

Politische Gemeinde Rebstein



Baureglement

Baureglement

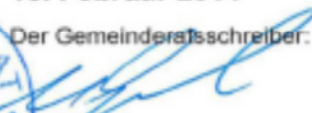
Vom Gemeinderat erlassen am:

18. Februar 2014

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeinderatsschreiber:



Öffentliche Auflage:

4. März 2014 - 2. April 2014

Dem fakultativen Referendum
unterstellt vom:

21. Mai 2014 - 19. Juni 2014

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 28. AUG. 2014

Mit Ermächtigung

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

sig. U. Strauss



Rebstein, 12. August 2014

Gemeinde Rebstein

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art.1	Zuständigkeit	4
Art.2	Geltungsbereich	4
Art.3	Anregungsverfahren zur Richtplanung	4
Art.4	Planungsinstrumente	4

B. ZONENORDNUNG

Art.5	Zoneneinteilung	5
Art.6	Regelbauweise und Tabelle der Grundmasse	6
Art.7	Grünzonen	6
Art.8	Ortsbildschutz und Einzelobjekte	6

C. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art.9	Gesamtüberbauung	7
Art.10	Gebäudelänge	7
Art.11	Kleiner und grosser Grenzabstand	9
Art.12	Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässern	10
Art.13	Gebäudeabstand	10
Art.14	Gebäudehöhe, Firsthöhe	10
Art.15	An- und Nebenbauten	12
Art.16	Vorbauten	13
Art.17	Dach- und Fassadengestaltung	13
Art.18	Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Garagen- und Hofzufahrten	15
Art.19	Terraingestaltung	17
Art.20	Unterirdische Bauten	18

D. BESTIMMUNGEN ÜBER BAUAUSFÜHRUNGEN

Art.21	Mindestmasse	18
Art.22	Abstell- und Kellerräume	18
Art.23	Kehricht-/Abfallbeseitigung	19

E. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Art.24	Baukontrolle	19
Art.25	Form des Baugesuches	19
Art.26	Gebühren und Auslagen	19

F. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art.27	Übergangsbestimmungen, Aufhebung bisherigen Rechts und Inkrafttreten	20
--------	--	----

ANHANG I	NÜTZLICHE LINKS	20
-----------------	------------------------	----

ANHANG II	SACHREGISTER	21
------------------	---------------------	----

BAUREGLEMENT

Der Gemeinderat erlässt nach dem Baugesetz (sGS 731.1), dem Strassengesetz (sGS 732.1) sowie gestützt auf das Gemeindegesetz (sGS 151.2) folgendes Baureglement:

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zuständigkeit

- ¹ Die Aufsicht über das Planungs- und Bauwesen sowie der Vollzug dieses Reglementes ist Sache des Gemeinderates.
- ² Der Gemeinderat ist Baubehörde. Er kann zur Beurteilung und Antragstellung Fachleute beiziehen.
- ³ Der Gemeinderat kann eine Baukommission bestimmen, welche nebst der Beurteilung von Baugesuchen auch für deren Bewilligung und Erledigung der Einsprachen zuständig sein kann.

Art. 2 Geltungsbereich

- ¹ Das Baureglement gilt für das gesamte Gebiet der Politischen Gemeinde **Rebstein**. Vorbehalten bleiben die Vorschriften von Bund und Kanton.

Art. 3 Anregungsverfahren zur Richtplanung

- ¹ Die Richtpläne werden vom Gemeinderat beschlossen und anschliessend während 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. Während dieser Zeit kann sich jeder schriftlich zum Entwurf äussern. Der Gemeinderat nimmt mit dem Erlass des Richtplans zu den Einwendungen Stellung.

Art. 4 Planungsinstrumente

- ¹ Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung und einer geordneten Bauweise dienen neben dem Baureglement die folgenden Planungsinstrumente:
 - Richtpläne
 - Zonenpläne
 - Sondernutzungspläne
 - Schutzverordnungen inkl. Schutzpläne
 - Erschliessungsprogramm
 - Übersicht über den Stand der Erschliessung

B. ZONENORDNUNG

Art.5 Zoneneinteilung

¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Wohnzone für Einfamilienhäuser	WE
Wohnzone 2	W2
Wohnzone 3	W3 / W3a
Wohn-Gewerbe-Zone 2	WG2
Wohn-Gewerbe-Zone 3	WG3
Wohn-Gewerbe-Zone 4	WG4
Kernzone	K
Gewerbe-Industrie-Zone 3	GI3
Gewerbe-Industrie-Zone 4	GI4
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe
Grünzonen	
Grünzone Freihaltung	GF
Grünzone Park- und Erholungsanlagen	GP
Grünzone Schutzgegenstände gem. Art. 98 BauG	GS
Grünzone für Schrebergärten	GA
Landwirtschaftszone	L
Übriges Gemeindegebiet	UeG

² Die Überbauung kann durch spezielle Vorschriften aufgrund von Schutzzonen, Schutzgegenständen, Überbauungsplänen, Gestaltungsplänen, Naturgefahren etc. eingeschränkt sein.

³ Die Naturgefahrenkarte bezeichnet die Gebiete, die einer Gefährdung ausgesetzt sind und legt den Grad der Gefährdung fest.

a) In Gebieten mit erheblicher Gefährdung (rot) gilt:

- neue Bauten und Anlagen sowie Ersatzbauten sind untersagt;
- bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden, wenn sich die bestehende Gefährdung durch die geplanten Massnahmen nicht erhöht;
- bei Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen können notwendige Objektschutzmassnahmen vorgeschrieben werden;
- neue standortgebundene Infrastrukturanlagen wie Wanderwege und dergleichen sind zulässig;

b) In Gebieten mit mittlerer Gefährdung (blau) gilt:

- bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden, wobei die notwendigen Objektschutzmassnahmen als Empfehlung gelten;
- bei weitergehenden baulichen Massnahmen wie Neubauten, Ersatzbauten und Erweiterungen sind die notwendigen Objektschutzmassnahmen zu treffen.

c) In Gebieten mit geringer Gefährdung (gelb) gilt:

- bei gefahrensensiblen Objekten wie zB öffentlichen Bauten, intensiv genutzten Untergeschossen, Lagern von umweltgefährdenden Stoffen und dergleichen sind die notwendigen Objektschutzmassnahmen zu treffen;
- bei weniger sensiblen Objekten gelten die möglichen Objektschutzmassnahmen als Empfehlung.

d) In Gebieten mit Restgefahr (gelb schraffiert) sind nur bei sensiblen Objekten wie Spitälern, Heimen, Schulen, Ver- und Entsorgungsanlagen etc. Objektschutzmassnahmen zu prüfen und umzusetzen.

Art.6 Regelbauweise und Tabelle der Grundmasse

- ¹ Für nachstehende Zonen gelten folgende Regelbauvorschriften. Ausgenommen sind spezielle Auflagen und Sondernutzungspläne.

Massvorschriften		Grenzabstand		Gebäudelänge	Gebäudehöhe	Firsthöhe	LES
		klein m	gross m				
Zonen				max. m	max. m	max. m	
WE		4	8	30.0	6.5	9.5	II
W2		4	8	30.0	7.5	11.5	II
W3 / W3a		5	10	40.0	10.0	14.0	II
WG2		4	8	30.0	7.5	11.5	III
WG3		5	10	40.0	10.0	14.0	III
WG4		6	12	50.0	13.0	17.0	III
K	A1	3.	3	-	10.0	14.0	III
GI3/ GI4		5 ^{A2}	5 ^{A2}	-	12.0	16.0	III
oE		5	5	-	-	-	II
GF/GP/GS/GA	A3	-	-	-	-	-	-
L / UeG	A4	4	8	30.0	7.5	11.5	III

Fussnoten A

A1) In der Hanglage (ab einer mittleren Hangneigung von 25 %) gilt: 8.0 m Gebäudehöhe / 12.0 m Firsthöhe

A2) Gegenüber Kern-, Wohn-, und Wohn-Gewerbe-Zonen ist ein Grenzabstand von 10.0 m einzuhalten

A3) Betreffend die Vorschriften für Grünzonen wird auf den Art. 7 dieses Reglements verwiesen.

A4) Grundmasse gelten nur für Wohnbauten. Grenzabstand für andere Bauten allseitig kleiner Grenzabstand, ausgenommen An- und Nebengebäude.

Art.7 Grünzonen

- ¹ Die gemäss Baugesetz in der Grünzone zugelassenen Bauten haben sich in die Grünanlagen einzufügen. Für Bauten mit weniger als 50.0 m² Gebäudegrundfläche und nicht mehr als 1 Geschoss gilt ein minimaler Grenzabstand von 3.0 m. Grössere Bauten und Anlagen sind nur im Rahmen eines Überbauungsplanes zulässig.
- ² Die Grünzone A ist für Schrebergärten vorgesehen. Einzelbauten im Ausmass von max. 20.0 m² Grundfläche (geschlossen) für die Aufbewahrung von Gartengeräten sind zulässig. Zusätzlich ist ein Vordach (max. 1 Seite eingewandert) von max. 10.0 m² zulässig.

Art.8 Ortsbildschutz und Einzelobjekte

- ¹ Bei geschützten Kulturobjekten (Ortsbildschutzgebiete und Einzelobjekte) gelten die besonderen Bestimmungen der Schutzverordnung.
- ² Bauliche Veränderungen, Zweckänderungen jeder Art, sowie alle Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen wie Renovationsarbeiten, Anstriche, Auswechseln von Bauteilen (zB Fensterersatz), Wärmedämmmassnahmen und Umgebungsgestaltungen im Ortsbildschutzgebiet und bei geschützten Einzelobjekten sind bewilligungspflichtig.
- ³ Innerhalb der geschützten Ortsbilder haben sich neue Bauten und Anlagen unter Wahrung einer guten Gesamtwirkung der bestehenden Baustruktur anzupassen. Die Dächer für Hauptbauten müssen symmetrisch sein, mit einer Dachneigung zwischen 28° und 45° (bei geschleppten Dächern gilt die mittlere Neigung).

