



**Gemeinde Hemberg
Kanton St. Gallen**

01.02

Baureglement

Vom Gemeinderat erlassen am: 8. August 1991

Der Gemeindammann:

Der Gemeinderatsschreiber:

Öffentliche Auflage: 14. August - 12. September 1991

Dem fakultativen Referendum unterstellt: 16. Juni 1992 - 15. Juli 1992

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 3. Nov. 1994

Der Vorsteher:



St. Gallen: 23. März 1990 / 25. Juli 1991 / 19. September 1994

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
	Art. 1 Geltungsbereich	1
	Art. 2 Vorbehalt kantonaler und eidgenössischer Gesetzgebung	1
	Art. 3 Zweck	1
	Art. 4 Zuständigkeit	1
2.	ORTSPLANUNG	2
	Art. 5 Planungsinstrumente	2
	Art. 6 Rechtswirkung	2
3.	ZONENVORSCHRIFTEN	2
	Art. 7 Zoneneinteilung	2
	Art. 8 Regelbauvorschriften	3
4.	UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN	3
	Art. 9 Gesamtüberbauung	3
	Art. 10 Bauweise	4
	Art. 11 Strassenabstand	4
	Art. 12 Grosser und kleiner Grenzabstand	4
	Art. 13 Geschosszahl	5
	Art. 14 Gebäudehöhe, Firsthöhe	5
	Art. 15 Gebäudelänge	5
	Art. 16 An- und Nebenbauten	5
	Art. 17 Vorbauten	6
	Art. 18 Unterirdische Bauten	6
5.	BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	6
	Art. 19 Mindestanforderungen	6
	Art. 20 Dachformen	7
	Art. 21 Dachaufbauten	7
	Art. 22 Aussenantennenanlagen	7
	Art. 23 Schneeschutzvorrichtungen	7
	Art. 24 Terraingestaltung	8
	Art. 25 Kinderspielplätze	8

6.	ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN	8
	Art. 26 Ausfahrten und Vorplätze	8
	Art. 27 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	8
	Art. 28 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	9
7.	BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	9
	Art. 29 Baubewilligungspflicht	9
	Art. 30 Form des Baugesuches	9
8.	BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE	10
	Art. 31 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	10
	Art. 32 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen	11
	Art. 33 Bezug der Bauten	11
	Art. 34 Baukontrolle	11
9.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	12
	Art. 35 Gebühren und Auslagen	12
	Art. 36 Verantwortlichkeit	12
	Art. 37 Inkrafttreten, Uebergangsbestimmungen	12

ANHANG

Weitere, zu beachtende Erlasse
Technische Erläuterungen
Sachregister

Der Gemeinderat erlässt gemäss Art. 2 und 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 6. Juni 1972, Art. 102 des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988 sowie gestützt auf Art. 5 und 136 lit.g des Gemeindegesetzes vom 23. August 1979 folgendes

BAUREGLEMENT

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich

Die Bestimmungen dieses Reglementes finden Anwendung auf dem gesamten Gebiet der Gemeinde Hemberg.

Art. 2 Vorbehalt kantonaler und eidgenössischer Gesetzgebung

Die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons bleibt vorbehalten, soweit dieses Baureglement nicht im Rahmen gesetzlicher Ermächtigung eine besondere Regelung trifft.

Art. 3 Zweck

Das Baureglement schafft die Voraussetzung für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde. 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 und die sichere und hygienisch einwandfreie Ausgestaltung aller Bauten.

Art. 4 Zuständigkeit

¹ Die Aufsicht über das Planungs- und Bauwesen sowie der Vollzug dieses Reglementes ist Sache des Gemeinderates.

² Der Gemeinderat kann zur Vorbereitung der Geschäfte eine Baukommission bestimmen. Diese übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates. Sie besitzt das Antragsrecht an den Gemeinderat.

2. ORTSPLANUNG

Art. 5 Planungsinstrumente

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

- Richtpläne
- Zonenpläne
- Ueberbauungspläne
- Gestaltungspläne
- Schutzverordnungen
- Uebersicht über den Stand der Erschliessung

Art. 6 Rechtswirkung

¹ Die Richtpläne üben gegenüber dem Grundeigentum keine unmittelbare Rechtswirkung aus. Sie bilden die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Sie sind für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden begleitend. Der Inhalt der Richtpläne ist, wenn es durch die allgemeine Entwicklung angezeigt ist, in rechtsverbindliche Planungsinstrumente umzusetzen.

² Zonenpläne, Ueberbauungs- und Gestaltungspläne sowie Schutzverordnungen sind für das Grundeigentum unmittelbar rechtswirksam.

³ Die Zonenpläne in den Massstäben 1:2000 und 1:5000 und die übrigen Planungsinstrumente können im Original bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Diese Pläne sind für die genaue Lage der Planeintragungen verbindlich.

3. ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 7 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

- Wohnzone	1 Vollgeschoss	W1
- Wohnzone	2 Vollgeschosse	W2
- Wohn-Gerwerbezone	2 Vollgeschosse	WG2
- Gewerbe-Industriezone		GI
- Kernzone		K
- Grünzone		G
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		Oe
- Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände		S
- Landwirtschaftszone		L
- übriges Gemeindegebiet		UeG

Art. 8 Regelbauvorschriften

¹ Für nachstehende Zonen gelten folgende Regelbauvorschriften:

	W1	W2	WG2	GI	K ¹⁾	L/UeG
Anzahl Vollgeschosse	1	2	2	--	2	2 ²⁾
Gebäudehöhe (m)	5,0	7,5	7,5	8,0	7,5	7,5 ²⁾
Firsthöhe (m)	10,0	12,5	12,5	13,0	12,5	12,5 ²⁾
Gebäuelänge (m)	20,0	30,0	30,0	--	40,0	20,0 ²⁾
Grenzabstände klein (m) gross (m)	4,0 6,0	4,0 8,0	4,0 8,0 ³⁾	5,0 --	3,0 --	6,0/4,0 ²⁾ --
Ausnützungsziffer	0,4	0,55	0,5 0,60 ³⁾	--	--	--
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II	II	III	III	III	III

1) Die Anforderungen an den Schutz des Ortsbildes gehen den Regelbauvorschriften vor.

