



Politische Gemeinde Lütisburg

Flawilerstrasse 17
9604 Lütisburg SG

Telefon 071 932 52 62
Telefax 071 932 52 63

BAU REGLEMENT

der Politischen Gemeinde Lütisburg
vom 22. September 1987

Teilrevision vom 18. April 2000

Teilrevision vom 05. Juni 2003

Teilrevision vom 01. September 2006

Teilrevision vom 07. Dezember 2017

1. Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich	Art. 1 Das Baureglement findet Anwendung für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Lütisburg.
Vorbehalt kant. und eidg. Rechts	Art. 2 Die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons bleibt vorbehalten, soweit dieses Baureglement nicht im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen eine besondere Regelung trifft.
Zweck	Art. 3 ¹ Das Baureglement schafft die Grundlagen für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde. ² Es bezweckt den Schutz der natürlichen und kulturhistorisch wertvollen Umwelt vor Gefährdung und Verunstaltung, die rationelle Erschliessung der Baugebiete unter Beachtung eines ökonomischen Einsatzes der Mittel, sowie die sichere und hygienisch einwandfreie Erstellung und Ausgestaltung aller Bauten.
Zuständigkeit	Art. 4 ¹ Die Aufsicht über die Ortsplanung, die örtliche Baupolizei sowie der Vollzug dieses Reglementes sind Sache des Gemeinderates. ² Zur Vorbereitung der Geschäfte kann der Gemeinderat eine Baukommission bestimmen. Sie übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates. Sie hat Antragsrecht an den Gemeinderat.

2. Planungsmittel

Planungsmittel	Art. 5 ¹ Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen neben dem Baureglement die folgenden Planungsmittel: ² Richtpläne, Zonenpläne, Überbauungspläne, Gestaltungspläne, Abbaupläne, Schutzverordnungen, Deponieplan, Stand der Erschliessung, Erschliessungsprogramm. ³ Der Richtplan und seine Bestandteile bilden die Grundlagen für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Sie sind gemäss Art. 5 Abs. 3 des Baugesetzes für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden begleitend. ⁴ Baureglement, Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie Schutzverordnung, Abbau- und Deponiepläne sind für jedermann verbindlich.
----------------	---

Richtplan	Art. 6 Der Richtplan enthält: – Die bestehende Überbauung sowie die für die Besiedlung vorgesehenen Gebiete, unterteilt in die wichtigsten Nutzungsarten, ferner Angaben über die notwendigen öffentlichen Bauten und Anlagen, Grünflächen sowie über weitere für das Siedlungsgebiet wesentliche Elemente. – Landschaften, Natur- und Kulturobjekte, die des Schutzes, der Schonung oder Gestaltung bedürfen. Überdies enthält er die für die Erholung vorgesehenen Gebiete und Anlagen. – Die generelle Linienführung der öffentlichen Strassen und Wege. Ferner enthält er die öffentlichen Parkieranlagen und die Linienführung des öffentlichen Verkehrsnetzes.																										
Erlass und Revision der Richtpläne	Art. 7 ¹Die Richtpläne werden vom Gemeinderat erlassen. Er orientiert die Öffentlichkeit über deren Inhalt, wobei jedermann während einer Frist von 30 Tagen schriftlich Anregungen unterbreiten kann. Der Gemeinderat beantwortet diese und berücksichtigt sie, soweit sie zur Verbesserung der Planung beitragen. ²Wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten erscheint, können Richtpläne geändert werden. Für die Änderung gilt das gleiche Verfahren wie für den Erlass.																										
Zonengrenzen	Art. 8 ¹Sämtliche Planungsmittel können unentgeltlich im Original bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. ²Massgebend und verbindlich für die genaue Lage der Zonengrenzen sind die Originalpläne, welche Bestandteile des Baureglementes bilden.																										
3. Zonenvorschriften																											
Zoneneinteilung	Art. 9 Das Gemeindegebiet wird durch die Zonenpläne in folgende Zonen eingeteilt: <table> <tr> <td>– Wohnzonen</td><td>W2a, W2b, W3</td></tr> <tr> <td>– Wohn- und Gewerbe-Zonen</td><td>WG2, WG3</td></tr> <tr> <td>– Gewerbe-Industriezone</td><td>GI</td></tr> <tr> <td>– Kernzonen</td><td>K2, K3</td></tr> <tr> <td>– Grünzone</td><td>G</td></tr> <tr> <td> • GF-Freihaltung</td><td></td></tr> <tr> <td> • GE-Erholung</td><td></td></tr> <tr> <td> • GN-Naturschutz</td><td></td></tr> <tr> <td> • GG-Grundwasserschutz</td><td></td></tr> <tr> <td>– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</td><td>OeBA</td></tr> <tr> <td>– Landwirtschaftszone</td><td>L</td></tr> <tr> <td>– übriges Gemeindegebiet</td><td>UeG</td></tr> <tr> <td>– Weilerzone</td><td>WeilerZ</td></tr> </table>	– Wohnzonen	W2a, W2b, W3	– Wohn- und Gewerbe-Zonen	WG2, WG3	– Gewerbe-Industriezone	GI	– Kernzonen	K2, K3	– Grünzone	G	• GF-Freihaltung		• GE-Erholung		• GN-Naturschutz		• GG-Grundwasserschutz		– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	– Landwirtschaftszone	L	– übriges Gemeindegebiet	UeG	– Weilerzone	WeilerZ
– Wohnzonen	W2a, W2b, W3																										
– Wohn- und Gewerbe-Zonen	WG2, WG3																										
– Gewerbe-Industriezone	GI																										
– Kernzonen	K2, K3																										
– Grünzone	G																										
• GF-Freihaltung																											
• GE-Erholung																											
• GN-Naturschutz																											
• GG-Grundwasserschutz																											
– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA																										
– Landwirtschaftszone	L																										
– übriges Gemeindegebiet	UeG																										
– Weilerzone	WeilerZ																										