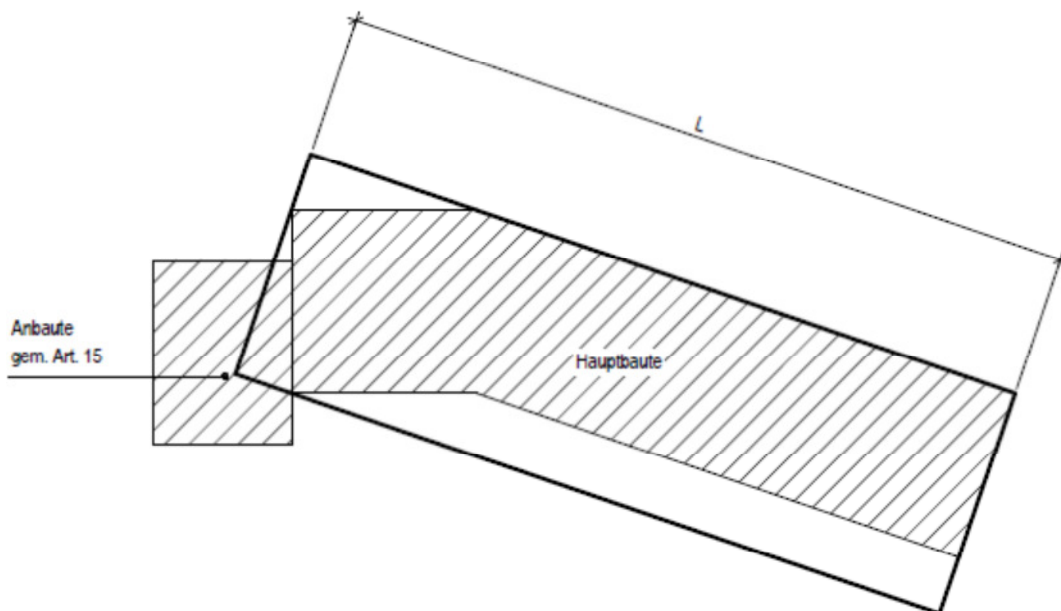
C. ÜBERBAUUNGS- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

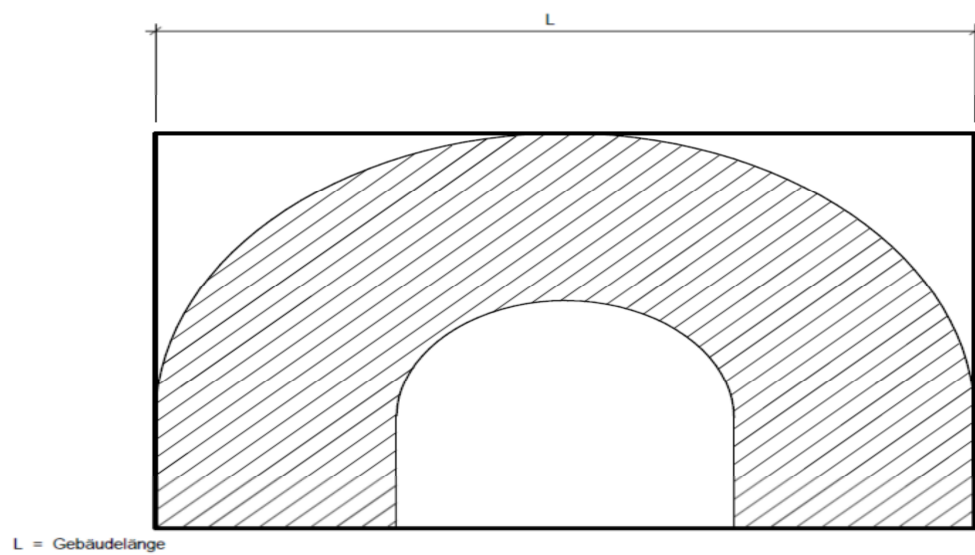
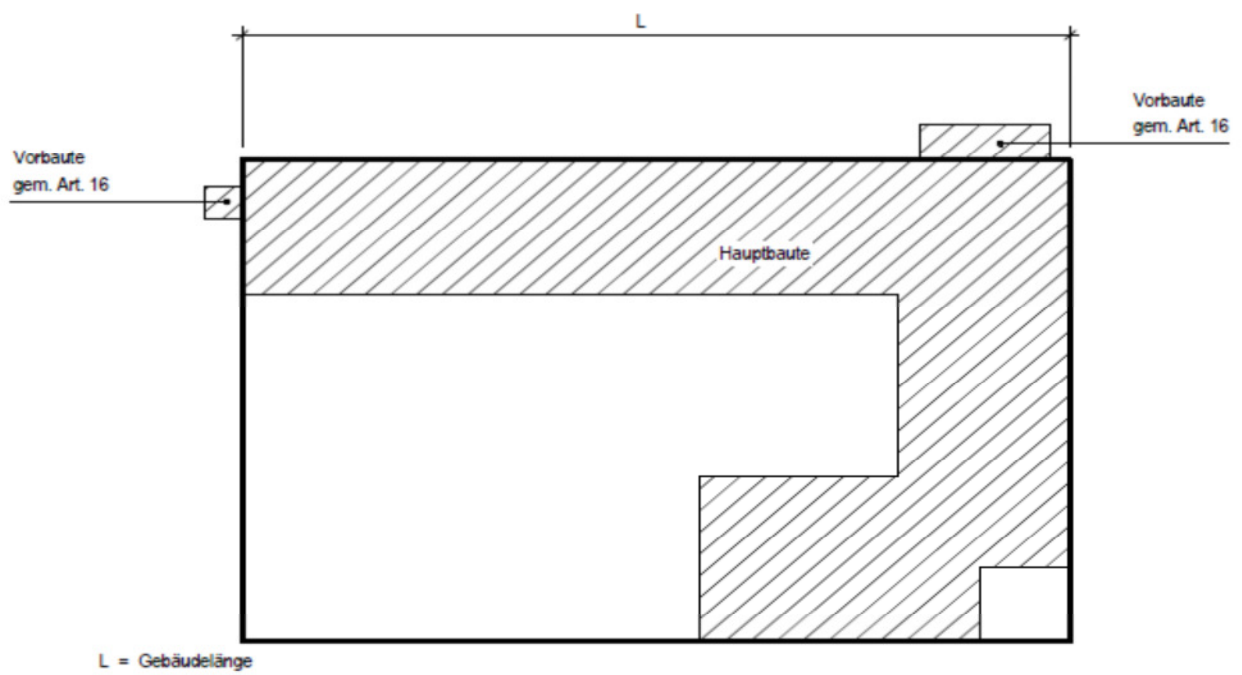
Art.9 Gesamtüberbauung

- ¹ Für die Überbauung eines grösseren, zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes können durch Sondernutzungspläne gemäss Baugesetz Abweichungen von der Regelbauweise gewährt werden, wenn die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:
- a) Die Überbauungsfläche muss ortsplanerische Relevanz aufweisen.
 - b) Das gesamte Areal muss nach einem einheitlichen Projekt überbaut werden, welches ortsbaulich und zeitgemäss wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise hat. Im Einzelnen müssen insbesondere folgende Anforderungen erfüllt sein:
 - grössere, zusammenhängende und gut gestaltete Grünflächen
 - bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene sorgfältig durchdachte Bauweise
 - besonders gute Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild
 - siedlungsgerechte Verkehrserschliessung
 - energetisch überdurchschnittlicher Baustandard
 - c) Die Interessen der Nachbarn dürfen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Art.10 Gebäudelänge

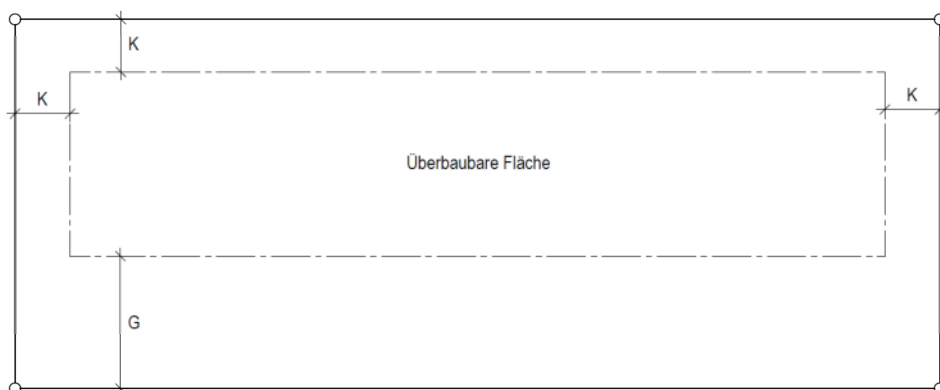
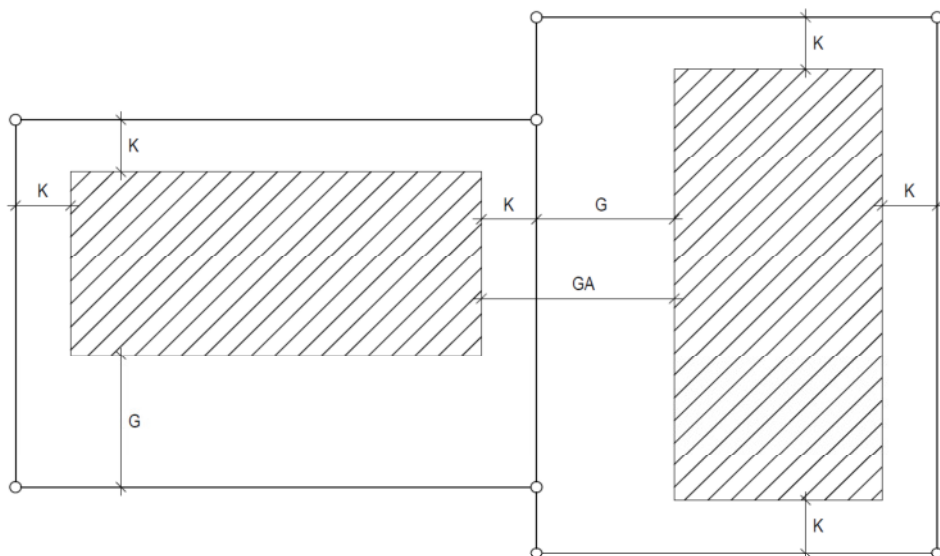
- ¹ Für die Bestimmung der Gebäudelänge wird das kleinstmögliche Rechteck über die Hauptbaute gelegt. Anbauten und Vorbauten werden nicht berücksichtigt.