2) Gilt nur für Wohnbauten.

3) Sofern mindestens ein Vollgeschoss dauernd gewerblich genutzt wird. In diesem Falle entfällt auch der grosse Grenzabstand.

² Der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Grünzone werden folgende Empfindlichkeitsstufen gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet:

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen II

- ~~Grünzonen III~~ *siehe Verfügung*

³ Der Grenzabstand für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen beträgt 4,0 m, für die Grünzone 3,0 m. Im übrigen findet die subsidiäre Regelung gemäss Art. 67 BauG keine Anwendung.

4. UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 9 Gesamtüberbauung

¹ Bei der Ueberbauung eines grösseren, zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes kann im Rahmen eines Ueberbauungs- oder Gestaltungsplans von den Regelbauvorschriften abgewichen und eine Mehrausnutzung gewährt werden, sofern die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Das gesamte Areal muss nach einem einheitlichen Projekt überbaut werden, das architektonisch und ortsbaulich wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aufweist.
- b) Als Anforderungen an ein besonders gutes Projekt gelten insbesondere:
- überdurchschnittliche architektonische Gestaltung und zeitgemässer Grundriss
 - besonders gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild
 - optimale Stellung und Ausführung der Bauten in Bezug auf Lärmschutz, Energieverbrauch und Umweltbelastung
 - vermehrte zusammenhängende und gut gestaltete Grünflächen
 - siedlungsgerechte Verkehrserschliessung
 - weitgehend unterirdische Anordnung der Autoabstellplätze
- c) Die Interessen der Nachbarn dürfen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

² Die Mehrausnützung beträgt beim Überbauungsplan höchstens 20% und wird vom Gemeinderat nur zugunsten eines konkret vorliegenden Projektes und nur dann gewährt, wenn die Ausführung des ganzen Projektes gesichert ist.

Art. 10 Bauweise

¹ Wo durch einen Ueberbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gilt in allen Zonen offene Bauweise. Bei offener Bauweise werden die Bauten allseitig freistehend erstellt.

² Bei gegenseitiger Zustimmung der Nachbarn ist in der offenen Bauweise das Zusammenbauen über die gemeinsame Grenze von zwei Grundstücken erlaubt.

Art. 11 Strassenabstand

¹ Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen ab Strassengrenze von Staatsstrassen einen Strassenabstand von wenigstens 4,0 m, von Gemeindestrassen einen Strassenabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Von Wegen und Plätzen gilt ein Mindestabstand von 3,0 m.

² Strassenabstände gehen Grenz- und Gebäudeabständen vor.

Art. 12 Grosser und kleiner Grenzabstand

¹ Wo ein grosser und kleiner Grenzabstand vorgeschrieben ist, ist der grosse Grenzabstand auf der am stärksten gegen Süden gerichteten Längsfassade einzuhalten.

² Weist eine Baute nach West und Ost orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand wahlweise vor der einen der beiden Längsfassaden einzuhalten.

Art. 13 Geschlosszahl

¹ Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das über dem Terrain und unter dem Dachraum liegt und weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt.

² Geschosse, die bis Oberkant Decke gemessen, den Niveaupunkt nicht mehr als 1,20 m überragen, gelten als Untergeschosse.

³ Geschosse, die im Dachraum liegen und einen Kniestock von höchstens 0,80 m, innen gemessen, aufweisen, gelten als Dachgeschosse.

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 Fassandenmitte.

² Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches.

Art. 15 Gebäudelänge

¹ Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung inkl. Anbauten.

² Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die massgebende Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekante auf die Flucht der längsten Fassade.

Art. 16 An- und Nebenbauten

¹ Anbauten sind eingeschossige Bauteile an Hauptbauten mit einer Grundfläche von höchstens 50,0 m², die höchstens 3,5 m Gebäudehöhe und höchstens 5,0 m Firsthöhe aufweisen.

² Als Nebenbauten gelten eingeschossige Baukörper ohne anrechenbare Geschossfläche mit höchstens 3,5 m Gebäudehöhe und höchstens 5,0 m Firsthöhe, die mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 50,0 m² aufweisen.

³ An- und Nebenbauten dürfen in allen Zonen mit einem verminderten Grenzabstand von 2,0 m erstellt werden. Der Gebäudeabstand von Nebenbauten zu anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück kann bis auf 2,0 m herabgesetzt werden, wenn sich auf den gegenüberliegenden Fassadenabschnitten keine nach Art. 19 erforderlichen Fensterflächen befinden.

⁴ An- und Nebenbauten können mit Bewilligung des Gemeinderates und mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn an die Grenze gestellt und zusammengebaut werden. Bei nicht gleichzeitigem Zusammenbau hat der später Bauende das Recht, ohne besondere Zustimmung des Nachbarn eine Baute gleicher Dimension und Erscheinungsform an die Nachbarbaute anzubauen.

Art. 17 Vorbauten

¹ Als Vorbauten gelten Bauteile, die über die Fassade hinausragen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Freidächer, Veranden usw., nicht aber Treppenhäuser und Laubengänge.

² Dachvorsprünge dürfen auf der ganzen, andere Vorbauten höchstens auf der Hälfte der Fassadenlänge um maximal 1,5 m in den Grenz-, Strassen- oder Strassenbaulinienabstand hineinragen. Bei Bauten an oder auf der Grenze beträgt der seitliche Abstand der Vorbauten zur Grenze wenigstens 2,0 m. Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn können diese Vorbauten bis an die Grenze reichen.

³ Sofern Vorbauten über öffentliche Strassen, Wege und Plätze ragen, bedürfen sie einer Konzession der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde. Diese Vorbauten haben über Trottoirs eine lichte Höhe von 2,5 m, über Strassen eine solche von 4,5 m einzuhalten.

Art. 18 Unterirdische Bauten

Als unterirdische Bauten gelten Bauten, die sowohl unter dem gewachsenen als auch unter dem gestalteten Terrain liegen.

5. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 19 Mindestanforderungen

¹ Die lichte Raumhöhe hat zu betragen für:

- | | | |
|------------------------------------|------------|--------|
| - Aufenthaltsräume | mindestens | 2,10 m |
| - Einstell-, Keller- und Dachräume | mindestens | 2,00 m |

Bei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe über mindestens 5,0 m² der Bodenfläche einzuhalten.

² Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen hat mindestens 10,0 m² zu betragen.

³ Das Lichtmass der Fensterflächen von Wohn- und Schlafräumen hat mindestens 1/10 der Bodenfläche zu betragen.

⁴ Die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume muss gegen die südliche Hemisphäre orientiert sein.

⁵ Gefangene Bad- und WC-Räume sind gestattet, sofern sie mit einer ausreichenden künstlichen Belüftung und Belichtung versehen sind.

⁶ Treppen in Einfamilienhäusern müssen eine begehbare Breite von 0,9 m aufweisen, in Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamem Treppenhaus eine solche von mindestens 1,20 m.

⁷ Für jede Wohnung sind ausreichend grosse Abstellräume von mindestens 5,0 m² Bodenfläche vorzusehen.

⁸ Treppen, Balkone, Terrassen und Stützmauern sowie alle anderen gefährlichen Stellen innerhalb und ausserhalb der Gebäude sind durch geeignete Vorrichtungen einwandfrei zu sichern. Die Mindesthöhe von Balkon- und Fensterbrüstung ab fertigem Fussboden hat mindestens 0,85 m zu betragen.

Art. 20 Dachformen

¹ Im ganzen Gemeindegebiet ist die Erstellung von ~~Bauten~~ ^{Hauptbauten *} mit Flachdächern nicht zulässig.

² Steildächer haben einen Traufwinkel von mindestens ^{22° *} ~~25°~~ a.T. und einen Firstwinkel von mindestens 80° a.T. aufzuweisen.

Art. 21 Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten sowie Dachflächenfenster sind architektonisch gut zu gestalten. Ihre gesamte Länge darf nicht grösser als die Hälfte der entsprechenden Gebäudeseite sein. Die Fläche je Dachflächenfenster darf zudem höchstens 0,6 m² betragen.

² Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Liftschächte, Kamine usw. dürfen mit dem technisch notwendigen Mass über die Dachfläche ragen.

³ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

⁴ Sonnenkollektoren haben sich gut in die Dachfläche einzufügen.

Art. 22 Aussenantennenanlagen

Standort, Materialart und Farbwahl von Antennen, insbesondere von Parabolspiegelantennenanlagen, sind so zu wählen, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Pro Gebäude ist nur eine derartige Anlage zulässig.

Art. 23 Schneeschutzvorrichtungen

Auf neuen und bestehenden Dächern von Gebäuden, bei denen der vom Dach fallende Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden könnte, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.

* siehe Verfügung

Art. 24 Terraingestaltung

¹ Terrainveränderungen sind ansprechend zu gestalten und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf gut anzupassen.

² Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für die Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind gestattet, sofern die Abgrabungshöhe im Mittel der Fassadenlänge nicht mehr als 1 m beträgt. Wenn keine Beeinträchtigung der baulichen oder landschaftlichen Umgebung zu befürchten ist, kann der Gemeinderat für Garagenzufahrten oder Kellereingänge grössere Abgrabungen bis zu 2 m Tiefe gestatten, sofern sie gesamthaft die Länge der Hauptfassade nicht überschreiten.

Art. 25 Kinderspielplätze

Als minimale Ausbaugrösse für Kinderspielplätze gilt 1/5 der anrechenbaren Geschossfläche.

6. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN**Art. 26 Ausfahrten und Vorplätze**

¹ Ausfahrten dürfen höchstens 15% Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze an wenigstens 2,0 m oder von der Trottoirgrenze an wenigstens 0,5 m horizontal verlaufen. Die freie Sicht auf die Strasse muss wenigstens 3,5 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45° a.T. gewährleistet sein. Zudem sind die Ausfahrten mit Radien von 3,0 m auszurunden; wo ein Trottoir besteht, hat der Ausrundungsradius mindestens 2,0 m betragen.

² Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5,0 m Länge so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Garagen für grössere Wagen und Nutzfahrzeuge ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern.

Art. 27 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze beträgt bei Wohnbauten pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche, mindestens aber pro Wohnung, einen Abstellplatz.

² Für die Festlegung der Anzahl Abstellplätze bei Dienstleistungs-, Gewerbe-, Industrie- und Gastbetrieben, Restaurants, Hotels sowie besonderen Bauten und Anlagen gelten die Normen der Schweiz. Normenvereinigung (SNV) als Richtlinien.

³ Garagenvorplätze bei Mehrfamilienhäusern gelten nicht als Abstellplätze.

Art. 28 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

¹ Die an Errichtung und Betrieb öffentlich benützbarer Abstellflächen zu leistenden Beiträge sind zweckgebunden zu verwenden.

² Pro fehlenden Abstellplatz ist eine Ersatzabgabe von Fr. 5'000.-- zu leisten. Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen fest zugeteilten Abstellplatz.

³ Werden nachträglich, oder vor Ablauf von 10 Jahren, die fehlenden Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe pro rata zurückerstattet.

7. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 29 Bewilligungspflicht

¹ Als eingreifende Veränderung des Geländes gelten Terrainveränderungen, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle mehr als 1,0 m über- bzw. unterschreiten oder eine Fläche von 100 m² überschreiten.

² Aussenreklamen sowie Sende- und Empfangsanlagen sind bewilligungspflichtig.