Art. 10

Tabelle der
Regelbauvorschriften

Soweit in diesem Reglement oder in anderen Vorschriften nichts anderes bestimmt wird, gelten die nachfolgenden Regelbauvorschriften:

Zone	W2a	W2b	W3	WG2	WG3	GI	K2 / WeilerZ	K3
Vollgeschosse max.	2 ²⁾	2 ²⁾	3	2 ³⁾	3 ³⁾	3 ³⁾	2	3
Gebäudehöhe max. (m)	6	7	9.5	7	9.5	12	7	9.5
Firsthöhe max. (m)	9.5	11	13.5	11	13.5	15	11	13.5
Gebäudelänge max. (m)	25	30	35	30/35 ⁴⁾	35/40 ⁴⁾	-	30	35
Grenzabstand (m)	4	5	6	5	6	5/10 ⁵⁾	5	5
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	III	III	III	III	III

Die neue Zone **W2a** entspricht der bisherigen Zone WE.

Die neue Zone **W2b** entspricht der bisherigen Zone W2.

- ²⁾ Die talseitige Fassadenhöhe am Hang ist begrenzt. Sie darf vom gewachsenen Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante gemessen, höchstens folgende Werte betragen:
- Zone W2a 7.00 m
 - Zone W2b 8.00 m
- ³⁾ Das Untergeschoss darf für gewerbliche Zwecke voll ausgebaut werden, ohne als Vollgeschoss zu zählen.
- ⁴⁾ Grössere Gebäudelänge für Bauten, deren anrechenbare Vollgeschossflächen zu mind. 2/3 gewerblich genutzt werden.
- ⁵⁾ Gegenüber anderen angrenzenden Bauzonen und gegenüber dem UeG.

Art 11

Wohnzonen

¹Die Wohnzone W2a ist für Ein- und Zweifamilienhäuser, die Wohnzone W2b für Ein- und Zweifamilien- sowie zweigeschossige Mehrfamilienhäuser und die Wohnzone W3 für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

²Die Bauweise in den Wohnzonen bestimmt sich nach den Regelbauvorschriften in Art. 10 dieses Reglementes.

Art. 12

Wohn-Gewerbe-Zonen

Die Bauweise in den Wohn-Gewerbe-Zonen bestimmt sich nach den Regelbauvorschriften in Art. 10 dieses Reglementes.