Art.11 Kleiner und grosser Grenzabstand

- ¹ Der grosse Grenzabstand ist immer auf einer Gebäudeseite einzuhalten, die hinter der massgebenden Gebäudelänge liegt. Im Grundsatz ist der grosse Grenzabstand gegen Süden, bei nach Ost und West orientierten Bauten vor der Hauptwohnseite einzuhalten. Bei annähernd gleichlangen und gleichwertigen Süd-, Ost- oder Westseiten kann die Summe der grossen und kleinen Grenzabstände bis zur Hälfte auf zwei Gebäudeseiten (Süd/West oder Süd/Ost) aufgeteilt werden.
- ² Für die Hauptwohnseite sind die Räume massgebend, welche tagsüber am intensivsten genutzt werden (z.B. Wohn-, Ess- und Büroräume).
- ³ Der kleine Grenzabstand ist auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.
- ⁴ Das Zusammenbauen über die Grenze bis zur zulässigen Gebäudelänge ist gestattet. Der Brandschutz ist sicherzustellen.
- ⁵ Bei nachträglicher Wärmedämmung der äusseren Gebäudehülle bei bestehenden Bauten können der Grenz- und/oder Strassenabstand um 0.3 m unterschritten werden.
- ⁶ Erweiterte Grenzabstandsverpflichtungen sind auch über Zonengrenzen und das Baugebiet hinaus zulässig.



Art.12 **Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässern**

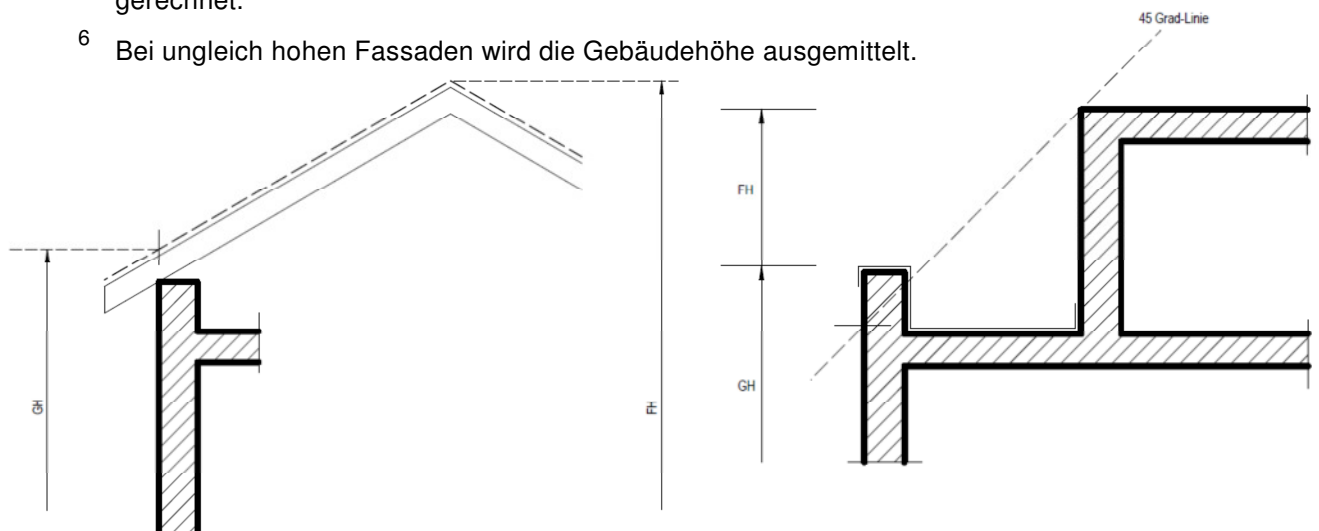
- ¹ Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen, ausgenommen Parkplätze, gegenüber Strassen und Wegen (ab Strassen- oder Weggrenze gemäss Strassenplan) folgende Mindestabstände einzuhalten:
 - an Kantonsstrassen:
4.0 m
 - an Gemeindestrassen 1., 2. und 3. Klasse:
3.0 m
 - an Gemeindewegen 1., 2. und 3. Klasse:
2.0 m
- ² Für Mauern, Bretterwände, Zäune und dergleichen, beträgt der Mindestabstand bei Gemeindestrassen und Gemeindewegen zur Strassen- und Weggrenze 0.5 m. Lebhäge, Sträucher und Stauden sind zwingend auf den vorgeschriebenen Mindestabstand zurückzuschneiden.
- ³ Im Übrigen gelten die Vorschriften gemäss Strassengesetz. Der Strassen- und Wegabstand geht dem Grenz- und Gebäudeabstand vor. Der Brandschutz ist sicherzustellen.
- ⁴ Für Abstände gegenüber Wäldern und Gewässern gelten die Vorschriften von Bund und Kanton.

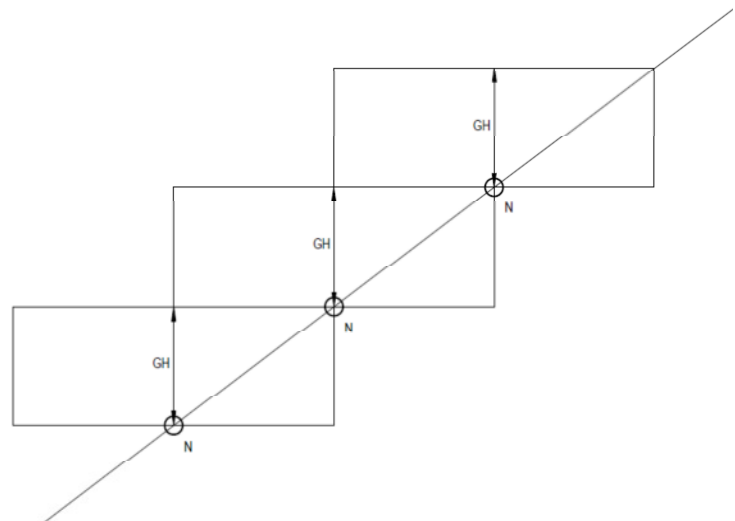
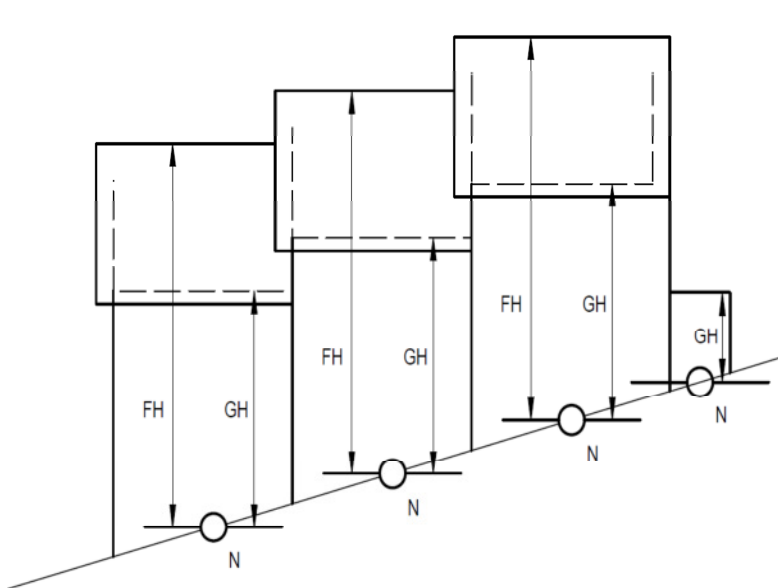
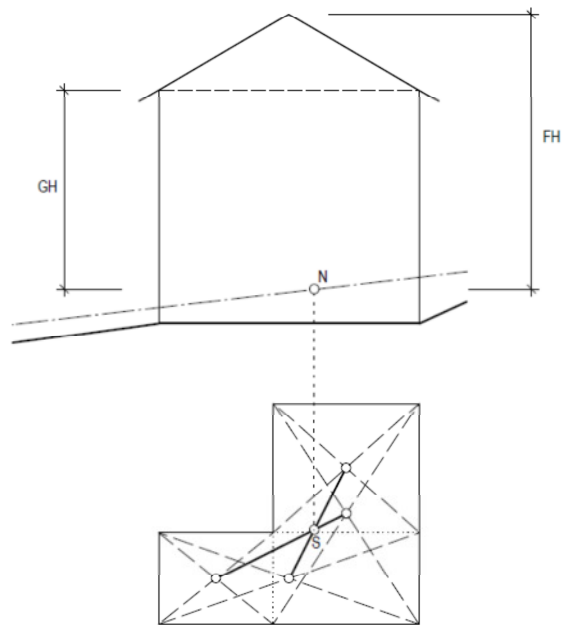
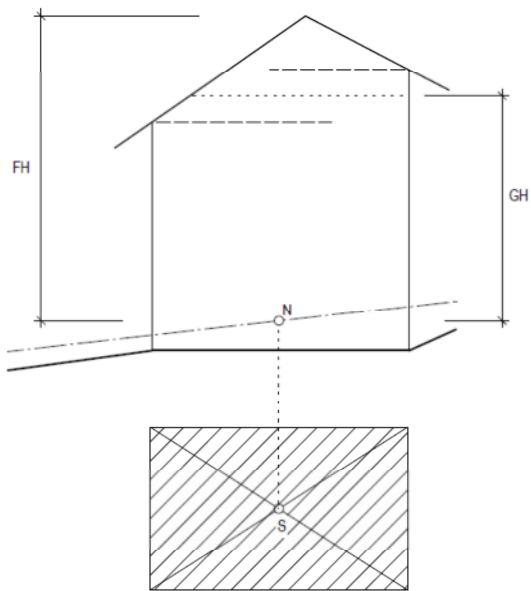
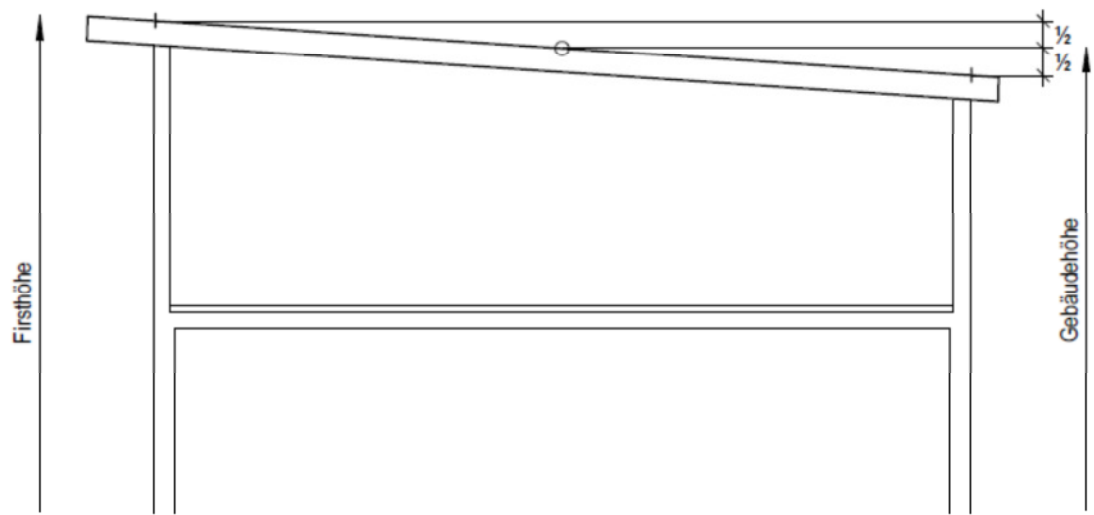
Art.13 **Gebäudeabstand**

