



Gemeinde Untereggen

Projekt Nr. 023.3.013

30. Mai 2023

Baureglement

Vom Gemeinderat erlassen am: 28. September 2021

Der Gemeindepräsident

Der Gemeinderatsschreiber

Öffentliche Auflage vom: 2. November 2021 bis: 1. Dezember 2021

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom: 17. April 2023 bis: 26. Mai 2023

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am: 14. DEZ. 2023

Der Amtsleiter

In Vollzug ab:



ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 | 9001 St.Gallen | T +41 (0)71 227 62 62 | info@err.ch | www.err.ch

e r r

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41(0)71 227 62 62

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	5
	Art. 1 Geltungsbereich.....	5
	Art. 2 Zuständigkeit	5
2	Raumplanung	6
	Art. 3 Planungsmittel	6
	Art. 4 Information und Mitwirkung.....	6
	Art. 5 Zoneneinteilung	6
	Art. 6 Wohnzone (W).....	6
	Art. 7 Kernzone (K).....	7
	Art. 8 Freihaltezone (FiB / FaB).....	7
	Art. 9 Besondere Bauweise.....	7
	Art. 10 Regelbaumass-Tabelle	8
3	Nutzungs- und Bauvorschriften.....	9
	3.1 Erschliessung und Ausstattung.....	9
	Art. 11 Ausfahrten und Vorplätze	9
	Art. 12 Entsorgungseinrichtungen	9
	Art. 13 Abstellplätze	9
	Art. 14 Spiel- und Begegnungsbereiche.....	10
	Art. 15 Geschossfläche	10
	3.2 Erstellen von Bauten und Anlagen.....	10
	Art. 16 Massangaben und Abstände für Hauptbauten.....	10
	Art. 17 Dachraum	10
	Art. 18 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen.....	11
	Art. 19 Kleinbauten und Anbauten.....	11
	Art. 20 Vorbauten und Dachvorsprünge	11
	Art. 21 Bauweise	11
	Art. 22 Terrassenhäuser.....	12
	Art. 23 Terrainveränderungen	12
	Art. 24 Sicherheitsanforderungen.....	12
	Art. 25 Wohnhygienische Anforderungen.....	12
	Art. 26 Umgebungsgestaltung.....	13
	Art. 27 Neophytenprävention – und bekämpfung	13
	Art. 28 Lichtemissionen	13

4	Verfahren und Vollzug	13
	Art. 29 Gebühren.....	13
5	Schlussbestimmungen	14
	Art. 30 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen.....	14
	Art. 31 Aufhebung bisherigen Rechts.....	14

Der Gemeinderat Untereggen erlässt nach Art. 1 und Art. 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG), Art 11 und Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) und gestützt auf Art. 23 lit. a, Art. 89 und Art. 90 Abs. 1 lit. a, Abs. 1, Art. 102 des Gemeindegesetzes (sGS 151.2; abgekürzt GG) folgendes Baureglement:

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- ¹ Das Baureglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet der politischen Gemeinde Untereggen.
- ² Die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie die besonderen Regelungen der Gemeinde bleiben vorbehalten.

Art. 2 Zuständigkeit

- ¹ Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes und die zuständige Behörde nach der Strassengesetzgebung.
- ² Der Gemeinderat kann eine Baukommission einsetzen, welche die Baubehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes ist, soweit nicht die Bauverwaltung zuständig ist, und die Bewilligungsbehörde nach der Strassengesetzgebung. Sie kann weitere ihr vom Gemeinderat zugewiesene Aufgaben erfüllen.
- ³ Die Bauverwaltung ist die Baubehörde im Meldeverfahren und im vereinfachten Verfahren. Zudem erfüllt sie folgende Aufgaben:
 - a) Beratung von Bauwilligen und Planern;
 - b) Prüfung der Baugesuche;
 - c) Durchführung des Baubewilligungsverfahrens;
 - d) Entscheid über nachlaufende Bewilligungen nach Art. 149 PBG;
 - e) Erhebung von Kostenvorschüssen;
 - f) Vollzug der Beschlüsse von Gemeinderat und Baukommission;
 - g) Baukontrolle und –aufsicht;
 - h) weitere vom Gemeinderat oder von der Baukommission zugewiesene Aufgaben.
- ⁴ Der Gemeinderat, die Baukommission und die Bauverwaltung können bei Bedarf Fachleute beiziehen.
- ⁵ Verfügungen und Entscheide der Baukommission und der Bauverwaltung können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden.