Art. 13

Gewerbe-Industrie-Zonen

Die Bauweise in der Gewerbe-Industrie-Zone bestimmt sich nach den Regelbauvorschriften in Art. 10 dieses Reglementes.

Art. 14

Kernzonen

¹Bauten und Anlagen sowie bauliche Veränderungen jeglicher Art haben sich gut in das Dorfbild einzufügen. Der Gemeinderat ist befugt, gemäss Art. 99 des Baugesetzes Schutzmassnahmen zu verfügen.

²In der Kernzone Tufertschwil sind bezüglich der Einpassung ins Ortsbild besonders hohe Anforderungen zu stellen. Neue Bauten haben sich in der Grösse, den Proportionen sowie der Material- und Farbwahl der herkömmlichen Bauweise anzupassen. Bestehende, das Ortsbild oder einzelne Bauten prägende Freiräume sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Weilerzone	Art. 14 bis ¹Die Weilerzone dient der Erhaltung der bestehenden Baustruktur, der zweckmässigen Umnutzung und dem sachgerechten Unterhalt der vorhandenen Bausubstanz, der Sicherung der charakteristischen Umgebung und Freiräume sowie der sorgfältigen Eingliederung von Neu- und Umbauten in das bestehende Ortsbild. Es sind Bauten für das Wohnen, mässig störendes Gewerbe und landwirtschaftliche Betriebe zulässig, deren Nutzungen dem bisherigen Charakter des Weilers nicht zuwiderlaufen. ²Bauten und Anlagen sind der bestehenden Baustruktur (Firstrichtung, Dachform, Höhe usw.), dem Charakter des Ortsbildes (Proportionen, Fassadengestaltung, Baumaterialien, Farbgebung usw.) und ihrer Umgebung anzupassen. Zur Einhaltung dieser Bestimmungen können Abweichungen von der Regelbauweise im Sinne von Ausnahmegewilligungen gemäss Art. 77 Baugesetz bewilligt werden. Insbesondere sind Ersatzbauten am gleichen Standort zulässig. ³Der Abbruch von Bauten wird bewilligt, wenn ein Erhalt nutzungsmässig, bautechnisch oder wirtschaftlich nicht mehr zweckmässig ist, und wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt oder die Realisierung einer Ersatzbaute sichergestellt ist. ⁴Charakteristische, das Ortsbild prägende Freiräume, Vorgärten, Bepflanzungen und Vorplätze sind zu erhalten und soweit möglich zu ergänzen.
Vorsorge vor Naturgefahren	Art 14 ter Zur Abwehr von Naturgefahren als Vorsorge vor Überschwemmungsschäden sind bei Bauvorhaben in Hochwasser gefährdeten Gebieten die notwendigen Massnahmen zu treffen.
Grünzonen	Art. 15 ¹Grünzonen umfassen Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen. Sie dienen der Gliederung des Siedlungsgebietes, der Erhaltung und Schaffung von Sport-, Park- und Erholungsanlagen, der Erhaltung von Schutzgegenständen nach Art. 98 des Baugesetzes sowie des Grundwasserschutzes gemäss Art. 19 ff. des Gewässerschutzgesetzes. ²Eingriffe in das Gelände und den Naturhaushalt sind nicht zulässig, wenn sie den Zweck der Zone beeinträchtigen.
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 16 ¹In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten gegenüber angrenzenden Zonen sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände. ²Die subsidiären Regelbauvorschriften von Art. 67 des Baugesetzes finden keine Anwendung. ³Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. ⁴Zuordnung zur Empfindlichkeitsstufe II.

Landwirtschaftszone	Art. 17					
	¹ Bauten haben einen allseitigen Grenzabstand von mind. 5.00 m einzuhalten.					
	² Für Wohnbauten gelten folgende Überbauungsmasse:					
	<table> <tr> <td>□ Anzahl Vollgeschosse</td><td>max. 2</td></tr> <tr> <td>□ Gebäudehöhe</td><td>max. 7.00 m</td></tr> <tr> <td>□ Firsthöhe</td><td>max. 11.00 m</td></tr> </table>	□ Anzahl Vollgeschosse	max. 2	□ Gebäudehöhe	max. 7.00 m	□ Firsthöhe
□ Anzahl Vollgeschosse	max. 2					
□ Gebäudehöhe	max. 7.00 m					
□ Firsthöhe	max. 11.00 m					
	³ Zuordnung zur Empfindlichkeitsstufe III.					