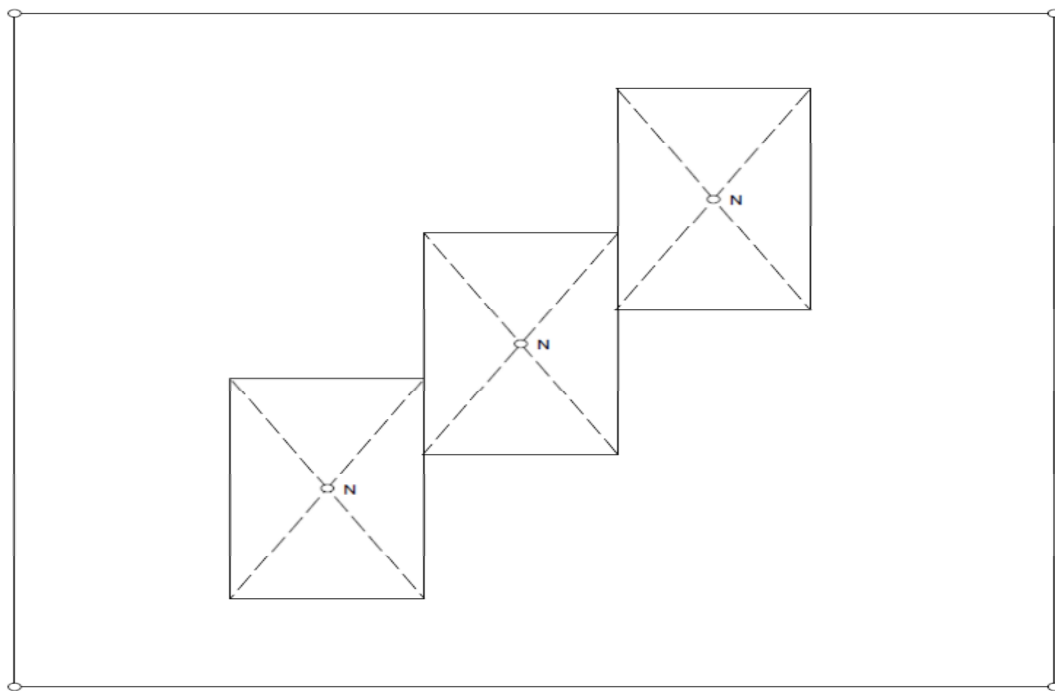
- ¹ Innerhalb der Gewerbe-Industrie-Zone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen kann auf der gleichen Parzelle der Gebäudeabstand auf das 1.5-fache des kleinen Grenzabstands reduziert werden.
- ² Der Brandschutz ist sicherzustellen.

Art.14 **Gebäudehöhe, Firsthöhe**

- ¹ Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte.
- ² Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden.
- ³ Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches.
- ⁴ Bei zusammengebauten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden einzelnen Gebäudeteil ermittelt.
- ⁵ Geschlossene, massive Brüstungen bei Flachdächern werden der Gebäudehöhe hinzugerechnet.
- ⁶ Bei ungleich hohen Fassaden wird die Gebäudehöhe ausgemittelt.

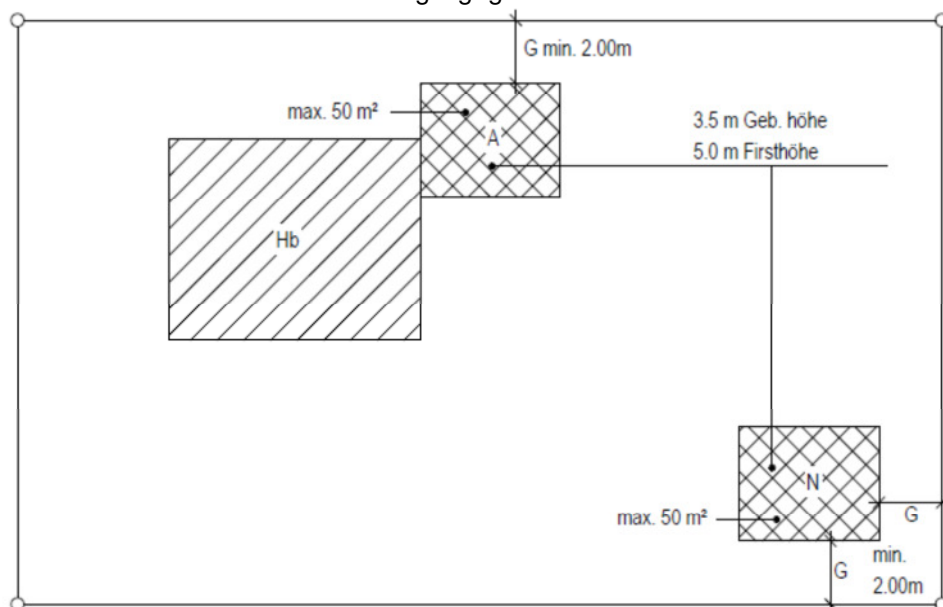






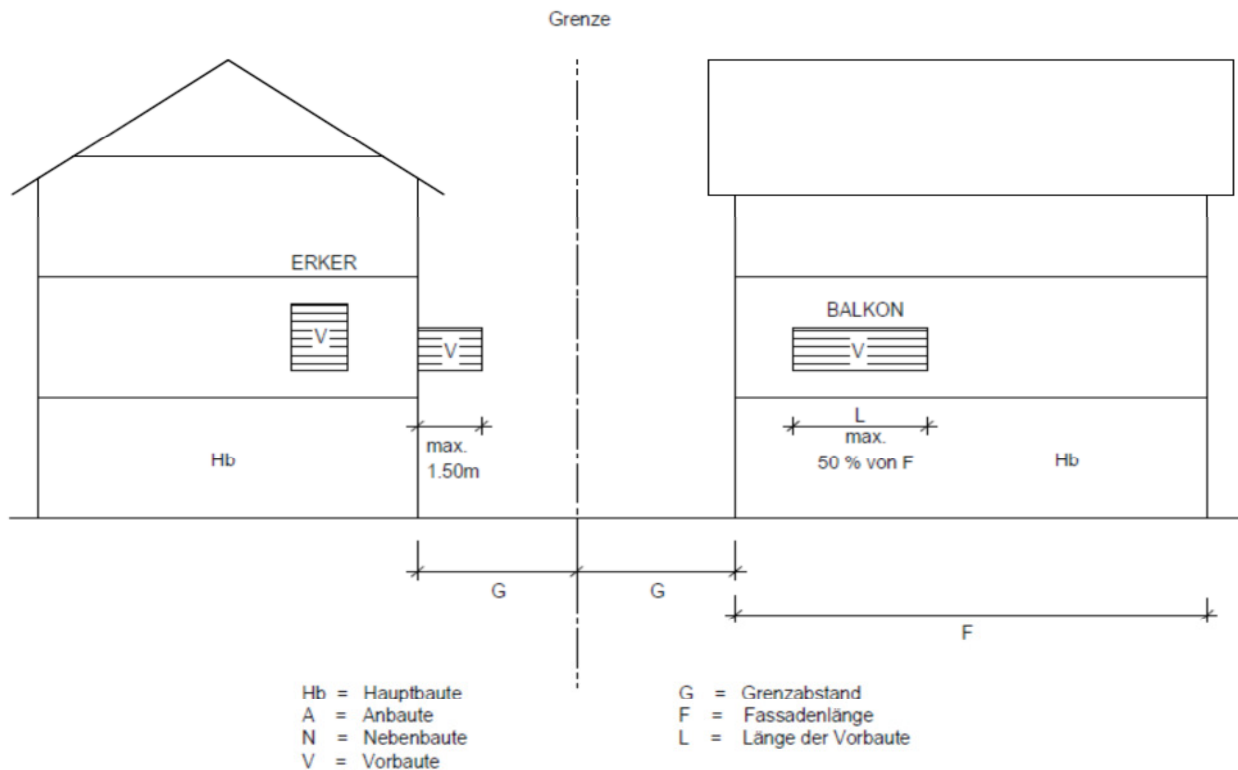
Art.15 An- und Nebenbauten

- 1 Anbauten sind Bauteile an Hauptbauten mit einer Grundfläche von max. 50.0 m², die höchstens 3.5 m Gebäudehöhe und höchstens 5.0 m Firsthöhe aufweisen. Zwischen Haupt- und Anbauten muss eine konstruktive Trennung sowie eine optische und funktionale Unterordnung bestehen.
- 2 Nebenbauten sind unbewohnte Bauten mit höchstens 3.5 m Gebäudehöhe und 5.0 m Firsthöhe, die mit der Hauptbaute oberirdisch nicht verbunden sind und eine Grundfläche von max. 50.0 m² aufweisen. Der Gebäudeabstand für Nebenbauten entfällt, sofern der Brandschutz und die Wohnhygiene sichergestellt sind.
- 3 An- und Nebenbauten dürfen mit einem verminderten Grenzabstand von 2.0 m erstellt werden.
- 4 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können An- und Nebenbauten näher oder ganz an die Grenze gestellt und zusammengebaut werden (Näher- oder Grenzbaurecht). Bei nicht gleichzeitigem Bau oder Zusammenbau hat der später Bauende das Recht ohne Zustimmung des Nachbarn eine Baute höchstens gleicher Dimension und Erscheinungsform näher oder ganz an die Grenze (im gleichen Ausmass wie der Nachbar) zu stellen. Der Brandschutz ist sicherzustellen.
- 5 In der Gewerbe-Industrie-Zone gilt gegenüber anderen Zonen der ordentliche Grenzabstand.



