

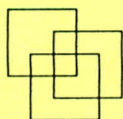
Gemeinde Nesslerau (Ortsteil Stein)

- Baureglement vom 11.06.1996
- Ergänzung Baureglement vom 05.09.2001

BAUREGLEMENT

(Genehmigung)

*genehmigt
11. Juni 1996*



THEO STIERLI + PARTNER AG
BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
Toggenburgerstr. 67 9500 Wil
Tel. 073 / 23'71'23 Fax. 073 / 23'01'85

10. Oktober 1994

BE95STR/STBR1760

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN / PLANUNGSMITTEL	5
Art. 1 Zuständigkeit	5
Art. 2 Planungsmittel	5
Art. 3 Richtplan	5
Art. 4 Erlass und Revision des Richtplanes	6
Art. 5 Einsichtnahme	6
Art. 6 Zoneneinteilung	6
Art. 7 Kernzone K2	7
Art. 8 Wohnzone W2	7
Art. 9 Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3	8
Art. 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe	9
Art. 11 Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände Ski	9
Art. 12 Grünzone S, US, GWS, LS, F, SFE	9
Art. 13 Landwirtschaftszone L	9
Art. 14 Übriges Gebiet	10
Art. 15 Besitzesstandgarantie	10
Art. 16 Besondere Bauweise, Gesamtüberbauung	10
Art. 17 Bauweise	11
Art. 18 Kleiner und grosser Grenzabstand	11
Art. 19 Gebäudelänge, Gebäudetiefe	11
Art. 20 Gebäudehöhe, Firsthöhe	11
Art. 21 Berechnung der Geschosszahl	12
Art. 22 Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässern	12
Art. 23 Abstellflächen für Motorfahrzeuge	13
Art. 24 Garagen- und Hofzufahrten	13
Art. 25 Anbauten, Nebenbauten	13
Art. 26 Vorbauten	14
Art. 27 Dachaufbauten und -einschnitte/liegende Dachfenster	14
Art. 28 Technisch bedingte Dachaufbauten und -anlagen	14
Art. 29 Abgrabungen, Aufschüttungen	15
Art. 30 Ortsbildschutz	15
2 BAU- UND HYGIENEVORSCHRIFTEN	15
Art. 31 Mindestmasse	15
Art. 32 Ausstattung, Mindestanforderung	16
Art. 33 Besonnung und Belichtung	16
Art. 34 Schneeschutzvorrichtungen	17
Art. 35 Kehrrichtbeseitigung	17

	Seite
3 BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE	17
Art. 36 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	17
Art. 37 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen	17
Art. 38 Bezug von Bauten	18
Art. 39 Baukontrolle	18
4 VERFAHRENSVORSCHRIFTEN	18
Art. 40 Form des Baugesuches	18
5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN	20
Art. 41 Gebühren und Auslagen	20
Art. 42 Inkrafttreten	20

GESETZE, VERORDNUNGEN UND IHRE ABKÜRZUNGEN (Auswahl)**Stufe Bund**

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
LRV	Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1985
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991

Stufe Kanton

BauG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 6. Juni 1972
EnG	Energiegesetz vom 9. November 1989
EnV	Energieverordnung vom 8. Januar 1991
StrG	Strassengesetz vom 30. September 1987
GemG	Gemeindegesetz vom 23. August 1979

Stufe Gemeinde

SchV	Schutzverordnung der Gemeinde Stein/Toggenburg
BauR	Baureglement der Gemeinde Stein/Toggenburg

QUERBEZIEHUNGEN ZWISCHEN BAUREGLEMENT/ZONENPLAN UND KOMMUNALER SCHUTZVERORDNUNG STEIN/TOGGENBURG¹⁾

Naturschutz: Bezüglich der in den Zonenplänen enthaltenen Grünzonen "S" sind zusätzlich Art. 18ff SchV zu beachten.

Landschaftsschutz: Bezüglich des Landschaftsschutzes gelten die Bestimmungen von Art. 5ff SchV.

Lebensräume und engeres Schutzgebiet: Bezüglich der Schutzbestimmungen für Lebensräume siehe Art. 9ff und Art. 14ff SchV.

Kulturobjekte: Schutzbestimmungen sind ausschliesslich Gegenstand der SchV (Art. 23) und allfälliger Einzelverfügungen.

Hecken-, Feld- und Ufergehölze: Art. 24 SchV enthält die anzuwendenden Schutz- und Nutzungsvorschriften.

1) Schutzverordnung noch nicht genehmigt, Stand 1994

1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN / PLANUNGSMITTEL

Art. 1 Zuständigkeit

1 Die Aufsicht über die Ortsplanung, die örtliche Baupolizei sowie der Vollzug dieses Reglements ist 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.