Art. 30 Form des Baugesuches

¹ Für das Baugesuch ist ein von der Gemeinderatskanzlei erhältlichs Formular zu verwenden. Das Baugesuch hat zu enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist sowie Berechnung der Ausnützungsziffer und Parkplatzzahl;
- b) Vom Geometer erstellte und nachgeführte Grundbuchplankopie (Situationsplan) mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen, der beabsichtigten Anlage der Autoabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen und -wege;
- c) Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angaben der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen und des gewachsenen Bodens, des neuen Terrainverlaufs sowie des kotierten Niveaupunktes;
- e) Besondere Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle usw. (Grundriss und Längenprofil VSA);

- f) Auf Verlangen Kaminpläne im Massstab 1:50;
- g) Eingabe für Tank- und Feuerungsanlagen;
- h) Eingabe für den baulichen Zivilschutz;
- i) Nachweis gemäss Art. 12 Luftreinhalteverordnung (LRV), Art. 34 Lärmschutzverordnung (LSV) und Art. 7 Energieverordnung (EnV).

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.

³ Auf Verlangen des Gemeinderates sind Detailpläne, insbesondere über den Kniestock, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben auch Modelle einzureichen. Der Gemeinderat ist befugt, für schwierig zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauten Gutachten einzuholen.

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 in dreifacher Ausfertigung auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4, 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.

⁶ Für kleinere Bauvorhaben entscheidet der Gemeinderat über den Umfang des Baugesuches bzw. der vorzulegenden Pläne oder Unterlagen.

8. BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE

Art. 31 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

¹ Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen.

² Baumaterial und Bauschutt dürfen nicht auf öffentliche Plätze und Verkehrswege geworfen werden. Sie sind unter Vermeidung von Staub und Lärm mittels geeigneter Vorrichtungen zu transportieren.

³ Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei der Gemeinderatskanzlei über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten zu informieren.

⁴ Bei jeder grösseren Baustelle ist ein einwandfreier Bauabort zu installieren.

⁵ Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind im Sinne der Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren zur Anwendung zu bringen. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

Art. 32 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

¹ Die Benützung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen über den Gemeindgebrauch hinaus bedarf der Bewilligung durch die zuständige Strassenaufsichtsbehörde.

² Baustellen an und auf öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen sind ausreichend zu sichern.

³ Verkehrsflächen im Bereich von Baustellen sind in gutem und sauberem Zustand zu halten.

⁴ Aenderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde vorgenommen werden.

Art. 33 Bezug der Baute

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 negatives Resultat, so ist der Bezug zu verweigern und auf einen späteren Zeitpunkt freizugeben. Widerrechtlich bezogene Bauten können gemäss Art. 101 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege geräumt werden.

Art. 34 Baukontrolle

¹ Der Baukontrolle ist auf Meldekarten, die mit der Baubewilligung zugestellt werden, vor bzw. während der Bauzeit unaufgefordert Anzeige zu machen, insbesondere

- nach Erstellen des Schnurgerüsts, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten
- nach Erstellung der Abwasseranlagen, vor dem Eindecken
- nach vollendetem Rohbau, aber vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten
- nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug

² Weitere Anzeigen gemäss besonderer Gesetzgebung bleiben vorbehalten. Der Gemeinderat kann die Anzeigepflicht für weitere Kontrollen anordnen.

³ Die Baukontrolle 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.

9. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 35 Gebühren und Auslagen

¹ Für die Behandlung des Baugesuches und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der notwendigen Schriftstücke usw. und für die über den Gemeingebruch hinausgehende Benützung von öffentlichen Strassen sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat stellt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif auf.

² Entstehen durch die Beschaffung weiterer Unterlagen oder durch die Einholung von Expertengutachten im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zusätzliche Aufwendungen, so sind diese durch den Gesuchsteller zu tragen. Der Gemeinderat kann für solche Aufwendungen Kostenvorschüsse verlangen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege.

Art. 36 Verantwortlichkeit

Der Gemeinderat und seine Organe übernehmen durch den Erlass und Vollzug des Baureglementes keinerlei Haftpflicht. Diese liegt ausschliesslich beim Eigentümer einer Baute, bzw. beim Bauherrn, Bauleiter oder Unternehmer, jeder in seinem Zuständigkeitsbereich. Die Vorschriften des Verantwortlichkeitsgesetzes bleiben vorbehalten.

Art. 37 Inkrafttreten, Uebergangsbestimmungen

¹ Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft und hebt jenes vom 20. Dezember 1977 auf.

² Die zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu behandeln.

³ Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglementes und des Zonenplanes werden folgende Pläne aufgehoben:

- | | |
|----------------------------|----------------|
| - Zonenplan Dorf Hemberg | vom 20.12.1977 |
| - Zonenplan Bächli | vom 20.12.1977 |
| - Zonenplan Halden | vom 20.12.1977 |
| - Landwirtschaftszonenplan | vom 20.12.1977 |

- Teilzonenpläne:

- | | |
|-------------------|----------------|
| . Frohheim Bächli | vom 22.10.1980 |
| . Lemberg | vom 13.05.1982 |
| . Unterdorf | vom 20.04.1982 |
| . Gäwies | vom 06.01.1983 |

ANHANG

Ausser dem Baureglement enthalten insbesondere die nachstehenden Erlasse gültige Vorschriften für das Bauwesen und sind ebenfalls zu beachten:

