäss Art. 32 dieses Erlasses sowie bei der Geltendmachung von besonders hochwertiger Gestaltung gemäss Art. 33 dieses Erlasses ist ein Vorbescheid gemäss Art. 145 PBG einzuholen.

Art. 37 Baugesuchsunterlagen

PBV¹¹ Art. 21

- 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. Dieses ist von der Bauherrschaft und von der Grundeigentümerschaft zu unterzeichnen.
- 2 Dem Baugesuch sind Vorbescheide gemäss Art. 36 dieses Erlasses sowie Nachweise gemäss Art. 32 Abs. 1 dieses Erlasses beizulegen.

⁵ Bundesverordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) SR 451.1

⁶ Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) SR 814.20

⁷ Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) SR 814.01

⁸ Referenzwerte: 0.0 $\hat{=}$ Vollversiegelung | 0.5 $\hat{=}$ landwirtschaftliche Mähwiese | 1.0 $\hat{=}$ Magerwiese, Streuwiese, Ruderalfläche, Wildgarten

⁹ Signalisationsverordnung (SSV) SR 741.21

¹⁰ Bundesamt für Umwelt

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

PBG Art. 54
 VRP Art. 94 ff.
 VGV¹² Art. 3
 GebT¹³ Art. 54

Art. 38 Gebühren

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

Art. 39 Ersatzabgaben

- 1 Ersatzabgaben gemäss Art. 20 dieses Erlasses sind vor Baubeginn durch eine Bankgarantie oder in anderer geeigneter Weise sicherzustellen.
- 2 Sie werden fällig auf den Zeitpunkt des Bezuges bzw. der Inbetriebnahme der Baute oder Anlage.
- 3 Ersatzabgaben werden periodisch an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst (Basisjahr = Datum der Rechtskraft); auf CHF 10.– gerundet.

F Schlussbestimmungen

Art. 40 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung

PBG Art. 173

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

Art. 41 Aufhebung bisherigen Rechts

PBG Art. 173

- 1 Folgende Erlasse werden mit dem Vollzugsbeginn des vorliegenden Baureglements aufgehoben:
 - a) Baureglement vom 19. Januar 2007;
 - b) Zonenplan vom 3. April 1996;
 - c) sämtliche Teilzonenpläne mit Rechtskraft vor dem 21. Oktober 2024.
- 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 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 und werden für die Berechnung der Baumassenziffer sinngemäss angewendet.

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

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

¹⁴ Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, BauG) sGS 731.1, ausser Kraft gesetzt mit Erlass des PBG am 01.10.2017