Art.16 Vorbauten

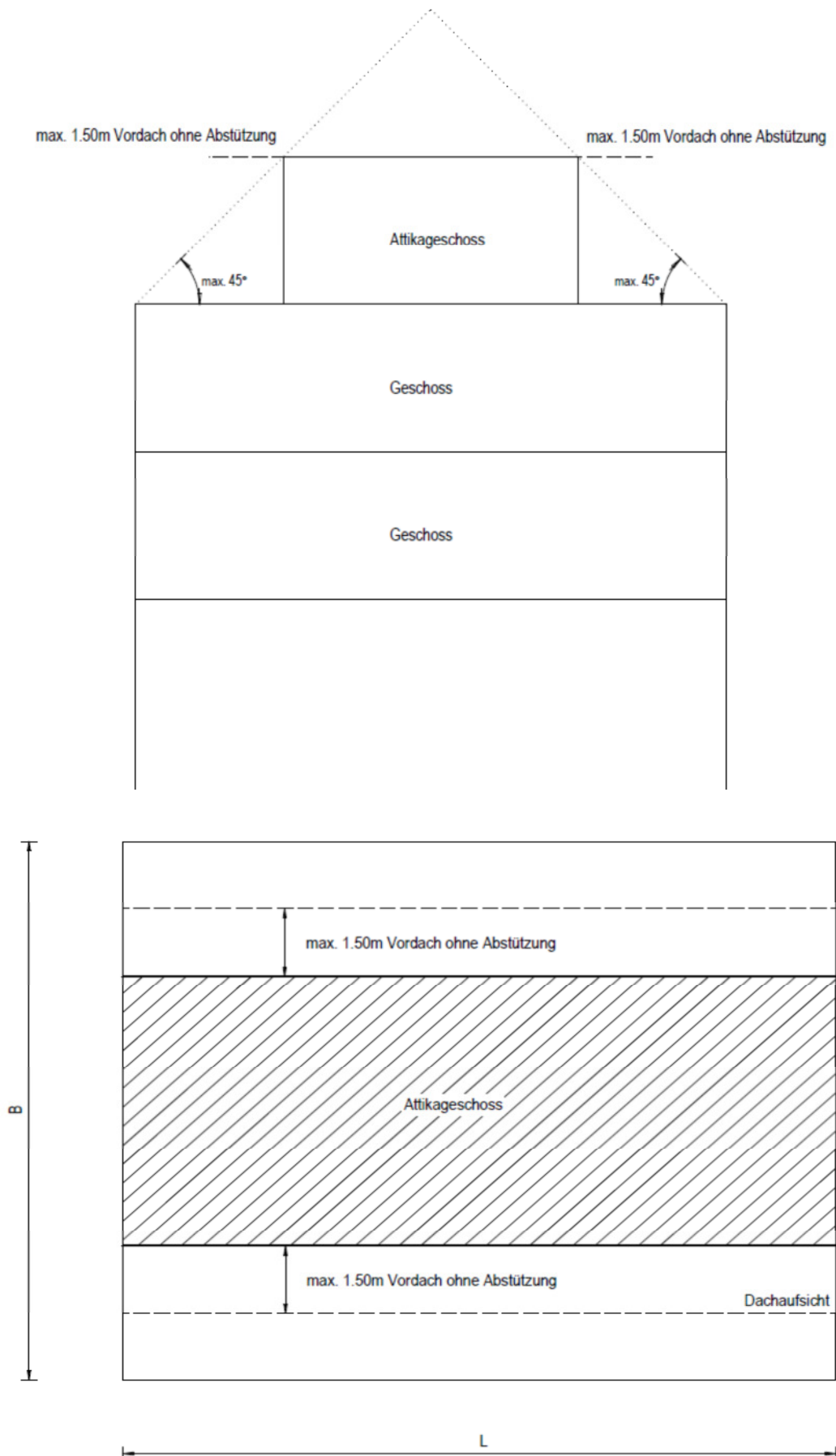
- ¹ Als Vorbauten gelten Bauteile, die über die Fassade hinausragen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Freitreppen usw., nicht aber Treppenhäuser und Laubengänge.
- ² Gegenüber benachbarten Grundstücken oder Strassen dürfen Vorbauten auf höchstens 1.5 m Tiefe und (soweit es sich nicht um Dachvorsprünge/Vordächer handelt) höchstens auf 50 % der Fassadenlänge in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen.



Art.17 Dach- und Fassadengestaltung

- ¹ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie architektonisch gut gegliedert und gestaltet sind. Sie dürfen höchstens 50 % der Länge der jeweiligen Gebäudeseite beanspruchen und bis in die Fassadenflucht reichen.
- ² Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Im Ortsbildschutzgebiet sind diese Anlagen in die Dachfläche einzufügen und dürfen nicht aufgeständert werden. Bei Flachdachbauten sind sie innerhalb der zulässigen Firsthöhe zu erstellen und müssen unter einem Winkel von 45° vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut liegen.
- ³ Bei Flachdachbauten sind Attikageschosse innerhalb der Firsthöhe mit einer maximalen Geschosshöhe von 4.0 m (Aussenmass) und einem vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut (ohne Brüstung) ansteigenden Neigungswinkel von 45° gestattet. Attikageschosse haben sich auf 1 Geschoss zu beschränken und dürfen auf den kurzen Gebäudeseiten bis in die Fassadenflucht reichen. Vordächer (ohne Abstützung) der Attikageschosse dürfen eine Tiefe von 1.5 m nicht überschreiten und in keinem Fall über die Fassade des darunter liegenden Geschosses hinausragen. Ausserhalb der Attikageschosse sind die notwendigen Zugänge wie Liftaufbauten und Treppenhäuser zulässig, diese haben sich jedoch auf 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge zu beschränken.
- ⁴ Technisch notwendige Bauteile und Anlagen, wie zum Beispiel Liftaufbauten, Kamine, Lüftungsanlagen, Antennen sowie Treppenhäuser, sind so in die Dachgestaltung zu integrieren, dass eine architektonisch gute Gestaltung entsteht. Treppenhäuser sowie Liftaufbauten haben die Vorschrift gemäss Absatz 3 dieses Artikels einzuhalten.
- ⁵ Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere Dachaufbauten und Anlagen (ausgenommen in Absatz 4 erwähnte) sind nur im Rahmen der Attikageschossvorschriften gemäss Absatz 3 dieses Artikels erlaubt.

- ⁶ Sende- und Empfangsanlagen (zB Parabolspiegel) sind in Farbe und Ausmass gut ins Gesamtbild der Baute einzufügen und möglichst unsichtbar zu platzieren.
- ⁷ Auf Dächern von Bauten sind Schneefangvorrichtungen wie folgt anzubringen:
- bei Ziegel-, Faserzement- und Schieferdächern von 25° Neigung an
 - bei Metalldächern von 10° Neigung an.



- ¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohneinheit mind. 1.5 Garagen- oder Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen, wobei Garagenvorplätze nicht als Abstellplätze gelten. Zudem sind pro 5 Wohnungen 2 Abstellplätze für Besucher zu erstellen.

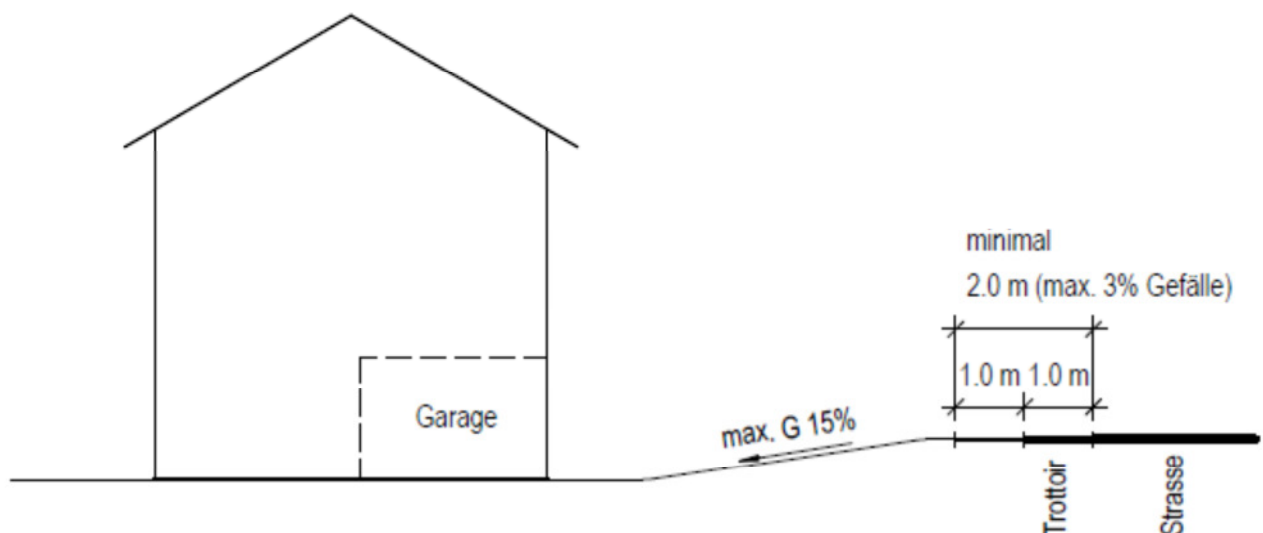
Beispiele: 2 Wohnungen = 5 AP / 9 Wohnungen = 18 AP / 11 Wohnungen = 23 AP usw.