EIDGENÖSSISCHE ERLASSE

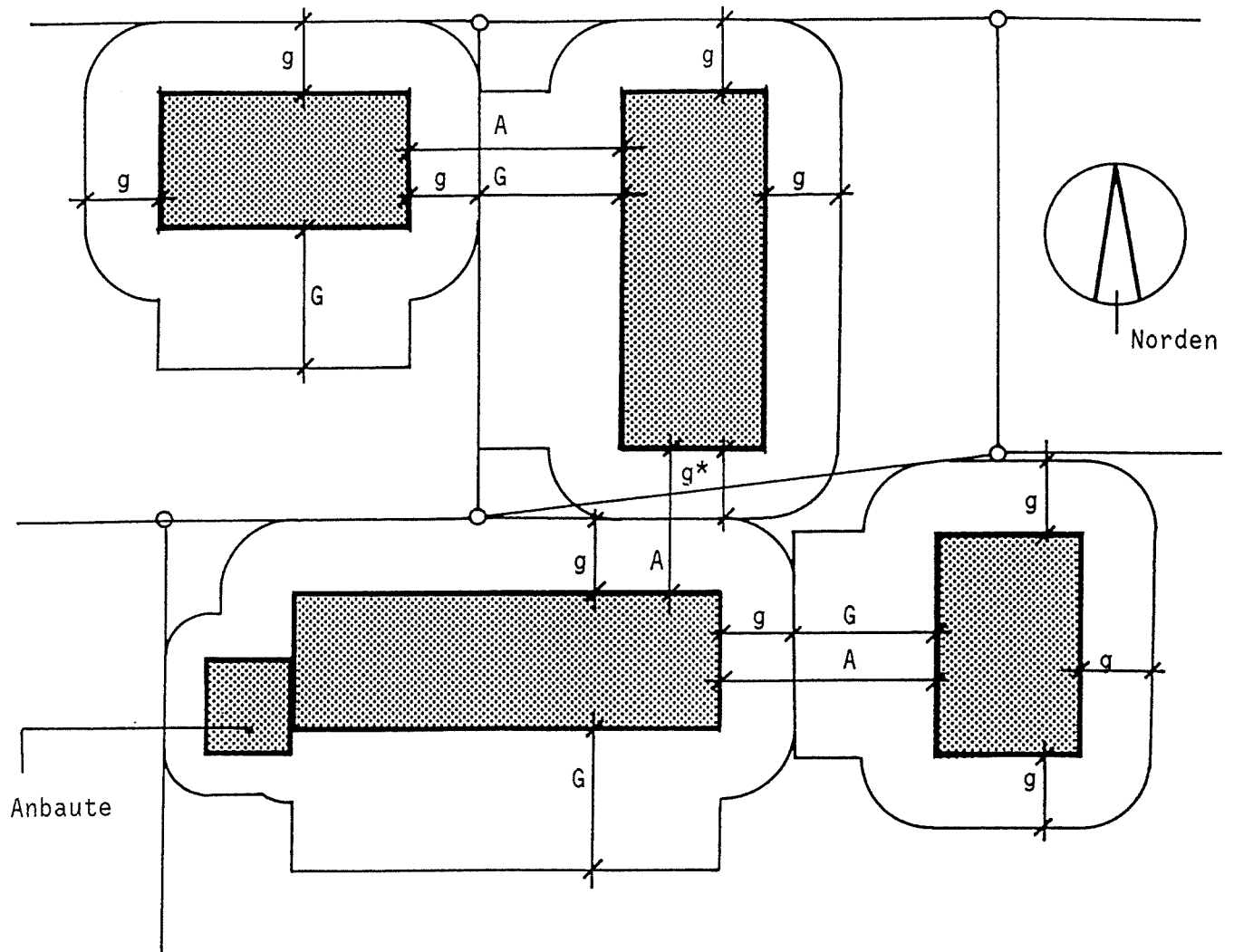
- Schweizerisches Zivilgesetzbuch
- Bundesgesetz über die Raumplanung mit zugehöriger Verordnung
- Bundesgesetz über den Umweltschutz mit zugehörigen Verordnungen
- Bundesgesetz über die Arbeit und Industrie, Gewerbe und Handel
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
- Bundesgesetz über den Wald mit zugehöriger Verordnung
- Vorschriften der SUVA über Hoch- und Tiefbauten
- CARBURA-Vorschriften zur Lagerung von Brennstoffen

KANTONALE ERLASSE

- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht
- Strassengesetz und Strassenverordnung
- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung
- Gesetz über die Gewässernutzung
- Wasserbaugesetz
- Verordnung über den Materialbezug aus öffentlichen Gewässern
- Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Zivilschutz mit Ausführungserlassen
- Gesetz über den Feuerschutz mit Ausführungserlassen
- Naturschutzverordnung
- Gemeindegesetz
- Enteignungsgesetz
- Gesundheitsgesetz mit Ausführungserlassen
- Forstgesetz
- Gastwirtschaftsgesetz
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege
- Energiegesetz und Energieverordnung
- Grossratsbeschlüsse zur Umweltschutzgesetzgebung (Lärmschutz-, Luftreinhalteverordnung)
- Gesetz über die Abgeltung ökologischer Leistungen

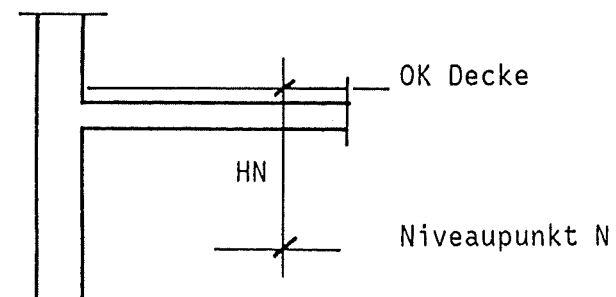
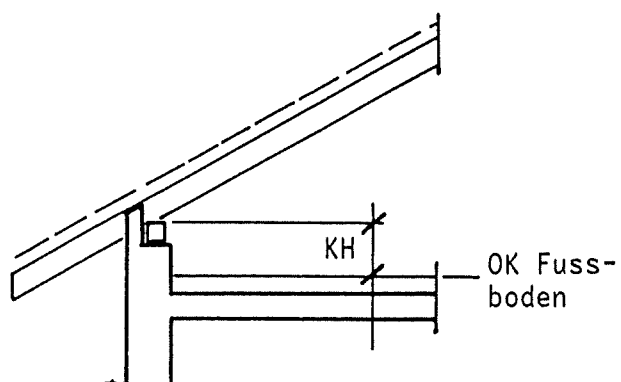
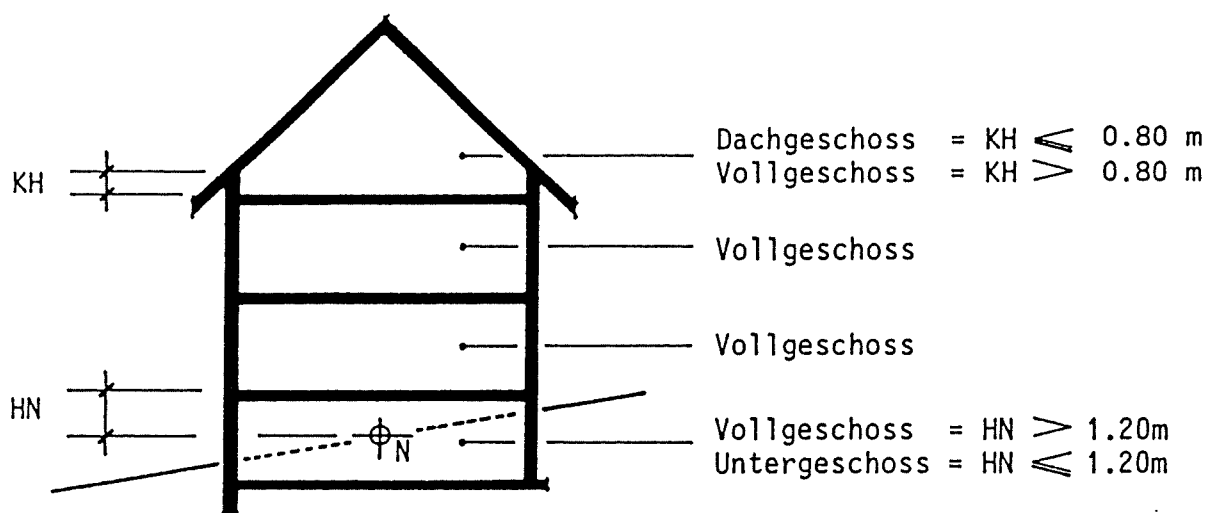
KOMMUNALE ERLASSE