2 Raumplanung

Art. 3 Planungsmittel

- ¹ Der Gemeinderat verfügt über die folgenden kommunalen Planungsmittel:
- a) Richtplanung;
 - b) Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement);
 - c) Sondernutzungspläne;
 - d) Erschliessungsprogramm
 - e) Schutzverordnung;
 - f) Strassenplan;

Art. 4 Information und Mitwirkung

- ¹ Bei Erlass und Änderungen von Richtplan, Nutzungsplänen und Planungszonen sowie bei Landumlegungen sorgt der Gemeinderat für eine der Bedeutung angemessene Information und Mitwirkung der Bevölkerung.
- ² Der Richtplan wird vor Erlass während wenigstens 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreiten.

Art. 5 Zoneneinteilung

- ¹ Bauzonen:
- Wohnzone (W)
 - Arbeitszone (A)
 - Kernzone (K)
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe BA)
 - Freihaltezone innerh. Bauzone (FiB O)
- ² Nichtbauzonen:
- Landwirtschaftszone (L)
 - Freihaltezone ausserhalb Bauzone Natur- und Heimatschutz (FaB NH)

Art. 6 Wohnzone (W)

- a) Mobilfunkantennenanlagen
- ¹ In den Wohnzonen ist die Errichtung von Mobilfunkanlagen, die nicht auf den fraglichen Standort angewiesen sind, nicht zulässig.

Art. 7 Kernzone (K)

- ¹ In der Kernzone sind Bauten und Anlagen so zu gestalten und einzuordnen, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ² Sämtliche Bauten haben hinsichtlich Stellung, kubischer Gestaltung, Dachneigung, Dachform, Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung der bestehenden Bauweise und Charakter der Kernzone Rechnung zu tragen.

Art. 8 Freihaltezone (FiB / FaB)

- ¹ Zulässig sind nur Bauten und Anlagen, die dem im Zonenplan bezeichneten Zweck der Freihaltezone dienen oder die standortgebunden sind.
 - FiB O: Freihaltezone innerhalb Bauzone Ortsplanung
 - FaB NH: Freihaltezone ausserhalb Bauzone Natur- und Heimatschutz

Art. 9 Besondere Bauweise

- ¹ Durch einen Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan im Interesse einer Überbauung von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Dabei sind insbesondere folgende Gesichtspunkte begleitend:

- a) gute Einfügung der Überbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- ~~b) besondere Berücksichtigung der Wohnhygiene;~~
- c) Deckung des Energiebedarfs aus erneuerbaren Energien;
- d) siedlungsgerechte Erschliessung mit Berücksichtigung des Langsamverkehrs und zu einem überwiegenden Teil unterirdische Parkierung von Motorfahrzeugen;
- e) zusammenhängende und gut gestaltete Spiel- und Begegnungsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität;
- f) sorgfältige Gestaltung der Umgebung der Bauten und Anlagen mit Grünflächen und Bepflanzung;
- g) ökologischer Ausgleich.

vgl. Verfügung

Art. 10 Regelbaumass-Tabelle

1) Masstabelle

	W9.0	W11.5	K11.5	K13.5	A12.0	Oe BA	L	FiB O/ FaB NH
Grenzabstand (m)	4.0	5.0	5.0	6.0	5.0	5.0	5.0	4.0
Gesamthöhe (m)	9.0	11.5	11.5	13.5	12.0	16.0	11.5	11.5
Gebäudehöhe (m)	5.5	8.0	8.0	10.5	-	-	8.0	-
Winkelmass (in Grad)	45°	45°	45°	45°	-	-	45°	-
Dachraum Bruchteil je Fassadenabschnitt	1/2	1/2	1/2	1/2	-	-	1/2	-
Talseitige Fassadenhöhe A)	7.0	9.5	-	-	-	-	-	-
Gebäudelänge (m)	30.0	30.0	30.0	30.0	-	-	-	-
Baummassenziffer	1.9C)	2.4	-	-	-	-	-	-
Abgrabungen B)	2.5	2.5	2.5	2.5	-	-	2.5	-
Empfindlichkeitsstufe	II	II	III	III	III	II	III	II