Art. 2 Planungsmittel

1 Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen neben dem Baureglement die folgenden Planungsmittel:

- Richtplan
- Zonenplan
- Überbauungsplan
- Gestaltungsplan
- Schutzverordnung

2 Der Richtplan gibt im Sinne von Art. 5 Abs. 2 des Baugesetzes Aufschluss über die Grundlagen und Absichten der Ortsplanung sowie über den Ausbau der Infrastruktur. Er ist gemäss Art. 5 Abs. 3 des Baugesetzes (BauG) für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden begleitend.

3 Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie Schutzverordnungen sind gemäss Art. 34 BauG für jedermann verbindlich.

Art. 3 Richtplan

1 Der Richtplan enthält die für die Gemeinde wichtigen räumlichen Angaben, insbesondere

- Hinweise für den Schutz von Natur- und Kulturobjekten
- die für die vorgesehene Entwicklung notwendigen Baugebiete mit Angaben über die Bodennutzung
- die wichtigsten Verkehrswege und öffentlichen Parkierungsflächen
- die notwendigen öffentlichen Bauten und Anlagen sowie Versorgungseinrichtungen
- die für die Besiedlung und den Grundwasserschutz vorgesehenen Bereiche
- die Gefahrenggebiete
- die für die Erholung vorgesehenen Gebiete und Anlagen
- die räumlichen Konflikte
- die wichtigsten Angaben für die Energie- und Wasserversorgung sowie für die Abwasser- und Kehrlichbeseitigung

2 Der Richtplan kann zwecks differenzierter Aussage in Teilrichtpläne aufgeteilt werden.

Art. 4 Erlass und Revision des Richtplanes

1 Die Richtpläne werden vom Gemeinderat beschlossen. Er orientiert die Öffentlichkeit über Grundsätze und Ziele der räumlichen Ordnung sowie über die wichtigsten Planinhalte, wobei jedermann während einer Frist von 30 Tagen dem Gemeinderat schriftlich Anregungen unterbreiten kann. Der Gemeinderat prüft diese und berücksichtigt sie, soweit sie zur Verbesserung der Planung beitragen.

2 Wenn es aus wichtigen Gründen des öffentlichen Interesses geboten erscheint, können die Richtpläne geändert werden. Für die Änderung gilt das gleiche Verfahren wie für die Aufstellung.

Art. 5 Einsichtnahme

Sämtliche Planungsmittel können unentgeltlich im Original auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Art. 6 Zoneneinteilung

1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Zonen	Abkürzungen
- Kernzone 2 Vollgeschosse	K2
- Wohnzone 2 Vollgeschosse	W2
- Wohn- und Gewerbezone 2 Vollgeschosse	WG2
- Wohn- und Gewerbezone 3 Vollgeschosse	WG3
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe
- Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände	Ski
- Grünzonen	G und S
- Landwirtschaftszone	L
- Übriges Gemeindegebiet	UeG

Art. 7 Kernzone K2

1 In der Regelbauweise gelten die folgenden Vorschriften:

- Bauweise	offen
- Vollgeschosszahl	max. 2
- Grenzabstand allseitig	mind. 3,0 m ²⁾
- Gebäudelänge	max. 24,0 m
- Gebäudetiefe	max. 16,0 m
- Gebäudehöhe	max. 7,5 m
- Firsthöhe	max. 13,0 m

2 Neu- und Umbauten sind bezüglich Stellung zum Strassenraum und zu Nachbarbauten, Gebäudehöhe, Firsthöhe und -richtung, Gesimshöhe, Geschosshöhe und -zahl, Dachform und -neigung, Fassadengestaltung, Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich gut in das Gesamtbild der betreffenden Häuserzeile oder -gruppe einfügen.

3 In der Kernzone sind auf Hauptbauten in der Regelbauweise nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Dachaufbauten sind nur in der Form von Giebellukarnen und Schleppgauben oder Quer- und Kreuzgiebeln gestattet.

4 Bauten mit mehr als 16,0 m Gebäudelänge sind in ihrer Längsausdehnung wirksam zu staffeln.

5 Der Ausbau des Untergeschosses gemäss Art. 21 zu Wohnzwecken ist nur gestattet, wenn einwandfreie wohnhygienische Verhältnisse gewährleistet sind.

6 Der Abbruch eines Gebäudes ist nur zulässig, wenn die Bewilligung für einen Neubau vorliegt, dessen Verwirklichung innert nützlicher Frist sichergestellt ist oder wenn eine dauernde oder vorübergehende Freihaltung des Grundstückes das Orts- und Strassenbild nicht nachteilig beeinflusst.