Übriges Gemeindegebiet	Art. 18
	¹ Im übrigen Gemeindegebiet gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone (Art. 17).
	² Zuordnung zur Empfindlichkeitsstufe III.

4. Bauvorschriften

4.1 Überbauungsvorschriften

Mehrausnützung	Art. 19¹
	¹ Im Sinne von Art. 27 und Art. 28 des Baugesetzes kann eine Mehrausnützung für ein grösseres, zusammenhängendes Gebiet gewährt werden, wenn damit ein einheitliches Projekt realisiert werden kann, das architektonisch und landschaftlich Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aufweist.
	² ...
	³ Der Gemeinderat kann in solchen Fällen ein neutrales Fachgutachten einholen.

Grenzabstand	Art. 20²
	¹ ...
	² Das Zusammenbauen über die Grundstücksgrenze ist gestattet, sofern die Länge der Häuserzeile die zonengemässe maximale Gebäudelänge nicht überschreitet und die Bauten gleichzeitig erstellt werden.

Mehrlängenzuschlag	Art. 21³
--------------------	----------------------------

Gebäudelänge	Art. 22
	¹ Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung inklusive Anbauten.
	² Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die massgebende Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekante auf eine Gerade, die der Verlängerung des längsten geraden Teils dieser Fassade entspricht.

¹ Abs. 2 aufgehoben mit Teilrevision vom 14.11.2017

² Abs. 1 aufgehoben mit Teilrevision vom 14.11.2017

³ ganzer Art. 21 aufgehoben mit Teilrevision vom 14.11.2017

Gebäudehöhe	Art. 23 ¹Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte. Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden. Bei zusammengebauten und in der Höhe unterschiedlichen Häusern wird die Gebäudehöhe für jedes Haus ermittelt. ²Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Daches.										
Geschosse	Art. 24 ¹Als Dachgeschoss zählt ein Stockwerk, das im Dachraum liegt und einen Kniestock von maximal 0.80 m aufweist. Als Untergeschoss zählt ein Stockwerk, das bis Oberkante Decke gerechnet den Niveaupunkt nicht mehr als 1.20 m überragt. Die übrigen Geschosse gelten als Vollgeschosse. ²Das Dachgeschoss darf zu maximal 80 %, das Untergeschoss im Rahmen der wohnhygienischen Vorschriften ebenfalls zu maximal 80 % mit anrechenbaren Geschossflächen gemäss Art. 61 des Baugesetzes belegt werden, wobei die Summe dieser beiden Geschosse 140 % nicht überschreiten darf. Überschreitet der Dach- oder Untergeschossbau diese Masse, so zählt ein solches Geschoss als Vollgeschoss. Davon ausgenommen ist die gewerbliche Nutzung des Untergeschosses in den Zonen WG und GI gemäss Art. 12 und 13.										
Abstände von Strassen, Gewässern und Wald	Art. 25 ¹Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen von öffentlichen Strassen folgende Abstände einzuhalten: <table data-bbox="531 1167 1369 1234"> <tr> <td>☐ von Kantonsstrassen und Gemeindestrassen 1. Klasse</td> <td>4.00 m</td> </tr> <tr> <td>☐ von allen übrigen Strassen und Wegen</td> <td>3.00 m</td> </tr> </table> ²Bauten und Anlagen haben gegenüber nicht eingedolten Gewässern folgende Abstände einzuhalten, soweit in Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungsplänen nichts anderes bestimmt ist: <table data-bbox="531 1352 1369 1453"> <tr> <td>☐ von Thur und Necker</td> <td>25.00 m</td> </tr> <tr> <td>☐ von Bächen mit einem Querschnitt von mehr als 0.2 m²</td> <td>10.00 m</td> </tr> <tr> <td>☐ von Bächen mit einem Querschnitt von weniger als 0.2 m²</td> <td>4.00 m</td> </tr> </table> ³Gegenüber 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 Gewässeröffnungsprojekten festgelegt werden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens sind kleinere Abstände nur zulässig, wenn mit Mitwirkung der kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann bzw. wenn die Voraussetzungen nach Art. 77 Abs. 1 und 2 BauG erfüllt sind. ⁴Gegenüber Wald haben Bauten und Anlagen einen Abstand von 15.00 m einzuhalten.	☐ von Kantonsstrassen und Gemeindestrassen 1. Klasse	4.00 m	☐ von allen übrigen Strassen und Wegen	3.00 m	☐ von Thur und Necker	25.00 m	☐ von Bächen mit einem Querschnitt von mehr als 0.2 m ²	10.00 m	☐ von Bächen mit einem Querschnitt von weniger als 0.2 m ²	4.00 m
☐ von Kantonsstrassen und Gemeindestrassen 1. Klasse	4.00 m										
☐ von allen übrigen Strassen und Wegen	3.00 m										
☐ von Thur und Necker	25.00 m										
☐ von Bächen mit einem Querschnitt von mehr als 0.2 m ²	10.00 m										
☐ von Bächen mit einem Querschnitt von weniger als 0.2 m ²	4.00 m										