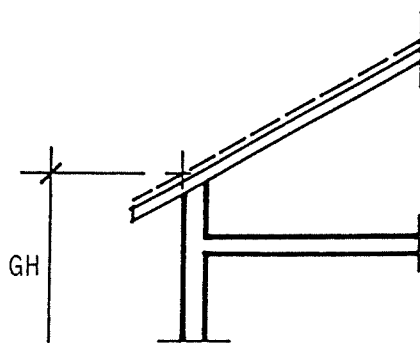
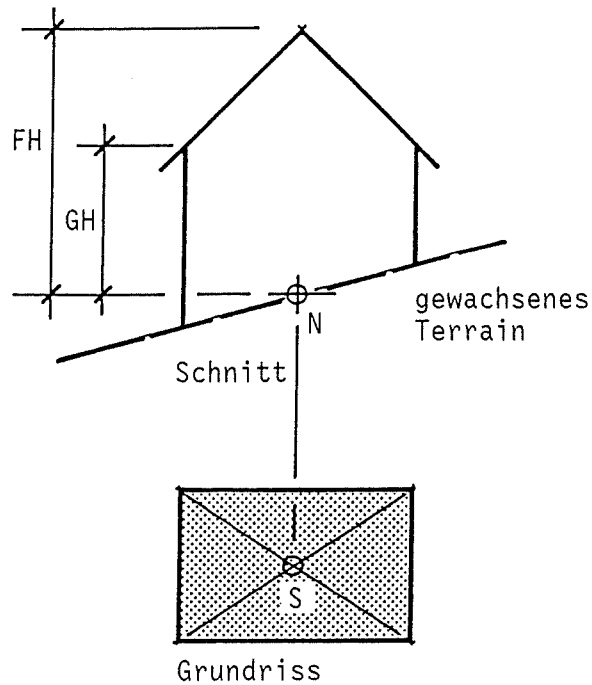
- Feuerschutzreglement
- Kanalisationsreglement
- Reglement über die Finanzierung der Aufwendungen für den Gewässerschutz
- Schutzverordnung



- g = kleiner Grenzabstand
- G = grosser Grenzabstand
- A = Gebäudeabstand
- g^* = ungleich verteilter Grenzabstand unter Einhaltung des Gebäudeabstandes 'A'

N = Niveaupunkt
 KH = Kniestockhöhe
 HN = Höhendifferenz zwischen Niveau-
 punkt und OK Decke