Art. 8 Wohnzone W2

1 In der Regelbauweise gelten die folgenden Vorschriften:

- Vollgeschosszahl	max. 2
- kleiner Grenzabstand	mind. 5,0 m
- grosser Grenzabstand	mind. 8,0 m
- Gebäudelänge	max. 20,0 m
- Gebäudetiefe	max. 14,0 m
- Gebäudehöhe	max. 6,5 m
- Firsthöhe	max. 13,0 m

2) Vorbehältlich Feuerschutzgesetzgebung

2 Bauten mit Gebäudelängen über 15,0 m sind in ihrer Längsausdehnung wirksam zu staffeln.

3 In der Wohnzone sind auf Hauptbauten nur Satteldächer gestattet. Dachaufbauten sind als Giebellukarnen, Quer- oder Kreuzgiebel oder als Schleppgauben auszubilden.

Art. 9 Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3

1 In der Regelbauweise gelten die folgenden Vorschriften:

WG2

- Vollgeschosszahl	max. 2
- kleiner Grenzabstand	mind. 5,0 m
- grosser Grenzabstand	mind. 8,0 m
- Gebäudelänge	max. 24,0 m
- Gebäudetiefe	max. 14,0 m
- Gebäudehöhe	max. 7,5 m
- Firsthöhe	max. 13,0 m

WG3

- Vollgeschosszahl	max. 3
- kleiner Grenzabstand	mind. 5,0 m
- grosser Grenzabstand	mind. 10,0 m
- Gebäudelänge	max. 30,0 m
- Gebäudetiefe	max. 16,0 m
- Gebäudehöhe	max. 10,0 m
- Firsthöhe	max. 15,0 m

2 Bauten mit Gebäudelängen über 16,0 m sind in ihrer kubischen Erscheinung wirksam zu staffeln. Die Tiefe der Staffelung hat dabei mind. 1/10 der Gebäudelänge zu betragen.

3 Der Ausbau des Untergeschosses gemäss Art. 21 zu Wohnzwecken ist nur gestattet, wenn einwandfreie wohnhygienische Verhältnisse gewährleistet sind.

4 Für technisch-bedingte Gebäudeteile bei kombinierten Wohn- und Gewerbe- sowie bei reinen Gewerbebauten in diesen Zonen kann der Gemeinderat grössere Gebäudelängen gestatten, sofern durch besondere Gestaltungsvorkehren und Bepflanzungen eine gute Einfügung ins Ortsbild erreicht wird.

Art. 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

1 In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten gegenüber Grundstücken in angrenzenden Zonen deren Grenz- und Gebäudeabstände. Gegenüber Grundstücken in der Grün- und der Landwirtschaftszone ist ein Grenzabstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

Art. 11 Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände Ski

Die Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände ist von allen skisportbehindernden Bauten und Anlagen freizuhalten.

Art. 12 Grünzonen S, US, GWS, LS, F, SFE

1 Grünzonen umfassen Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen. Sie dienen der Gliederung des Siedlungsgebietes, der Erhaltung und Schaffung von Sport-, Park- und Erholungsanlagen sowie von Schutzgegenständen nach Art. 98 des Baugesetzes.

2 Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie ~~dem Zweck der Zone entsprechen oder~~ der Zonenzweck sie erfordert. *

3 Die im Zonenplan besonders bezeichneten Grünzonen dienen den folgenden Zwecken:

S	Erhaltung von Schutzgegenständen nach Art. 98 des Baugesetzes
US	Freihaltung des Thurferraumes im Bereich des Siedlungsgebietes
GWS	Grundwasserschutz
LS	Landschaftsschutz
F	Freihaltung von Flächen, namentlich zur Gliederung des Siedlungsgebietes
SFE	Sport, Freizeit, Erholung

4 Zulässige Bauten haben einen Grenzabstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

Art. 13 Landwirtschaftszone L

1 Für die gemäss Art. 20 Abs. 3 bis 5 BauG in der Landwirtschaftszone zulässigen Bauten und Anlagen gelten die nachstehenden Vorschriften:

a) für Scheunen, Ställe und andere Oekonomiegebäude

- Grenzabstand allseitig	mind. 5,0 m
- Gebäudelänge	max. 30,0 m
- Gebäudehöhe	max. 9,0 m
- Firsthöhe	max. 14,0 m

** nicht genehmigt, siehe Verfügung (act. 13)*

b) für Wohnhäuser

- Grenzabstand allseitig	mind. 5,0 m
- Gebäudelänge	max. 13,0 m
- Gebäudehöhe	max. 7,0 m
- Firsthöhe	max. 13,0 m

c) für zusammengebaute Wohn- und Betriebsbauten

- Gebäudelänge	max. 43,0 m
----------------	-------------

2 Äusserlich in Erscheinung tretende Siloanlagen dürfen 11,0 m Höhe nicht übersteigen. Die Messweise entspricht jener der Firsthöhe. Silotürme ausserhalb der Gebäudehülle von Hauptbauten sind möglichst nahe - ohne Einhaltung eines Gebäudeabstandes - an Betriebsgebäude anzulehnen. Anlagen und Bauteile von mehr als 6,0 m Höhe sind in unauffälligen, zurückhaltenden Farben zu halten.