Autoabstellplätze

Art. 26

¹In der Regel ist ein Autoabstellplatz vorzusehen und beizubehalten:

- a. pro 100 m² anrechenbarer Geschossfläche in Einfamilienhäusern, mind. aber 1 Autoabstellplatz pro Haus. Garagenvorplätze gemäss Art. 27 gelten als Abstellplätze;
- b. pro 100 m² anrechenbarer Geschossfläche in Mehrfamilienhäusern, mind. aber 1 Autoabstellplatz pro Wohnung sowie einen Abstellplatz pro fünf Wohnungen als Besucherparkplätze. Garagenvorplätze gemäss Art. 27 gelten nicht als Abstellplätze;
- c. pro 4 Sitzplätze in Restaurants;
- d. pro 3 Betten in Hotels und Pensionen (Gäste- und Personalbetten).

²Bei Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sind für die Anlage und Anzahl der Abstellplätze die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute VSS (SN 640601 a) wegleitend.

Garage- und Hofzufahrten

Art. 27

¹Die Sichtzonen bei Ein- und Ausfahrten sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit nach Art. 100 des Strassengesetzes (sGS 732.1) gewährleistet ist. Für die Auslegung der Vorschrift werden die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) angewendet. Für Ein- und Ausfahrten an Gemeindestrassen gelten folgende Höchst- bzw. Mindestmasse:

Zufahrten zu Einzelgaragen dürfen höchstens 15%, Zufahrten zu Sammelgaragen, Hofzufahrten und Höfen höchstens 12% Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 2.50 m oder von der Trottoirgrenze aus wenigstens 0.50 m horizontal verlaufen. Die freie Sicht auf die Strasse soll wenigstens 3.50 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45° gewährleistet sein. Zudem sind die Ausfahrten mit Radien von 3.00 m auszurunden; wo ein Trottoir besteht, soll der Ausrundungsradius mindestens 1.50 m betragen.

²Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.50 m Länge so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

Kinderspielplätze

Art. 28

Als minimale Grösse der gemäss Art. 73 des Baugesetzes zu erstellenden Kinderspielplätze gilt ein Fünftel der anrechenbaren Geschossfläche.

Anbauten, Nebenbauten

Art. 29

¹Anbauten sind eingeschossige Bauteile an Hauptbauten mit einer Gebäudegrundfläche von höchstens 50 m², mit höchstens 3.00 m Gebäude- und 5.00 m Firsthöhe.

²Nebenbauten sind freistehende, unbewohnte mit dem Hauptgebäude baulich nicht verbundene eingeschossige Bauten mit höchstens 50 m² Grundfläche, 3.00 m Gebäude- und 5.00 m Firsthöhe.

³Für An- und Nebenbauten gilt ein verminderter Grenzabstand von 3.00 m. Mit Bewilligung des Gemeinderates und schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie an die Grenze gestellt und zusammengebaut werden.