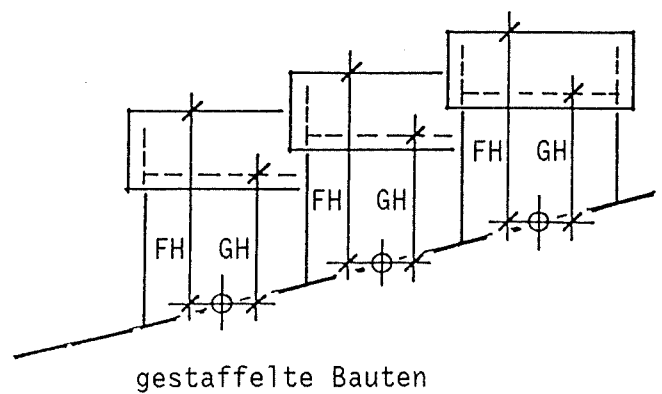


S = Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses

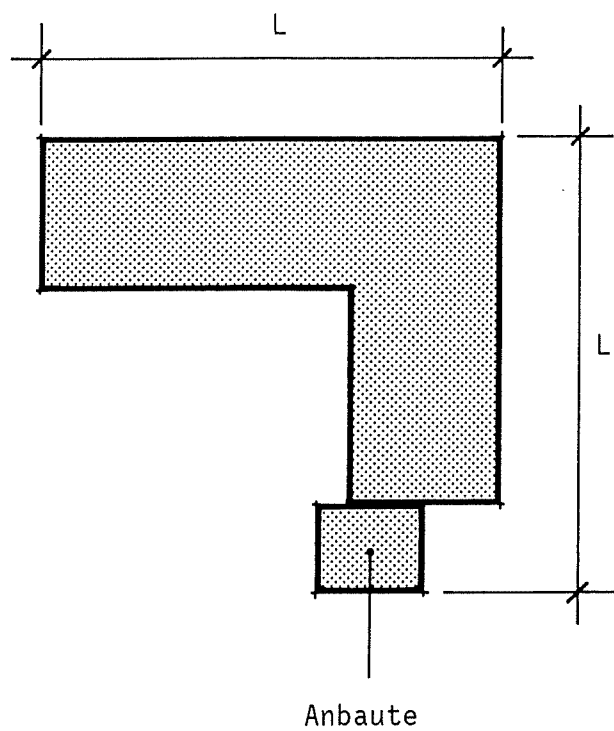
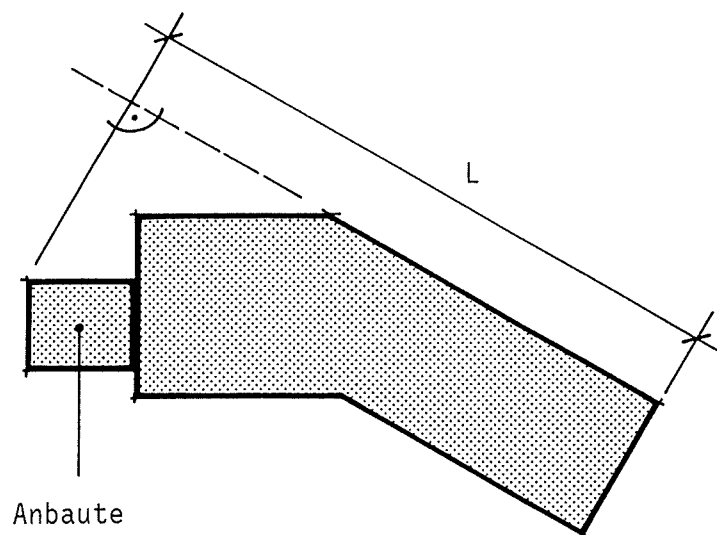
N = Niveaupunkt