3 Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung für Scheunen zwischen 20 - 45 Grad und zwischen 25 - 45 Grad für Wohnhäuser zulässig.

Art. 14 Übriges Gebiet

Für die im übrigen Gemeindegebiet zugelassenen Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Art. 15 Besitzesstandgarantie

Bestand, Erneuerung und Wiederaufbau zonenfremder Bauten und Anlagen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen sind gewährleistet, sofern sie den Bedingungen gemäss Art. 77^{bis} und 77^{ter} BauG nicht widersprechen.

Art. 16 Besondere Bauweise, Gesamtüberbauung

1 Eine von den Vorschriften der Regelbauweise abweichende besondere Bauweise kann durch Erlass von Überbauungs- oder Gestaltungsplänen gestattet werden.

2 Die Überbauung ist so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und der gestalterisch und funktionale Gesamteindruck besser ist als nach der Regelbauweise. Es sind die zur Beurteilung erforderlichen Hilfsmittel und Nachweise bereitzustellen.

Art. 17 Bauweise

1 Wo durch einen Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gilt offene Bauweise. Bei offener Bauweise werden die Bauten allseitig freistehend erstellt. Es sind auch Doppelhäuser gestattet.

2 Das Zusammenbauen über die Grenze ist für die Doppelhäuser bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn die Bauten gleichzeitig erstellt oder an ein bestehendes Gebäude angebaut werden.

3 Geschlossene Bauweise ist nur auf Grund von besonderen Vorschriften gemäss Überbauungs- und Gestaltungsplan erlaubt.

Art. 18 Kleiner und grosser Grenzabstand

1 Der grosse Grenzabstand ist auf die am stärksten nach Süden gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand ist auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand gegenüber der Westfassade einzuhalten.

2 Bei annähernd gleichlangen Süd- und West- oder Ostfassaden kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf eine der beiden Fassaden gestatten.

Art. 19 Gebäudelänge, Gebäudetiefe

1 Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung des Gesamtbaus. Anbauten und Vorbauten können bis zu gesamthaft 6,0 m Länge in Abzug gebracht werden. Bei abgesetzten oder gegliederten Fassaden bemisst sich die Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion auf eine gerade Linie, die der Verlängerung des längsten, geraden Fassadenteils entspricht.

2 Die Gebäudetiefe bezeichnet die senkrecht zur Gebäude-Längsachse im Grundriss ermittelte Abmessung. Bei zusammengebauten und abgesetzten oder gestaffelten Häusern wird sie für jedes Gebäude einzeln ermittelt.

Art. 20 Gebäudehöhe, Firsthöhe

1 Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassenmitte.

Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden. Bei zusammengebauten und in der Höhe unterschiedlichen Häusern wird die Gebäudehöhe für jedes einzelne Gebäude ermittelt.

2 Die Firsthöhe ist die senkrechte Distanz zwischen Niveaupunkt und höchstem Punkt des Daches. Technisch bedingte Dachaufbauten werden der Firsthöhe nicht angerechnet.

Art. 21 Berechnung der Geschosszahl

1 Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das ganz oder teilweise über dem gewachsenen Terrain und unter dem Dachraum liegt. Der Ausbau des Dach- und Untergeschosses zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken ist im Rahmen der Zonenvorschriften gestattet.

2 Dach- und Untergeschosse werden unter folgenden Voraussetzungen nicht als Vollgeschosse angerechnet:

a) Untergeschosse:

- Sämtliche Fassadenseiten liegen zumindest teilweise im gewachsenen Terrain
- Der Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfussbodens und dem Niveaupunkt beträgt höchstens 1,2 m.

b) Dachgeschosse:

- Geschosse, die im Dachraum liegen und deren Kniestockhöhe nicht mehr als 1,2 m beträgt, gemessen von Oberkant Dachgeschossfussboden bis zur Schnittlinie der Fassade mit der Dachhaut.

Art. 22 Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässern

1 Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen von öffentlichen Strassen und Wegen die folgenden Abstände einzuhalten:

a) mindestens 5,0 m von Strassen und Wegen in **Bauzonen**

b) mindestens 3,0 m von Gemeindestrassen und -wegen bzw. mindestens 4,0 m von der Staatsstrasse in der **Landwirtschaftszone** und im **Übrigen Gemeindegebiet**

2 Reduzierte Wald- und Gewässerabstände sind im Zonenplan oder in Überbauungs- bzw. Gestaltungsplänen durch Baulinien festgelegt.