⁴Für Nebenbauten kann gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück der Gebäudeabstand auf 2.00 m reduziert werden, wenn sich auf dem entsprechenden Teil der Fassade der Hauptbaute keine nach Art. 36 Bau- reglement erforderlichen Fenster befinden. Vorbehalten bleibt die Vereinbarkeit des Abstandes mit den feuerpolizeilichen Vorschriften.

Vorbauten	Art. 30 ¹Vorbauten sind Bauteile, die über die Gebäudefassade in den Luftraum ragen (Erker, Balkone, Vordächer usw.). ²Vorbauten dürfen nicht mehr als 2.00 m über die Gebäudefassade und höchstens 1.50 m über den Grenzabstand bzw. über die Baulinie herausragen. Soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, dürfen sie höchstens auf 1/3 der Fassadenlänge den Grenzabstand unter- bzw. die Baulinie überschreiten.
Dachaufbauten und -einschnitte	Art. 31 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und liegende Dachfenster sind architektonisch gut zu gestalten. Dachaufbauten dürfen höchstens zwei Fünftel, Dacheinschnitte höchstens einen Drittel und liegende Dachfenster höchstens ein Viertel der Fassadenlänge einnehmen und bis in die Fassadenflucht reichen. Bei einer Kombination sind die Flächen kumulativ zu rechnen und dürfen zusammen höchstens eine halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen. Farbe und Material sind dem Hauptdach anzupassen.
Technisch bedingte Dachaufbauten, Antennenanlagen	Art 32 ¹Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge, Liftaufbauten, Dachaufbauten, Antennenanlagen usw. dürfen unabhängig von den Vorschriften über den Ausbau des Dachgeschosses erstellt werden. ²Technisch notwendige Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht nach Möglichkeit zu entziehen. ³In den Ortsbildschutzgebieten, in den Landschaftsschutzgebieten und an Kulturobjekten dürfen Aussenantennen nicht störend wirken.
Unterirdische Bauten	Art. 33 ¹Als unterirdisch gelten Bauten oder Bauteile, die bis Oberkante Decke gemessen, das gewachsene Terrain innerhalb des ordentlichen kleinen Grenzabstandes um nicht mehr als 80 cm überragen und überdeckt sind. ²Für unterirdische Bauten gilt gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Baulinie bzw. der strassengesetzliche Abstand. Mit Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde kann dieser bis auf 1.00 m reduziert werden. Im übrigen gilt Art. 56 Abs. 4 des Baugesetzes.
Umgebungsgestaltung	Art. 34 ¹Umgebungsgestaltungen, Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen, Ablagerungen etc., die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt. ²Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses dürfen im Mittel der abgegrabenen Fassadenlänge nicht mehr als 2.00 m betragen. ³Das gestaltete Terrain darf im Mittel aller Fassaden höchstens 1.00 m, in Hanglagen höchstens 1.50 m, unter Oberkante Erdgeschoss - Fussboden liegen. ⁴Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen, soweit die baupolizeiliche Sicherheit nicht anderweitig gewahrt ist, in der Regel nicht näher als 0.50 m an die Nachbargrenze reichen. ⁵Vor- und Abstellplätze sind aus ökologischen Gründen mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