- A) Bei talseitig giebelständigen Bauten mit Satteldächern erhöht sich die Fassadenhöhe für die talseitige Giebelseite um 3.0 m, sofern sich das Satteldach über die ganze Giebelseite erstreckt und einen Neigungswinkel von mindestens 25° aufweist. Bei Dachaufbauten bzw. bei fassadenbündigen Fassadenabschnitten (Bruchteil 1/2) erhöht sich die talseitige Fassadenhöhe hierfür um 3.0 m.
- B) Bei der Fassade gemessen darf die Abgrabung maximal 1.60 m betragen.
- C) Bei Terrassenhäuser gemäss Art. 22 ist eine BMZ von 2.2 zulässig

2) Gebäudeabstand

Als Gebäudeabstand gilt die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Er entspricht der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände. Er ist auch zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück einzuhalten.

3 Nutzungs- und Bauvorschriften

3.1 Erschliessung und Ausstattung

Art. 11 Ausfahrten und Vorplätze

- ¹ Grundstückzufahrten einschliesslich Sichtzonen sind so anzulegen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.
- ² Ausfahrten von Grundstücken und von Garagen dürfen in der Regel höchstens 15% Gefälle aufweisen. Auf einer Länge von 2.0 m von der Fahrbahngrenze aus beträgt das Gefälle in der Regel höchstens 3%.
- ³ Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 5.5 m Länge anzulegen ohne eine öffentliche Verkehrsfläche zu beanspruchen. Für Garagen von Nutzfahrzeugen hat der Vorplatz eine Länge von wenigstens 7.5 m aufzuweisen.

Art. 12 Entsorgungseinrichtungen

- ¹ Bei Wohnbauten mit sechs und mehr Wohnungen sowie bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind die notwendigen Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund bereitzustellen. Sie müssen für die Entsorgungsfahrzeuge zugänglich sein.

Art. 13 Abstellplätze

- ¹ Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge beträgt:
 - a) für Einfamilienhäuser: drei Abstellplätze;
 - b) für Mehrfamilienhäuser: ein Abstellplatz pro 100 m² Geschossfläche nach Art. 15 dieses Reglements, wenigstens aber ein Abstellplatz pro Wohnung; zusätzlich für Besucher wenigstens zwei Abstellplätze und je fünf Wohnungen ein weiterer Abstellplatz.
 - c) bei anderen Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der Abstellplätze nach der VSS 40 281.
- ² Bei Bruchteilen wird je Kategorie auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.
- ³ Bei Einfamilienhäusern gelten Zufahrten und Garagenvorplätze als Abstellflächen für Motorfahrzeuge, sofern eine Mindestdiefe von 5.5 m eingehalten wird.
- ⁴ Bei Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen.

⁵ Die Baubehörde kann in der Kernzone in begründeten Fällen von der Erstellungspflicht befreien. In diesem Fall ist eine Ersatzabgabe zu entrichten. Diese beträgt je fehlenden Parkplatz CHF 10'000.-.

Art. 14 Spiel- und Begegnungsbereiche

- ¹ Die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt 10% der Geschossfläche für Wohnen nach Art. 15 dieses Reglements. Wenigstens ein Viertel davon ist mit Hartbelag zu versehen.
- ² Spiel- und Begegnungsbereiche sind so auszurüsten und zu gestalten, dass sie den altersgerechten Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer entsprechen.
- ³ Wird von der Erstellungspflicht befreit, beträgt die Ersatzabgabe CHF 150.- je fehlenden m² Spielfläche.