- ² Bei Einfamilienhäusern sind mindestens 3 Garagen- oder Abstellplätze erforderlich. Garage mit Vorplatz zählen zusammen als 1 Abstellplatz.
- ³ Bei Mehrfamilienhäusern oder grösseren Überbauungen kann die Baubewilligungsbehörde Tiefgaragen vorschreiben.
- ⁴ Parkplätze für Industrie- und Gewerbebetriebe, Lagerräume und Lagerplätze, Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Gastbetriebe, Spitäler und Kliniken, Alters- und Pflegeheime, öffentliche Bauten etc. sind nach der anwendbaren Schweizer Norm zu erstellen.
- ⁵ Bei Bruchteilen wird auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.
- ⁶ Sofern Ersatzabgaben gemäss Baugesetz zu leisten sind, betragen sie pro fehlenden Abstellplatz:

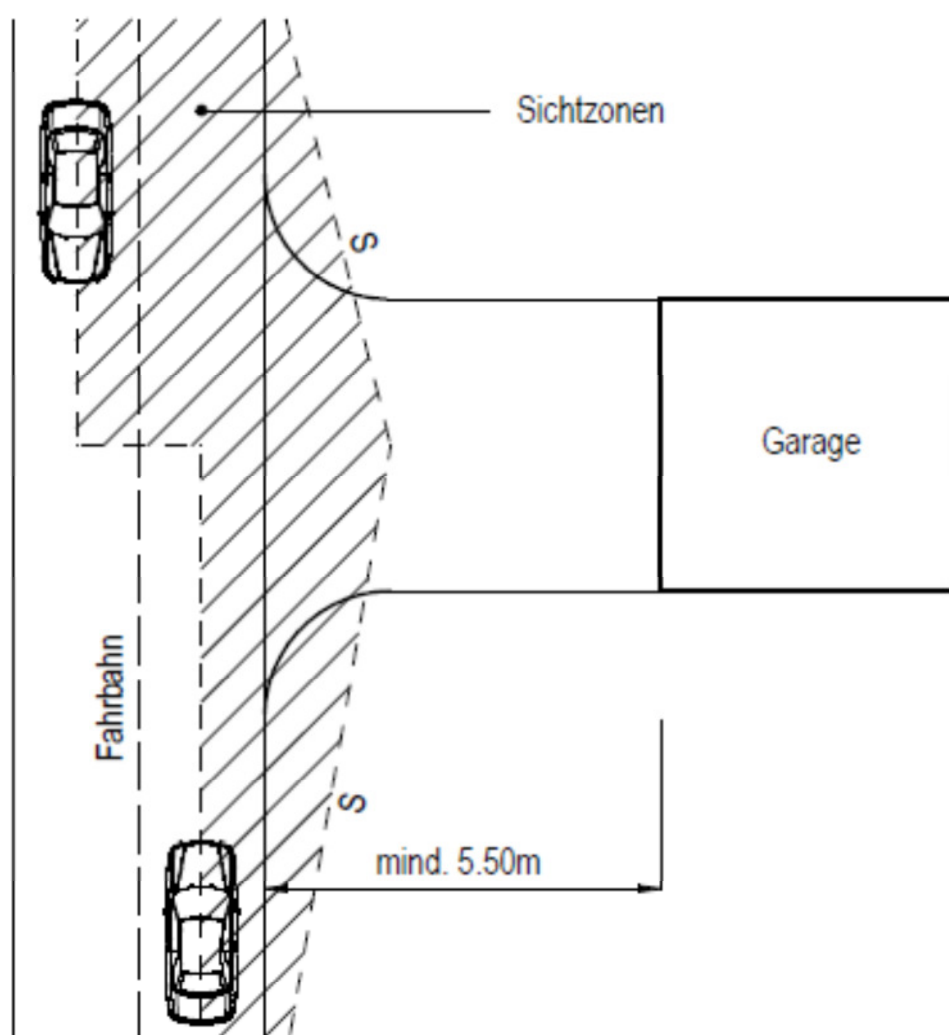
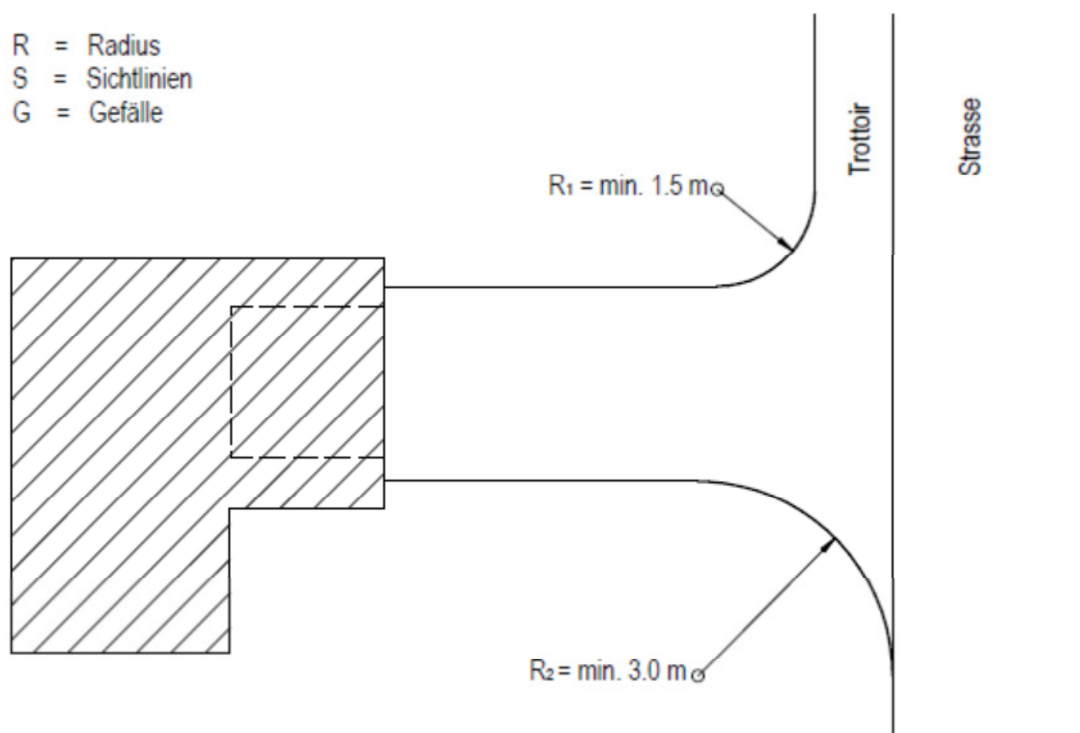
- in den Kernzonen Fr. 8'000.–
- in den übrigen Zonen Fr. 6'000.–

Überbauungen können durch Vorlegen eines Mobilitätskonzepts, welche die Nutzer zum Verzicht oder zur Einschränkung der Anzahl Motorfahrzeuge verpflichten, von Ersatzabgaben befreit werden.

- ⁷ Ausfahrten und Ausmündungen sowie Vorplätze an Strassen sind so zu gestalten, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder behindert noch gefährdet wird, die notwendigen Sichtverhältnisse gewährleistet bleiben (der Situation angemessen – grundsätzlich gilt jedoch als Berechnungsgrundlage die Schweizer Norm, welche von der Baubewilligungsbehörde als verbindlich erklärt werden kann), die Entwässerung auf privatem Grund erfolgt und Verschmutzungen oder andere nachteilige Einflüsse unterbleiben. Ausfahrten dürfen höchstens 15 % Gefälle aufweisen. Sie müssen ab Fahrbahngrenze auf wenigstens 2.0 m, ab Trottoirgrenze auf wenigstens 1.0 m mit max. 3 % Gefälle verlaufen.
- ⁸ Bei jedem Garagenplatz ist ein Vorplatz von mind. 5.5 m Länge so anzulegen, dass ein Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir oder Fahrbahn zu beanspruchen. Bei Garagen für längere Motorfahrzeuge ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern.
- ⁹ Bei Gemeindestrassen 1. Klasse sind pro Parzelle bzw. Überbauung maximal eine Gesamteinfahrt und eine Gesamtausfahrt zulässig. Bei Gemeindestrassen 2. Klasse mit hohem Verkehrsaufkommen kann der Gemeinderat dieselbe Vorgabe anwenden. Diese Vorschrift gilt für Überbauungen, welche vier und mehr Abstellplätze gemäss diesem Artikel erstellen müssen.