3 Die im Zonenplan und in der Schutzverordnung erfassten Hecken, Feld- und Ufergehölze sind zu erhalten; es gilt aber kein Waldabstand.

Art. 23 Abstellflächen für Motorfahrzeuge

1 Es sind folgende Abstellflächen zu erstellen:

- a) Bei Einfamilienhäusern inkl. Ferienhäusern, sind mindestens zwei Garagen- oder Abstellplätze erforderlich;
- b) Bei Wohnhäusern mit mehreren Wohnungen ist je 80,0 m² anrechenbarer Geschossfläche, mind. aber je Wohnung ein Garagen- oder Abstellplatz für Motorfahrzeuge auf privatem Grund anzulegen. Bei grösseren Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich pro 5 Wohnungen ein Besucherparkplatz bereitzustellen;
- c) 1 Abstell- oder Garagenplatz pro 50,0 m² Geschäftsgeschossfläche für Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe (ohne reine Lagerfläche);
- d) 1 Abstell- oder Garagenplatz pro 10,0 m² Restaurationsfläche in Café-, Restaurant- und Hotellokalitäten (ohne Säle); für Diensträume wie Lingerie, Küche etc. gilt lit. c;
- e) 1 Abstellplatz pro 30,0 m² Ladengeschossfläche für Geschäfte (Nettoverkaufsfläche);
- f) 1 Abstell- oder Garagenplatz pro 4 Fremdbetten in Hotels, Gasthäusern, Pensionen und Heimen.

2 Garagenvorplätze gelten nur bei Einfamilienhäusern als Abstellplätze; Abstellflächen sind nach Möglichkeit mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Für Bauten unter Absatz 1 lit. c) sind mindestens 50% der geforderten Abstellflächen durchlässig zu bauen.

3 Sofern Ersatzabgaben gemäss Baugesetz zu leisten sind, betragen sie pro fehlenden Abstellplatz:

- in der Kernzone: Fr. 5'500.--
- in den übrigen Zonen: Fr. 4'500.--

Art. 24 Garagen- und Hofzufahrten

1 Zufahrten zu Einzelgaragen dürfen höchstens 15%, Zufahrten zu Sammelgaragen und Höfen höchstens 12% Gefälle aufweisen.

2 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.

Art. 25 Anbauten, Nebenbauten

1 Bauten mit höchstens 3,5 m Gebäude-, 5,5 m Firsthöhe sowie 40,0 m² Gebäudegrundfläche gelten als Anbauten im Sinne dieses Reglementes, wenn sie ein Bauteil des Hauptgebäudes sind; derartige Bauten, die baulich mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind, gelten als Nebenbauten.

- 2 Der Grenzabstand für An- und Nebenbauten beträgt mindestens 3,0 m.
- 3 Nebenbauten haben gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück einen Mindestabstand von 4,0 m einzuhalten.
- 4 An- und Nebenbauten mit höchstens je 25,0 m² Gebäudegrundfläche dürfen mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich oder rückwärts an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden, wenn sie keine Räume aufweisen, die dem regelmässigen oder längerfristigen Aufenthalt von Personen dienen. Bei späterem Zusammenbau einer Baute gleicher Dimension und Erscheinungsform ist keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich.

Art. 26 Vorbauten

Vorbauten sind Bauteile, die über die Gebäudefassade in den Luftraum ragen (Erker, Balkone, Vordächer usw.). Vorbauten dürfen höchstens 1,5 m in den Grenz- oder Strassenabstand bzw. über die Strassenbaulinie herausragen. Soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, dürfen sie höchstens auf 1/3 der Fassadenlänge den Grenzabstand oder die Baulinie unterschreiten. Vorbehalten bleiben die Mindestabstände gemäss Strassengesetz.

Art. 27 Dachaufbauten und -einschnitte/liegende Dachfenster

- 1 Dachaufbauten sind architektonisch gut zu gestalten. Sie dürfen höchstens 1/3 der Länge einer Gebäudeseite einnehmen und bis in die Fassadenflucht reichen.
- 2 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 3 Liegende Dachfenster (Dachflächenfenster) dürfen gesamthaft höchstens 1/3 der Gebäudeseite sowie höchstens 5 % der zugehörigen Dachfläche einnehmen und einzeln nicht mehr als 0,7 m² Fläche aufweisen (Rahmenlichtmass). Fenstereinfassungen sind in der Farbe des Daches zu halten oder in naturbelassenem Kupferblech auszuführen.