Art. 15 Geschossfläche

- ¹ Als Geschossfläche gelten sämtliche innerhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegenden Flächen (wie Wohn- und Gewerberäume, Nebenräume, Verkehrsflächen) zuzüglich der Innen- und Aussenwandquerschnitte.
- ² Ausserhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegende Flächen (wie Treppenhäuser, Verkehrsflächen, Lifte, Terrassen, offene Balkone und Loggias, nicht gewerbliche Keller- und Lagerräume, Garagenräume) werden nicht hinzugerechnet.

3.2 Erstellen von Bauten und Anlagen

Art. 16 Massangaben und Abstände für Hauptbauten

- ¹ Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten richten sich nach der Regelbaumass-Tabelle in Art. 10 dieses Reglements.

Art. 17 Dachraum

- ¹ Für zwei vom Gesuchsteller festgelegte Gebäudeseiten gilt für die Bestimmung des Dachraums das Winkelmass gemäss Art. 10 dieses Reglements. Es darf bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts höchstens 90 Grad betragen.
- ² Für die übrigen Gebäudeseiten gilt ein Winkelmass von höchstens 90 Grad.
- ³ Flachdächer über 25 m² Grundfläche, die nicht begehbar sind, sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Flächen, die für die Energieerzeugung genutzt werden.

Art. 18 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen

¹ Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten und Anlagen folgende Abstände ab der Strassengrenze einzuhalten:

- a) Kantons- und Gemeindestrassen 1. Klasse inkl. öffentliche Plätze: 4.0 m;
- b) Gemeindestrassen 2. und 3. Klasse: 3.0 m;
- c) Gemeindewege 1. bis 3. Klasse: 3.0 m.

² Stützmauern und Böschungen haben, sofern festgelegte Sichtzonen dies zulassen, gegenüber öffentlichen Strassen einen Abstand von 0.3 m und eine maximale Höhe von 1.20 m einzuhalten, über dieser Höhe zusätzlich die Mehrhöhe.

³ Gegenüber öffentlichen Strassen, nicht aber gegenüber öffentlichen Wegen, geht der Strassenabstand dem Grenzabstand vor.

Art. 19 Kleinbauten und Anbauten

¹ Für Kleinbauten und Anbauten gelten folgende Masse:

- a) maximale Grundfläche: 50 m²
- b) maximale Gebäudehöhe: 3.5 m
- c) maximales Winkelmass: 45°
- d) maximale Gesamthöhe: 5.0 m
- e) minimaler Grenzabstand: 2.0 m
- f) minimaler Gebäudeabstand: 2.0 m

² Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Grenze gelten die Masse je Grundstück.

Art. 20 Vorbauten und Dachvorsprünge

¹ Vorbauten dürfen auf höchstens der Hälfte der Fassadenlänge um höchstens 1.5 m in den Grenzabstand oder Strassenabstand hineinragen oder eine Baulinie unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.

² Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Abstand von 2 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.

³ Dachvorsprünge von Hauptbauten dürfen um höchstens 1 m, von Klein- und Anbauten 0.5 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder eine Baulinie unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.

Art. 21 Bauweise

¹ Werden Hauptbauten als Grenzbauten nicht gleichzeitig erstellt oder nicht mit einem vertraglichen Grenzbaurecht geregelt, gelten die Vorschriften für die offene Bauweise. Wird die spätere Baute nicht auf die Grenze gestellt, ist der Gebäudeabstand einzuhalten.

Art. 22 Terrassenhäuser

- ¹ Terrassenhäuser sind nur in der Wohnzone W9.0 zulässig.
- ² Als Terrassenhäuser gelten Reihen- oder Zeilenbauten, die stufenartig an Hanglagen erstellt werden und mehr als zwei talwärts orientierte Stufen aufweisen. Terrassenhäuser sind ab einer durchschnittlichen Geländeneigung von 20 % zulässig.
- ³ Die Rückstaffelung der Geschosse hat unter einem Winkelmass von max. 35° zu erfolgen. Bei einer seitlichen Gebäudebreite von mehr als 18 m hat diese Rückstaffelung auch auf der Seite zu erfolgen.
- ⁴ Die Fassadenhöhe kommt beim Terrassenhaus nicht zur Anwendung.