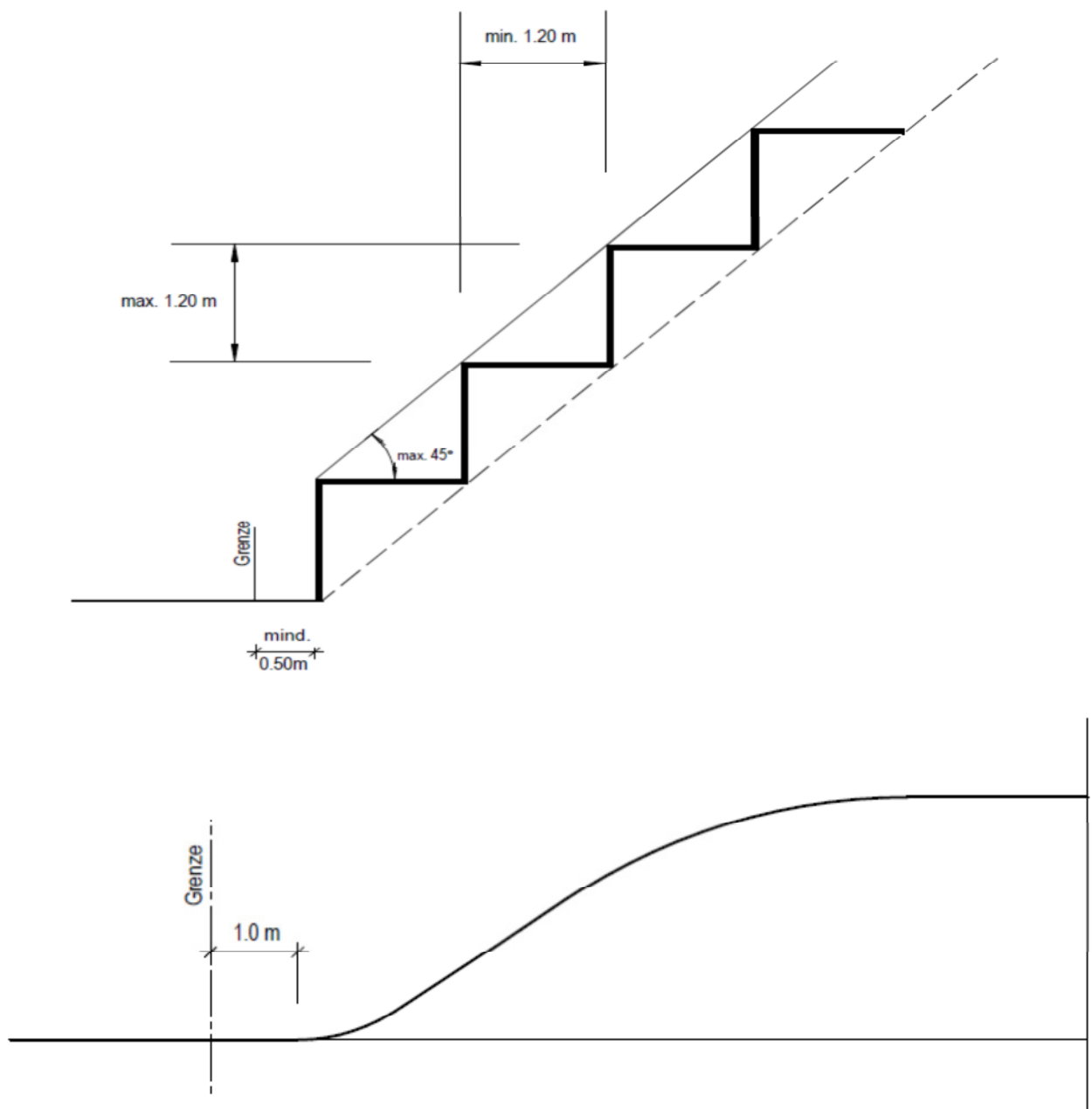


R = Radius
S = Sichtlinien
G = Gefälle



Art.19 **Terraingestaltung**

- 1 Terrainveränderungen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf weitgehend anzupassen und dürfen die Entwässerungsleitungen nicht beeinträchtigen.
- 2 Böschungssicherungen sind auf das technisch notwendige Mass zu beschränken und müssen zur Grundstücks- und Strassengrenze einen Mindestabstand von 0.5 m einhalten. Ab 1.2 m Höhe muss die Sicherung zwingend terrassiert werden. Die Staffelung darf höchstens 1.2 m in der Höhe und muss mindestens 1.2 m in der Tiefe betragen. Der Neigungswinkel darf ab 1.2 m Höhe maximal 45° betragen.
- 3 Wird eine Böschung ohne Sicherung erstellt, hat der Mindestabstand vom Böschungsfuss zur Grundstücks- und Strassengrenze mind. 1.0 m zu betragen und der Neigungswinkel darf maximal 45° aufweisen.
- 4 Für die Terrainveränderungen darf in der Regel kein Erdmaterial zugeführt werden. Davon ausgenommen ist die Zuführung von Humus bis 0.3 m Tiefe. Jegliche Erdmaterialablagerungen sind melde- bzw. bewilligungspflichtig.
- 5 Der natürliche Abfluss und die natürliche Versickerung des Oberflächenwassers dürfen durch Terrainveränderungen nicht beeinträchtigt werden und müssen – wo nötig – durch Rückhaltmassnahmen oder Sickeranlagen sichergestellt werden.



Art.20 Unterirdische Bauten

- ¹ Bauten oder Bauteile gelten als unterirdisch und sind von den Grenzabstandsvorschriften befreit, wenn sie im Grenzabstandsbereich das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 50 cm (ohne Überdeckung) überragen und mittels einer zulässigen Terraingestaltung überdeckt sind. Die Freilegung auf einer Seite ist erlaubt.
- ² Für Bauten unter dem gewachsenen Boden gilt gegenüber Strassen der Strassenabstand. Mit Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde kann dieser reduziert werden.

D. BESTIMMUNGEN ÜBER BAUAUSFÜHRUNGEN

Art.21 Mindestanforderungen

- ¹ Lichte Raumhöhe für Wohn- und Geschäftshäuser:

- Aufenthaltsräume	mindestens 2.3 m
- Einstell- und Kellerräume	mindestens 2.1 m

Bei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe über mindestens 6.0 m² der Bodenfläche einzuhalten.
- ² Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen muss mindestens 10.0 m² betragen.
- ³ Das Lichtmass der Fensterflächen von Wohn- und Schlafräumen hat mindestens 10 % der Bodenfläche zu betragen.
- ⁴ Gefangene Sanitärräume sind einwandfrei zu beleuchten und ausreichend zu belüften.
- ⁵ Für Geländer und Brüstungen sind ab 1.0 m Fallhöhe die BfU Richtlinien massgebend.
- ⁶ Treppen in Gebäuden mit maximal 2 Geschossen müssen eine lichte Breite von 1.0 m aufweisen, in Gebäuden mit mehr Geschossen eine solche von mindestens 1.2 m.
- ⁷ Bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen hat die gestaltete Fläche für Kinderspielplätze mind. 50.0 m² zu betragen. Für jede weitere Wohnung zusätzlich 10.0 m² pro Wohnung. Kleinwohnungen bis 2.5 Zimmer werden nicht angerechnet.

Art.22 Abstell- und Kellerräume

- ¹ In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und dgl. zu errichten.
- ² Abstellräume, Bastelräume, Werkstätten und dgl. dürfen im Keller untergebracht werden, wenn solche Räume gegen Feuchtigkeit gut isoliert sind und wenn ihre ausreichende Beleuchtung und Belüftung sichergestellt ist.
- ³ Die Fläche der Abstellräume hat mindestens 5.0 m² pro Wohnung zu betragen.

Art.23 **Kehricht-/Abfallbeseitigung**

- ¹ Bei allen Überbauungen sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehrichtbehälter so einzurichten und in die Umgebungsgestaltung miteinzubeziehen, dass sie das Strassen- und Ortsbild nicht stören. Bei Neubauten sind die Abstellflächen für Kehrichtbehälter in die Umgebungsplanung miteinzubeziehen.
- ² Zur Verbesserung des Ortsbildes können Unterflurbehälter bei Überbauungen vorgeschrieben werden.

E. **VERFAHRENSVORSCHRIFTEN**

Art.24 **Baukontrolle**

- ¹ Der Gemeinde ist unaufgefordert Mitteilung zu machen:
 - nach Erstellung des Schnurgerüstes inkl. Niveaupunktbezeichnung
 - nach Erstellung der Schutzraumarmierung
 - nach Erstellung der Abwasser- und Wasserversorgungsanlagen (vor dem Eindecken)
 - beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten
 - nach vollendetem Rohbau, aber vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten
 - nach Fertigstellung der BauteDie Bauverwaltung kann die Anzeigepflicht für weitere Kontrollen anordnen.
- ² Beanstandungen aufgrund der Baukontrollen sind dem Bauherrn mit Kopie an die verantwortliche Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

Art.25 **Form des Baugesuches**

- ¹ Für das Baugesuch sind die standardisierten Formulare zu verwenden. Das Baugesuch hat die Unterlagen gemäss separater Checkliste der Baubewilligungsbehörde zu enthalten.
- ² Auf Verlangen der Bauverwaltung sind weitere Unterlagen einzureichen.
- ³ Bauliche Veränderungen sind durch Farben zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für neue die rote Farbe.
- ⁴ Die Unterlagen des Baugesuches sind auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4 (210/297 mm) einzureichen. Sie 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 (Anzahl variiert).
- ⁵ Für kleinere und unbedeutende Bauvorhaben kann der Umfang der einzureichenden Gesuchsunterlagen durch die Bauverwaltung auf die notwendigen Bestandteile beschränkt werden.

Art.26 **Gebühren und Auslagen**

- ¹ Für die Behandlung des Baugesuchs und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Beibezug von Fachkräften, Ausfertigung der notwendigen Schriftstücke usw., für die Bearbeitung von Einsprachen und für die über den Gemeingebrauch hinausgehende Benützung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen, sind Gebühren zu entrichten.

F. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art.27 Übergangsbestimmungen, Aufhebung bisherigen Rechts und Inkrafttreten

- ¹ Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement St. Gallen in Kraft.
- ² Alle nach Inkrafttreten dieses Baureglements eingereichten Baugesuche sind nach Vorschriften dieses Reglements zu behandeln.
- ³ Mit Inkrafttreten dieses Baureglements werden folgende Reglemente aufgehoben:
- bisheriges Baureglement vom 21. November 2001
- ⁴ Die im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich der Ausnützungsziffer nach Art. 62 und Art. 63 BauG werden durch dieses Baureglement gegenstandslos.
- ⁵ Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung des Gemeinderats innert zwei Jahren nach Inkraftsetzung dieses Reglements gelöscht.

ANHANG I

Nützliche Links:

<http://www.rebstein.ch>

<http://www.baugesuch.sg.ch>

Formulare:

http://www.sg.ch/home/bauen_raum_umwelt/aktuelles_energie/Baugesuch/Baugesuch_Formular.html

Kantonale und Eidgenössische Erlasse:

http://www.sg.ch/home/bauen_raum_umwelt/aktuelles_energie/Baugesuch/Erlasse.html

ANHANG II

SACHREGISTER

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
A		
Abbruch		129
Abbruchbewilligung		79
Abbauplan (Kiesgruben etc.)		95
Abfallplätze		78
Abgrabungen	19	78,93,95
Ablagerungsplätze		96
Abstände, siehe Grenzabstände Gebäude-, Wald-, Gewässer- und Strassenabstand		
Abstellfläche für Fahrzeuge	12,18	51,72,78
Abstellräume		61
Abtretungspflicht		28,90,111,124,128
Abwasser		5,38,42,49,76
Änderungen (Baureglement, Zonenplan etc.)		32,33
Anbauten	10,15	78
Anpassung (der Zonenordnung)		141
Antennen	17	78,97
Anzeige- und Auflageverfahren (Baugesuch)		82
Architektonische Gestaltung (Bauten und Anlagen)		54
Arealüberbauung (Gesamtüberbauung)	9	27
Attikageschoss	17	
Aufbauten, Dachaufbauten	17	78,93
Auffüllungen	19	78,93,95
Auflageverfahren (Baugesuch)		82
Auflageverfahren (Ortsplanung)		29-32
Ausfahrten bzw. Einfahrten	18	71,78
Ausnahmen, Ausnahmebewilligung		77
Ausnützungsziffer		61-63,67
Aussichtsschutz		98
Autoabstellplätze	18	42,51,72,78
B		
Balkon, -geländer	16,21	61
Bauabstände, siehe Gebäude und Grenzabstände		
Baubeginn		89
Baubeschrieb		
Baubewilligung, -verfahren		78-92
Bauermittlungsgesuch		91,92
Baufreiheit		123
Baugespann (Visiere)		81
Baugesuch	27	80-82,87
Baukontrolle	26	130
Baulandumlegung (Landumlegung)		109-117
Baulinien		23,24,56
Baumgruppen, Bäume		98
Baupolizeirecht		49-92
Baupolizeiliche Sicherheit		129