Art. 28 Technisch bedingte Dachaufbauten und -anlagen

- 1 Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge, Kollektoren, Antennenanlagen dürfen unabhängig von den Vorschriften über den Ausbau des Dachgeschosses erstellt werden. Technisch notwendige Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht nach Möglichkeit zu entziehen.
- 2 Antennenanlagen haben sich bezüglich Standort, Ausführung und Farbe gut in die Fassade einzufügen. Über der Dachfläche sind Aussenantennen unzulässig. Dies gilt insbesondere bei Schutzobjekten und im Ortsbildschutzgebiet.
- 3 Sonnenkollektoren müssen blind- und spiegelfrei gestaltet sein und sich in die Dach- und Fassadenfläche einfügen.

Art. 29 Abgrabungen, Aufschüttungen

- 1 Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht verunstaltend wirken und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf harmonisch anzupassen.
- 2 Bei der Freilegung des Untergeschosses darf die Höhe des gestalteten Terrains talseitig höchstens 2,5 m und bergseits höchstens 0,5 m unter der Oberkante des Erdgeschossfussbodens liegen.
- 3 Böschungen von mehr als 2,0 m Höhe und steileren Neigungen als 2:3 sind mit standorthemischen Pflanzen zu begrünen. Böschungshöhen über 2,0 m sind abzutreten.

Art. 30 Ortsbildschutz

- 1 Das im Zonenplan bezeichnete Ortsbild gilt als Schutzgegenstand; es ist zu erhalten.
- 2 Bauten und Anlagen haben sich gut einzufügen. Bei der Beurteilung ist von der bestehenden Bausubstanz und -struktur auszugehen.
- 3 Soweit der Schutz des Ortsbildes es erfordert, kann der Gemeinderat in Anwendung von Art. 77 BauG Ausnahmegewilligungen erteilen. Er kann insbesondere den Wiederaufbau am gleichen Standort und in den gleichen Ausmassen bewilligen.
- 4 Sämtliche Fassadenrenovierungen, auch die Änderung von Anstrichen, sind bewilligungspflichtig.

2 BAU- UND HYGIENEVORSCHRIFTEN

Art. 31 Mindestmasse

- a) **Grundfläche:** Wohnhäuser (inkl. Ferienhäuser) müssen eine Grundfläche von mind. 70,0 m² aufweisen.
- b) **Dachneigung:** Dächer in der Bauzone haben eine Neigung von 25 bis 45 Grad (a.T.) aufzuweisen. Für die Landwirtschaftszone und das übrige Gemeindegebiet gelten die Bestimmungen in Art. 13 und Art. 14 dieses Baureglementes. Für An- und Nebenbauten kann der Gemeinderat bei guter Gestaltung und Einfügung geringere Dachneigungen oder Flachdächer bewilligen.

c) **Raumhöhe:** Lichte Raumhöhe für Wohn- und Geschäftshäuser:

- Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume mind. 2,2 m
- Einstell-, Dach- und Kellerräume mind. 2,1 m

Bei nicht waagrechtter Decke von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen ist die lichte Raumhöhe über mind. 7,0 m² Bodenfläche einzuhalten.

Bei Sanierungen bestehender Bauten kann der Gemeinderat nach Art. 77 Abs. 1 lit. c oder d des Baugesetzes geringere Raumhöhen bewilligen.

- d) **Bodenfläche:** Die Bodenfläche von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen hat mind. 10,0 m² zu betragen.
- e) **Fensterfläche:** Lichtmass der Fensterflächen von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen mind. 1/10 der Bodenfläche.
- f) **Balkone:** Balkongeländer und Brüstungen von begehbaren Flachdächern haben eine Mindesthöhe von mind. 1,0 m aufzuweisen. Geländer und Brüstungen sind unfallvermindernd zu gestalten.
- g) **Treppenhäuser:** Treppenhäuser müssen gut beleuchtet und genügend belüftbar sein. Treppenhäusern darf nicht die Funktion der Belichtung und Belüftung von Wohn- oder Arbeitsräumen zugeordnet werden.

Art. 32 Ausstattung, Mindestanforderung

- a) **Abstellräume:** Zu jeder Wohnung sind Aufbewahrungsmöglichkeiten für Kleider, Putzartikel usw. in der Grösse von mindestens 1/12 der anrechenbaren Geschossfläche gemäss Art. 61 Abs. 2 BauG zu erstellen; ausserdem ist für jede Wohnung ein Abstellraum von ausreichender Grösse zu erstellen.

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges Gemeinschaftsabstellräume für Kinderwagen, Zweiräder und dergleichen von mindestens 1/20 der gesamten anrechenbaren Geschossfläche vorgeschrieben.

- b) **Innenliegende Aborte, Badezimmer und Küchen** müssen einwandfreie künstliche Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtungen aufweisen.
- c) **Untergeschossräume:** Im Untergeschoss zulässige Wohn- und Arbeitsräume und erdberührende Wände von Wohnräumen sind gegen Feuchtigkeit zu isolieren.