Gestaltung der Bauten	Art. 35 ¹Bauten und Anlagen, die im Orts- oder Landschaftsbild verunstaltend wirken, sind untersagt. ²Bei der Beurteilung ist in der Regel von den für die Gegend charakteristischen Bauformen auszugehen. Zu berücksichtigen sind insbesondere ☐ die Lage und Stellung der Baute im Orts- oder Landschaftsbild, ☐ die Gebäudeform (Baumassenverteilung, Dachform, Fassadenproportionen), ☐ die architektonische Gestaltung von Fassaden und Dächern; Material- und Farbwahl, ☐ die Einpassung ins Gelände und die Umgebung.
<u>4.2 Mindestanforderungen, Wohnhygiene</u>	
Mindestmasse	Art. 36 a) Raumhöhe: Lichte Raumhöhe in Neubauten ☐ Aufenthaltsräume mindestens 2.30 m ☐ Einstell-, Dach- und Kellerräume mindestens 2.10 m Bei nicht waagrechtter Decke ist die lichte Raumhöhe über mindestens zwei Drittel der Bodenfläche einzuhalten. b) Bodenfläche: Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen muss mindestens 10 m² betragen. c) Fensterfläche: Lichtmass der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnbauten: mindestens 1/10 der Bodenfläche. d) Balkone: Mindesttiefe von Balkonen für Aufenthaltzwecke: 1.60 m. e) Brüstungen: Mindesthöhe für Balkonbrüstungen: 100 cm ab fertigem Fussboden. f) Orientierungen: Die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume darf nicht gegen die nördliche Hemisphäre orientiert sein.
Abstellräume	Art 37 ¹Bei Mehrfamilienhäusern ist für jede Wohnung ein Abstellraum von mindestens 6.00 m² im Keller oder Estrich vorzusehen. ²In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Velos und dergleichen vorzusehen.
Gefangene Räume	Art. 38 Toiletten und Badezimmer ohne direkte Belichtung und Belüftung müssen einwandfreie künstliche Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtungen aufweisen. Innenliegende Küchen sind ebenfalls künstlich zu belüften.

Treppenhäuser, Haustüren	Art. 39 ¹Treppenhäuser müssen genügend beleuchtet und belüftbar sein. ²Treppen in Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen müssen eine lichte Breite zwischen den Handläufen von mindestens 0.90 m aufweisen, in Gebäuden von mehr als zwei Vollgeschossen eine solche von mindestens 1.10 m. Für wohnungsinterne Treppen können reduzierte Breiten bewilligt werden. ³Haustüren von Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen müssen eine lichte Breite von mindestens 0.90 m aufweisen, von Gebäuden mit mehr Geschossen eine solche von mindestens 1.00 m.
Wohnräume im Untergeschoss	Art. 40 Die Erstellung und Benützung einzelner Räume im Untergeschoss zu Wohn-, Schlaf- und Arbeitszwecken ist zulässig, sofern die Anforderungen der Wohnhygiene einwandfrei erfüllt sind.
Schneeschutzvorrichtung	Art. 41 Auf Dächern und Gebäulichkeiten, bei denen der von der Bedachung fallende Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden könnte, sind Schneefangvorrichtungen wie folgt anzubringen: – bei Ziegel-, Eternit- und Schieferdächern von 25° Neigung an; – bei Glas- und Metaldächern von 5° Neigung an.
Einstellhallen	Art. 42 In Einstellhallen für Motorfahrzeuge ist eine hinreichende, allenfalls künstliche Entlüftung zu gewährleisten. Bei geschlossenen Einstellhallen mit mehr als 10 Abstellplätzen muss eine künstliche Entlüftung eingebaut werden.
Behebung hygienisch ungenügender Zustände	Art. 43 Auf die Behebung hygienisch ungenügender Zustände findet Art. 129 des Baugesetzes sinngemäss Anwendung.

5. Bauvorgang und Baukontrolle

Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	Art. 44 ¹Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen. ²Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten (Energie-, Wasser-, Abwasser-, Telefonleitungen usw.) zu informieren. ³Bei jeder grösseren Baustelle ist eine einwandfreie Bautoilette - im Baugebiet mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation - zu installieren. Es sind genügend Behälter für eine fachgerechte Trennung und Entsorgung der Bauabfälle bereitzustellen.
------------------------------------	--

⁴Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind zur Lärm-
bekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft,
geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren zu verwenden. Der Gemein-
derat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Ar-
beitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

⁵Baustellen sind ausreichend zu sichern.

Art. 45

Bauarbeiten an
öffentlichen Strassen,
Wegen und Plätzen

¹Die Benützung des öffentlichen Grundes über den Gemeingebruch hinaus
bedarf der Bewilligung durch die zuständige Strassenaufsichtsbehörde.

²Bauarbeiten auf öffentlichem Grund (Gemeindestrasse) dürfen nur mit Be-
willigung der Gemeinde ausgeführt werden.

³Öffentliche Verkehrswege im Bereiche der Baustellen sind in gutem und
sauberen Zustand zu halten.