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Baureglement	27	6-9,28-34
Baureife		49
Bausperre		105-108
Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse		18,90
Bauvisiere		81
Bauzonen	5	10-16,18
Behinderte, Rücksicht auf		55
Beiträge (Erschliessung)		51,72
Beleuchtung, grelle Lichtquelle		70,78
Belichtung und Belüftung	21	53
Bepflanzung		75,99
Besonnung	21	53
Bestandesgarantie		77
Bewilligungspflicht		78
Bonus (Mehrausnützung)		27,55
Bruttogeschossfläche		61-63,67
Bussen		132
C		
Campingplatz (Zeltplatz)	7	18,78
D		
Dachaufbauten, -einschnitte	17	78,93
Denkmäler (Erhaltung)		98-104
Duldung öffentlicher Einrichtungen		76
E		
Eigentumsbeschränkungen		124
Einbau neuer Räume		78
Einfahrten bzw. Ausfahrten	18	71
Einfriedung		24,78
Einsprache, öffentlichrechtliche		29, 83-85
Einsprache, privatrechtliche		30, 86
Einstellräume (Abstellräume)		61,78
Einstellung von Bauarbeiten		130
Energieversorgung		5,38,42,49,51,76
Empfindlichkeitsstufe	6	
Enteignung, Abtretungspflicht		28,90,111,124,128
Entschädigungen		24,90,116,121,125-127
Entscheid		84
Erholungsgebiete		5,16-18,38,42
Erker (Vorbauten)	16	78
Ersatzvornahme		131
Erschliessung		22,23,49-51
Erschütterungen		70
Erweiterungsgarantie		77
Etappen, -plan		50
Expropriationsrecht (Enteignungsrecht)		28,90,128

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
F		
Farbgebung		54
Fassaden		56,57,60
Fassadenänderungen		78
Feldgehölze		98
Fenster, -flächen	16,19	53
Feuchtigkeitsschutz		53
Firmenschilder		78,94
Firsthöhe	6,14	67
Flachdach	6,14,17	
Flächenausgleich		65
Förderung der Erschliessung		50
Förderung der Orts- und Regionalplanung		41
Forstwirtschaftliche Bauten		20,21,58,78
G		
Garagen (Einstellplätze)	15,18	42,78
Garagenvorplatz	18	71,78
Garagenzufahrt, -ausfahrt	18	49,71,78
Gartenbauliche Nutzung		21
Gebäudeabstand	6,13	57,67,69
Gebäudehöhe	6,14	60,66,67
Gebäudelänge	6,10	67
Gebäudetiefe		67
Gefangene Räume	21	
Geltungsbereich	2	1
Geltungsdauer (Baubewilligung)		88
Gemeindegebiet, übriges	6	21
Gemeinschaftsantennen		97
Genehmigung		31,39,43
Geruch, übler		70
Gesamtpläne, kantonale		42-44
Gesamtüberbauung (Arealüberbauung)	9	27
Geschosszahl		66,68,69
Gestaltung der Bauten		15,52-55,69,77
Gestaltungsplan	9	6,28-32,34
Gesundheitspolizeiliche Vorschriften		53,129
Gewässerabstand		59
Gewässerschutzzone (Grundwasserschutzzone)		5,6
Gewerbe-Industriezone	6,13	10,13
Grenzabstand	6,11,15,16	56,57,65,67,69
Grenzbauten	15	56,136
Grenzbereinigung, Grenzregulierung		6,118-122
Gruben		78,93,95
Grundbuchanmerkungen (Revers)		62,63
Grundmasse (Tabelle)	6	61,67
Grünflächen		38,42,51,73-75
Grünzone	6,7	10,17,38,42,51,99,126
Gruppenüberbauung		27

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
H		
Haft, -pflicht		129-132
Heimatschutz (Naturschutz)		5,93-104
Hecken		98
Hochhäuser		69
Höhenangaben		23,25
Hygiene		53,77
I		
Immissionen		14,70
Inanspruchnahme der Ausnützung anderer Grundstücke		63
Industriezone	6,13	10,14,68,69
Inkrafttreten, -setzung	27	
Instandstellung baufälliger Anlagen		129
Instandstellung wertvoller Bauten		100
Intensiverholungszone	6	10,18
Isolation		53
K		
Kamine	17	78
Kanalisation	25	5,38,42,49
Kantonale Planung		41-45
Kellerräume	22	61
Kehrichtbeseitigung	23	38,42,49
Kernzone	6	10,15,99
Kiesgrube		78,93,95
Kinderspielflächen, -plätze	21	73-75
Konstruktion, Sicherheit		10,16,52,129
Küchen	21	
Kulturschutz		5,98-104
L		
Landschaftsbild, -schutz	7,8	5,15,54,77,98-104
Landumlegung		109-117
Landwirtschaftszone, -gebiete	6	10,20,38,42
Lärmschutz	6	53,70,77
Lastenbereinigung		114
Laubengänge	16	61
Lehmgruben		95
Lichtquelle (grelle)		70,78
Lichtreklame		70,78,94
Lichtschächte		53
Liftanlage, -schächte	17	61
Luftreinhaltung		

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
M		
Mehrausnützung		27,55
Mehrhöhenzuschlag		66
Mehrlängenzuschlag		65
Meldepflicht (Baukontrolle)	24	
Mindestmasse (Raumgrössen)	21	
Mischung Nutzungsarten		28
Missstände, Behebung		129-132
Motorfahrzeugabstellflächen	18	42,51,72,78
Motorfahrzeuge, ausgediente		78,96
N		
Naturschutz, -objekt		5,15,54,77,93-104
Naturgefahren	5	
Näherbaurecht	15	56
Nebenbauten	15	78
Neuverlegung (Landumlegung)		112
Niveaupunkt	14	25,60
O		
Öffentliche Bauten und Anlagen, Zone für	6	10,15,18,38,42,126
Öffentliche Einrichtungen		76
Öffentliche Gewässer	12	59
Ortsbild, Ortsbildschutz	8	15,77,93-95,98-104
Ortsplanung		4-34
P		
Parkplätze	18	
Parzellierung (Landumlegung)		112
Pflichten:		
- Baugesuch		78
- Meldepflicht	24	
Plangenehmigungsverfahren		29-34
Planung:		
- Ortsplanung		4-34
- Regionalplanung		35-40
- Kantonale Planung		41-45
Planungsamt, kantonales		45
Planungsmittel		6
Planungsrecht		4-48
Provisorische Baute		78
Publikation (Auflageverfahren)		82
R		
Rauch		70
Raumgrösse, -höhe	21	
Rechtsschutz, -mittel		30,33,108,117,122-128
Referendum (Ortsplanung)		30
Regelbauweise	6	9,77

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Regionalplanung		35-40
Reklameanlagen		78,94
Rekurs (Ortsplanung)		30
Revers (Grundbuchanmerkungen)		62,63
Revisionen		32,33
Richtplan	3,4	5,38,42
Richtungspunkte		26
Russ		70
S		
Schadenersatzansprüche		85
Schallschutz		53
Schattenwurf, -diagramm		69
Schlafräume	21	
Schneeschutzvorrichtungen	17	
Schnurgerüst	24	
Schrebergarten	7	
Schutzbestimmungen für Bauarbeiten		129
Schutzmassnahmen für Natur- und Heimatschutz		99
Schutzzonen		99
Sicherheit, baupolizeiliche		52,129
Siloanlagen		78
Sistierung von Bauvorhaben (Bausperre)		105-108
Sonnenkollektoren	17	
Spielflächen	21	73-75
Sportanlagen	6	17,18
Staatsbeiträge an Ortsplanung		46,48
Staatsbeiträge an Regionalplanung		47,48
Staatsbeiträge für Natur- und Heimatschutz		103
Staub		70,93
Steinbrüche		78,95
Strafbestimmungen, Widerhandlungen		132
Strassen- bzw. Trottoirabstand	12	23,24,56
Strassennetz		38,42,71
Subsidiäre Regelung		67
T		
Tankanlagen		49,78
Teilung eines überbauten Grundstücks		62
Terraingestaltung, -veränderung	19	78,79,93,95
Treppen, -häuser	21	61
Trinkwasser		49
Trottoir- bzw. Strassenabstand	12	23,24,56
U		
Überbauungsplan	4,9	6,22,23,28-32,34
Überbauungsziffer		64
Übergangsbestimmungen, -regelung	27	140-142
Übernahmepflicht (Impropriation)		126
Überörtliche Bedeutung (Bauten und Anlagen)		69
Übriges Gemeindegebiet	6	10,21
Ufergehölz		98

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Umbauten		78
Unterhalt baulicher Anlagen (Instandstellung baufälliger Anlagen)		52,53,129
Unterirdische Bauten	20	56
V		
Verantwortlichkeit		80,84,129
Verfahren OP Auflage, Einsprache		29
Referendum, Rekurs		30
Genehmigung		31
Veröffentlichung der Baugesuche (Anzeige- und Auflageverfahren)		82
Verunstaltungsverbot		93
Verwaltungszwang		129-132
Visiere (Bauvisiere)		81
Vollzug des Baureglementes		28,80,84
Vorbauten	16	78
Vorbescheid (Bauermittlungsgesuch)		91,92
W		
Wald, Bauten im Wald (forstwirtschaftliche Bauten)		20,21,58,78
Waldabstand	12	58
Wärmedämmung		53
Wasserversorgung		5,38,42,49,51,76
Werkleitungen		49,51,76
Widerhandlungen		70,129-132
Wohn-Gewerbe-Zone	6	10,12,13
Wohnräume	21	
Wohnwagen		78
Wohnzonen	6	10-12,38,42
Z		
Zelte, Zeltplatz		18,78
Zimmerhöhe (Raumhöhe)	21	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6	10,18,38,42,90
Zoneneinteilung	5	9-21
Zonenplan		6,7,9,10,28-34
Zonenplanänderungen		32,33
Zufahrt	18	71,78
Zusammenbau von Grenzbauten	15	136
Zuständigkeit		8,80,84
Zu widerhandlungen, Widerhandlungen		70,129-132
Zweckänderung		72,77,78