Art. 33 Besonnung und Belichtung

1 Die Lage der Bauten hat auf die Besonnung und Belichtung Rücksicht zu nehmen. Mehrheitlich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig. Massgebend ist die Zahl der Räume und die Orientierung der Fenster.

- 2 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume dürfen nicht über Lichtschächte belichtet werden.

Art. 34 Schneeschutzvorrichtungen

Auf neuen und auf bestehenden Dächern und Gebäulichkeiten, bei denen der von der Bedachung fallende Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden könnte, sind Schneefangvorrichtungen erforderlich.

Art. 35 Kehrichtbeseitigung

Bei grösseren Überbauungen (Gesamtüberbauungen, Mehrfamilienhäusern ab 5 Wohnungen, Betrieben mit erheblichem Kehrichtanfall etc.) sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehrichtcontainer einzurichten. Sie sind in die Umgebungsplanung miteinzubeziehen.

3 BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE

Art. 36 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

- 1 Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen.
- 2 Der 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.
- 3 Bei jeder grösseren Baustelle ist ein einwandfreier Bauabort zu installieren.
- 4 Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind zur Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren zu verwenden. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

Art. 37 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

- 1 Die Benützung des öffentlichen Grundes über den Gemeingebrauch hinaus bedarf der Bewilligung durch die zuständige Strassenaufsichtsbehörde.
- 2 Baustellen an und auf öffentlichem Grund sind ausreichend zu sichern.
- 3 Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen dürfen nur durch die zuständigen Verwaltungsorgane vorgenommen werden.

Art. 38 Bezug von Bauten

Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet, die Baute genügend trocken und ein gefahrloser und sauberer Zugang vorhanden ist. Ergibt die Kontrolle der Bezugsbereitschaft ein ungenügendes Resultat, so ist der Bezug zu verweigern oder auf einen späteren Zeitpunkt freizugeben. Widerrechtlich bezogene Bauten können nach vorheriger Androhung auf Anordnung des Gemeinderates auf Kosten des Eigentümers geräumt werden.

Art. 39 Baukontrolle

1 Dem Gemeinderat bzw. den Baukontrollorganen ist vor, während bzw. nach der Bauzeit unaufgefordert Anzeige zu machen:

- nach Erstellung des Schnurgerüstes
- bei Zivilschutzbauten vor dem Betonieren der Wände und Decken
- nach Erstellung der Abwasser- und Wasserversorgungsanlagen (vor dem Eindecken)
- beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten
- nach Fertigstellung der Oeltankanlagen
- nach vollendetem Rohbau, aber vor Inangriffnahme der Verputzarbeiten
- Schlussabnahme nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug.

2 Die Baukontrolle hat sofort nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn und der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

4 VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Art. 40 Form des Baugesuches

1 Für das Baugesuch ist ein bei der Gemeinde erhältlichs Formular zu verwenden und hat **je dreifach** zu umfassen:

- a) **Baubeschrieb:** Baubeschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist.
- b) **Situationsplan:** Neueste Grundbuchplankopie mit Unterschrift des Nachführungsgeometers, mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen, der beabsichtigten Anlage der Motorfahrzeugabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen und -wege.
- c) **Grundrisse:** Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1: 100 oder 1: 50 mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen.

- d) **Schnitt- und Fassadenpläne:** Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1: 100 oder 1: 50 mit Angabe der Höhen und des gewachsenen Bodens, des Niveaupunktes sowie die Darstellung der zu verwendenden Materialien der Fassadengestaltung.
- e) **Schutzraum/Oeltank:** Schutzraum- und Oeltankangabe nach gesetzlichen Vorschriften.
- f) **Wasser/Kanalisation:** Besondere Eingabe für Wasser- und Kanalisationsanschlüsse mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle usw. (Grundriss und Längprofil nach VSA).
- g) **Nachweise Energieverwendung/Wärmedämmung:** Schriftliche Nachweise gemäss Energiegesetz (sGS 741.1) und -verordnung (sGS 741.11).
- h) **Emmissionserklärung Lärm und Luft:** Emmissionserklärungen (vgl. Lärmschutz- und Luftreinhalte-Verordnung, SR 814.41/SR 814.31).
- i) **Baukostenangabe:** Approximative Kostenschätzung.

2 Bei 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.

3 Bei grösseren oder schwierig zu beurteilenden Bauvorhaben kann der Gemeinderat die Eingabe eines Modells und weiter ihm notwendig erscheinender Unterlagen verlangen.

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

5 Die Unterlagen des Baugesuches sind gefalzt auf das Format A4 (210/297mm) einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet und mit Datum, Massstab, Himmelsrichtungen und den erforderlichen Massen versehen sein.

6 Der Gemeinderat kann bei kleinen und unbedeutenden Bauvorhaben oder Änderungen die einzureichenden Unterlagen beschränken.