⁴Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen dürfen nur durch die
zuständigen Organe vorgenommen werden.

Art. 46

Bezug von Bauten

Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn die Bauarbeiten abgeschlossen
und die notwendigen Sicherheitsvorschriften eingehalten sind. Widerrechtlich
bezogene Bauten können auf Anordnung des Gemeinderates auf Kosten des
Eigentümers geräumt werden.

Art. 47

Baukontrolle

¹Dem Gemeinderat oder den von ihm beauftragten Organen ist vor bzw.
während der Bauzeit unaufgefordert Anzeige zu machen,

- ☐ nach Erstellung des Schnurgerüstes,
- ☐ nach Erstellung der Abwasseranlagen und des Kanalisationsanschlusses
(vor dem Eindecken),
- ☐ beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten,
- ☐ nach dem Einbringen der Armierung für den Schutzraum, jeweils vor dem
Betonieren des Bodens, der Wände und der Decke,
- ☐ nach Fertigstellung des Tankraumes vor dem Versetzen des Tanks,
- ☐ nach Fertigstellung des Baues.

²Die Baukontrolle durch den Gemeinderat oder durch die von ihm beauf-
tragten Organe hat in der Regel innert 3 Tagen nach eingegangener Anzeige
zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn bzw. der verantwortlichen
Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist
zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

6. Verfahrensvorschriften

Art. 48

Bewilligungspflicht

¹Der Umfang der Bewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren be-
stimmen sich nach Art. 78 ff. des Baugesetzes.

²Die Bewilligungspflicht wird gemäss Art. 78 Abs. 3 des Baugesetzes auf
sämtliche Aussenreklamen sowie auf Radio- und Fernsehantennen ausge-
dehnt.

Art. 49

¹Für das Baugesuch sind die kantonalen Baugesuchsformulare zu verwenden (www.baugesuch.sg.ch). Das Gesuch hat alle in diesen Formularen aufgeführten Beilagen zu enthalten.

²Bei allen Fassadenänderungen (wie Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen usw.) ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist. Bei geschlossener Bauweise sind die benachbarten Bauten in den Plan einzubeziehen.

³In begründeten Fällen sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben Modelle usw. einzureichen. Bei schwierig zu beurteilenden und aussergewöhnlichen Bauvorhaben kann der Gemeinderat Gutachten einholen.

⁴Bauliche Veränderungen sind durch Farben zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für neue die rote Farbe.

⁵Die Unterlagen des Baugesuches müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet und mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.

7. Schlussbestimmungen

Art. 50

Gebühren

¹Für die Behandlung des Baugesuches und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke usw. und für die Benützung des gesteigerten Gemeingebrauches oder Sondernutzung an öffentlichen Strassen und Wegen, sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat erlässt einen Tarif im Rahmen des kantonalen Gebührentarifes.

²Die Kosten für allfällige Gutachten trägt der Verursacher.

Art. 51

Ersatzabgabe für
Autoabstellplätze

¹Die gemäss Art. 72ter des Baugesetzes an Errichtung und Betrieb öffentlich benutzbarer Autoabstellplätze zu leistenden Beiträge sind zweckgebunden zu verwenden.

²Pro fehlendem Abstellplatz sind Fr. 5'000.– Ersatzleistungen zu erbringen.

³Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen fest zugeteilten Abstellplatz.

⁴Werden nachträglich, aber vor Ablauf von 10 Jahren, die fehlenden Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe pro rata zurückerstattet.

Art. 52

Inkrafttreten

¹Dieses Baureglement vom 22.09.1987 mit Teilrevision vom 10.11.1999, 20.11.2002, 10.02.2006 und 14.11.2017 tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.

²Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Baureglementes noch nicht erledigten Baugesuche unterliegen diesem Baureglement.

Vom Gemeinderat Lütisburg beschlossen am 15.08.2017.

Die Gemeindepräsidentin

Der Ratsschreiber

sig. Imelda Stadler

sig. Andreas Breitenmoser

Öffentliche Auflage vom 23.08.2017 bis 21.09.2017.

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 04.10.2017 bis 13.11.2017.

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 07.12.2017