Art. 23 Terrainveränderungen

- ¹ Das zulässige Mass für Abgrabungen ist in der Regelbaumass-Tabelle in Art. 10 dieses Reglements festgelegt.
- ² Der Grenzabstand für Stützmauern und Böschungen bis 1.8 m Höhe beträgt 0.5 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe, höchstens jedoch 3 m.
- ³ Ab einer Höhe von 1.80 m sind Stützmauern um 45° zurückzustaffeln. Die Höhe einer Stützmauer darf 3.0 m nicht überschreiten.

Art. 24 Sicherheitsanforderungen

- ¹ Für Geländer und Brüstungen oder andere Vorrichtungen zum Schutz von Personen gegen Absturz sind die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) wegleitend.
- ² Wo von Gebäuden her Personen, Tiere oder Sachen durch Schneerutsch gefährdet werden, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.

Art. 25 Wohnhygienische Anforderungen

- ¹ Die minimale lichte Raumhöhe bei Wohn- und Geschäftshäusern beträgt für Aufenthaltsräume mindestens 2.3 m und für Nebenräume mindestens 2.2 m. Bei schrägen Decken ist die lichte Raumhöhe über mindestens 6 m² der Bodenfläche einzuhalten.
- ² Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen beträgt mindestens 10 m².
- ³ Das Lichtmass der Fensterflächen beträgt bei Wohn- und Schlafräumen mindestens 10 % der Bodenfläche. Die Belichtung über Lichtschächte wird bei Wohn- und Schlafräumen nicht angerechnet.

vgl. Verfügung

Art. 26 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts. Im Baugesuch sind die Bepflanzung sowie alle weiteren, den ökologischen Ausgleich fördernden Elemente, wie Amphibienteiche, Hecken und Trockensteinmauern, darzulegen.

² Die Umgebung der Bauten ist mit einheimischen, standortgerechten Bepflanzungen sowie mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Wo möglich und sinnvoll sind extensiv bewirtschaftete Grünflächen anzulegen.

Art. 27 Neophytenprävention und -bekämpfung

¹ Das Verschleppen von invasiven Neophyten, das Etablieren von neuen Beständen und das Ausbilden eines Samenreservoirs solcher Pflanzen sind verboten.

Art. 28 Lichtemissionen

¹ Beleuchtungsanlagen, wie Skybeamer oder starke Objektbestrahlungen, sind nicht zulässig. Der Gemeinderat kann für genau bezeichnete Objekte Ausnahmen bewilligen. Die übermässige Beleuchtung des Naturraums ist untersagt.

4 Verfahren und Vollzug

Art. 29 Gebühren

¹ Die Planungsbehörde und die Baubehörde können - in ihrem Zuständigkeitsbereich - insbesondere für folgende Leistungen Gebühren erheben:

- a) Erlass von Sondernutzungsplänen und Strassenplänen;
- b) Erlass baupolizeilicher Bewilligungen und Verfügungen;
- b) Beratung, Baukontrollen, Schnurgerüstabnahme u. ä.;
- c) Bewilligung von Sondernutzungen und gesteigertem Gemeingebrauch an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen.

² Die Gebühren sind im Rahmen der Verwaltungsgebührenverordnung (sGS 821.1, VGV) und des kantonalen Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5, GebT) zu bemessen. Die Planungsbehörde und die Baubehörde erlassen je den Tarif.

³ Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

5 Schlussbestimmungen

Art. 30 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

- ¹ Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft. Der Gemeinderat bestimmt den Vollzugsbeginn.
- ² Die bei Vollzugsbeginn dieses Reglements hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

Art. 31 Aufhebung bisherigen Rechts

- ¹ Die bisherigen Zonenpläne, Teilzonenpläne sowie das Baureglement vom 15.2.1999 werden aufgehoben.