7 Bevor das Baugesuch eingereicht wird, sind Visiere aufzustellen, welche Stellung und Ausmass der Baute oder Anlage bezeichnen.

5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 41 Gebühren und Auslagen

1 Für die Behandlung des Baugesuches und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke usw. und für die über den Gemeindegebrauch hinausgehende Benützung öffentlicher Strassen sind Gebühren im Rahmen des kantonalen Gebührentarifes zu entrichten. Der Gemeinderat kann für die Beurteilung von Baugesuchen fachkundige Berater beiziehen.

2 An die Kosten für die Bearbeitung von Überbauungs- und Gestaltungsplänen sind durch die Grundeigentümer Beiträge zu leisten. Die Kosten für allfällige Gutachten sind durch den Verursacher ganz oder teilweise zu tragen. Die Kostenverteilung regelt der Gemeinderat durch Verfügung oder Vereinbarung.

Art. 42 Inkrafttreten

1 Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.

2 Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Baureglementes noch nicht erledigten Baugesuche für bauliche und andere bewilligungspflichtige Massnahmen unterliegen diesem Baureglement.

3 Mit Inkrafttreten dieses Baureglementes werden aufgehoben:

- Baureglement und Zonenplan vom 28. April/16. Mai 1977
- Die Teilzonenpläne "Breitenau" (23. Juni 1980), "Rünggel" (26. April 1983) und "Mühle" (28. März 1988)

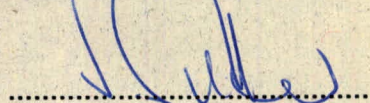
Vom Gemeinderat beschlossen: Stein, 8. Oktober 1991
(1. Änderung: Stein, 3. November 1992)
(2. Änderung: Stein, 3. November 1994)

FÜR DEN GEMEINDERAT

Der Gemeindammann



Der Gemeinderatsschreiber

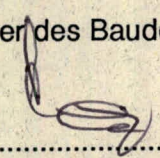


Öffentliche Auflage vom: 30. Oktober 1991 bis: 28. November 1991
(1. Änderung: 18. November 1992 bis: 17. Dezember 1992)
(2. Änderung: 22. November 1994 bis: 21. Dezember 1994)

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom: 18. März 1992 bis: 16. April 1992
5. Januar 1995 bis: 3. Februar 1995

Das Baudepartement des Kantons St. Gallen hat dieses Baureglement
am 1.1. Juni 1996 genehmigt.

Der Vorsteher des Baudepartementes


.....
(Regierungsrat Dr. W. Kägi)

Politische Gemeinde Stein

Ergänzung des Baureglementes

Art. 11^{bis} Kurzone "Wohnheim Blaues Kreuz"

1. Die Kurzone ist für die Erweiterung des Wohnheimes Felsengrund samt erforderlichen Anex- und Nebenbauten sowie betriebszugehöriger Anlagen bestimmt.
2. In der Regelbauweise gelten die folgenden Vorschriften
 - Vollgeschosszahl max. 4
 - kleiner Grenzabstand mind. 5.00 m
 - grosser Grenzabstand mind. 10.00 m
 - Gebäudelänge max. 50.00 m
 - Gebäudetiefe max. 16.00 m
 - Gebäudehöhe max. 10.50 m
 - Firsthöhe max. 11.50 m
3. Bauten mit mehr als 25 m Gebäudelänge sind in ihrer kubischen Erscheinung wirksam zu staffeln.
4. Der Ausbau des Untergeschosses zu Wohnzwecken ist nur gestattet, wenn der erdbe-rührende Anteil weniger als 1/5 ausmacht.
5. Die Umgebungsgestaltung ist naturnah und unter Verwendung standortheimischer Pflanzen vorzunehmen.

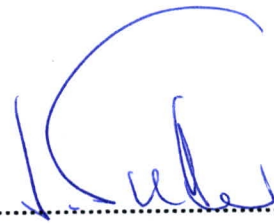
Vom Gemeinderat beschlossen

Stein, ..2.9..Mai 2001.....

Für den Gemeinderat



Der Gemeindepresident



Die Gemeinderatsschreiberin

Öffentlich aufgelegt

vom - 6. Juni 2001

bis - 5. Juli 2001

Dem fakultativen Referendum unterstellt

vom 14. Juli 2001

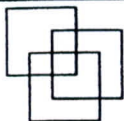
bis 12. Aug. 2001

- 5. SEP. 2001

Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am:

Mit Ermächtigung

Der Leiter des Planungsamtes:



THEO STIERLI + PARTNER AG
RAUM- UND UMWELTPLANUNG

Toggenburgerstr. 67 9500 Wil
Tel. 071/913'90'40 Fax. 071/913'90'45

12. Februar 2001

BE00STRStein_OP BauR.doc