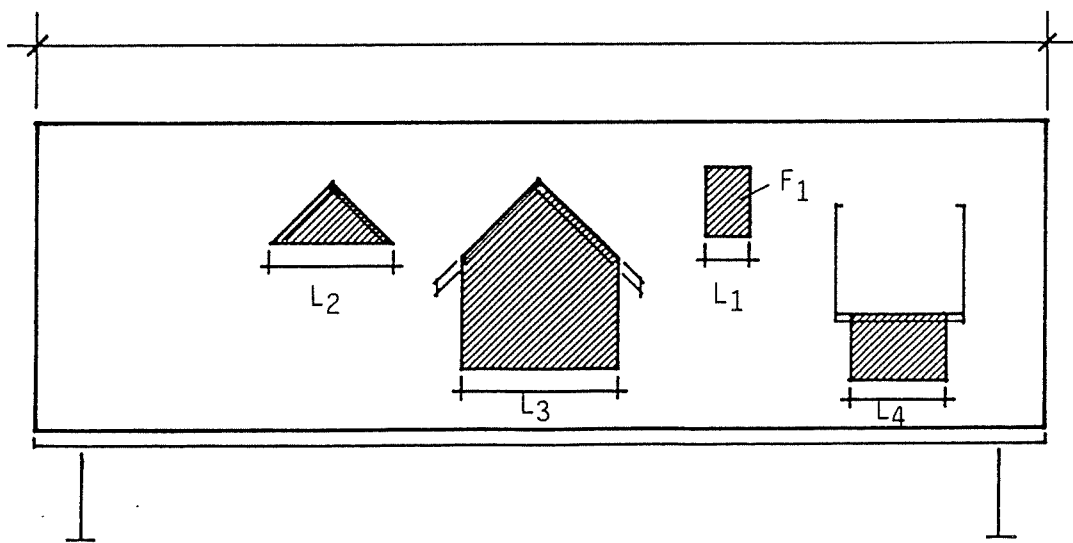
GH = Gebäudehöhe

FH = Firsthöhe



L = massgebende Gebäudelänge

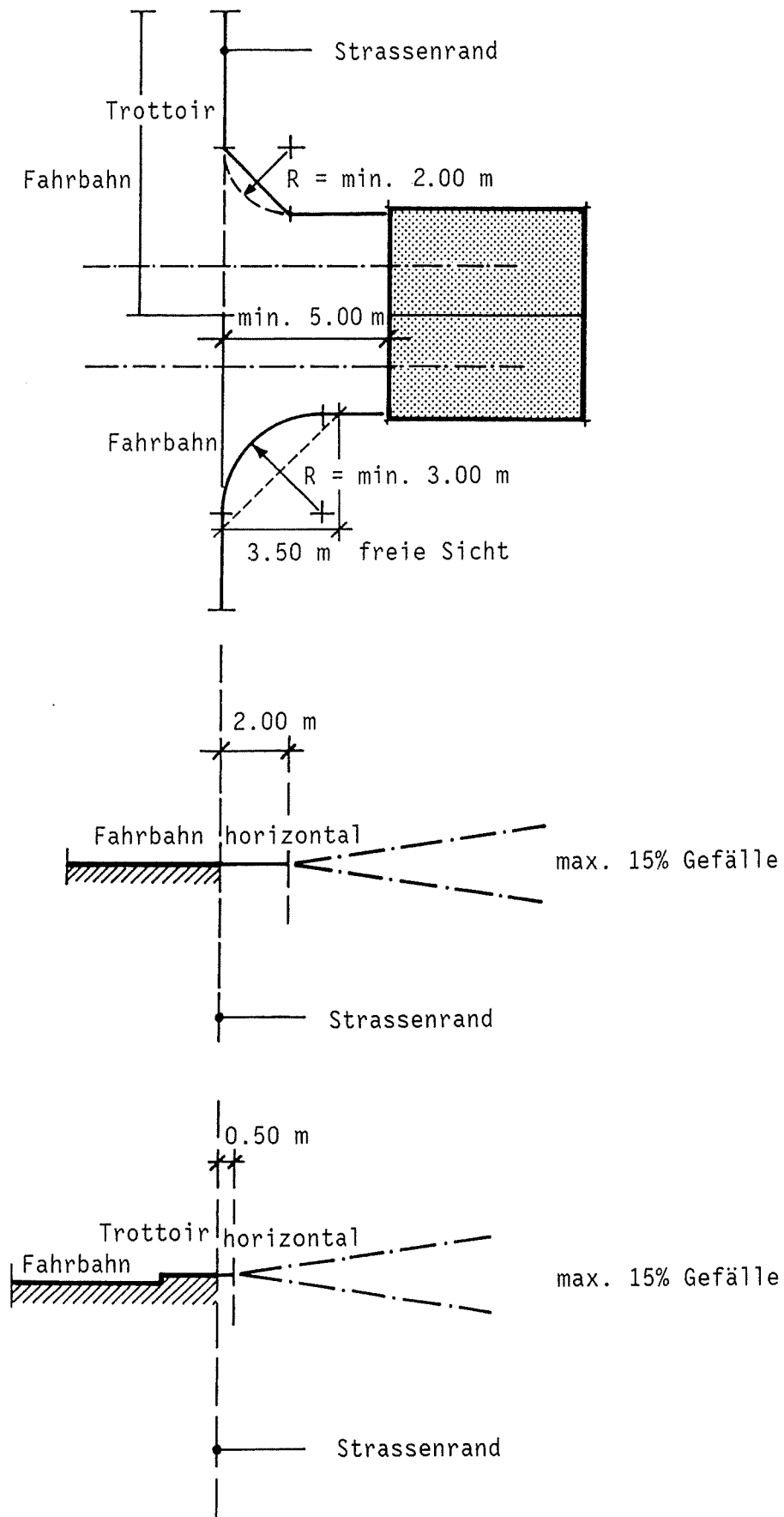


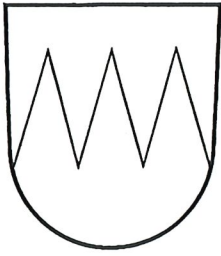


L_1 : Dachflächenfenster, $F_1 \leq 0,6 \text{ m}^2$

L_2 - L_4 : Dachaufbauten

Längenregel: $L_1 + L_2 + L_3 + L_4 \leq 1/2 L$





**Gemeinde Hemberg
Kanton St. Gallen**

I. Nachtrag

zum Baureglement vom 3. November 1994

Vom Gemeinderat erlassen am: 13. Juni 1997

Der Gemeindammann:

Der Gemeinderatsschreiber:

Öffentliche Planaufgabe: 19. Juni 1997 – 18. Juli 1997

Dem fakultativen Referendum unterstellt: 18. Sep. 1997 – 17. Okt. 1997

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 5. Jan. 1999

~~Der Vorsteher:~~

Mit Ermächtigung:

Der Leiter des Planungsamtes:

P. Jegen



St. Gallen, 14.02.1997 / 02.06.1997

Der Gemeinderat erlässt gemäss Art. 2 und 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 6. Juni 1972, Art. 102 des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988 sowie gestützt auf Art. 5 und 136 lit.g des Gemeindegesetzes vom 23. August 1979 folgende Änderung des

Baureglementes

vom 3. November 1994

Art. 7 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

- Wohnzone	1 Vollgeschoss	W1
- Wohnzone	2 Vollgeschosse	W2
- Wohn-Gewerbezone	2 Vollgeschosse	WG2
- Gewerbe-Industriezone		GI
- Kernzone		K
- Grünzone		G
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		Oe
- Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände		S
- Intensiverholungszone für Camping- und Zeltplätze		IEC
- Landwirtschaftszone		L
- Übriges Gemeindegebiet		UeG

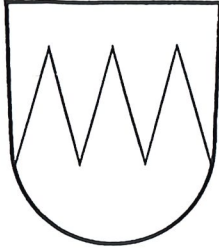
Art. 8 Regelbauvorschriften

¹ Für nachstehende Zonen gelten folgende Regelbauvorschriften:

	.....	.....	.....	IEC
Anzahl Vollgeschosse	.....	.....	.....	1
Gebäudehöhe (m)	.....	.....	.....	5.0
Firsthöhe (m)	.....	.....	.....	10.0
Gebäudelänge (m)	.....	.....	.....	20.0
Grenzabstände klein (m)	.....	.....	.....	3.0
gross (m)				---
Ausnützungsziffer	.....	.....	.....	----
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	.....	.....	.....	III

2

3



Gemeinde Hemberg Kanton St. Gallen

II. Nachtrag

zum Baureglement vom 3. November 1994

Zweckbezeichnung der Grünzonen gemäss Art. 17 Baugesetz

Vom Gemeinderat erlassen am: 21. Juni 2000

Der Gemeindammann:

Der Gemeinderatsschreiber:

Öffentliche Planaufgabe: 11. Aug. 2000 – 11. Sept. 2000

Dem fakultativen Referendum unterstellt: 9. Okt. 2000 – 7. Nov. 2000

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 8. MRZ. 2001

Mit Ermächtigung

Der Leiter des Planungsamtes:



Plandatum: Juli 2000



Politische Gemeinde H e m b e r g

III. Nachtrag

zum Baureglement vom 3. November 1994

Vom Gemeinderat erlassen am: 13. August 2015

Der Gemeindepräsident

Der Ratsschreiber

Öffentliche Planaufgabe: 21. August 2015 bis 19. September 2015

Dem fakultativen Referendum unterstellt: 2. Oktober 2015 bis 10. November 2015

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: **23. NOV. 2015**

Mit Ermächtigung:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation



Art. 19 BauR (neu)

- ⁸ Treppen, Balkone, Terrassen und Stützmauern sowie alle anderen gefährlichen Stellen innerhalb und ausserhalb der Gebäude sind durch geeignete Vorrichtungen einwandfrei zu sichern. Die Mindesthöhe von Balkon- und Fensterbrüstung ab fertigem Fussboden hat der SIA Norm 358 (Geländer und Brüstungen) zu entsprechen.

Art. 21 BauR (neu)

- ¹ Dachaufbauten sowie Dachflächenfenster sind architektonisch gut zu gestalten. Ihre gesamte Länge darf nicht grösser als die Hälfte der entsprechenden Gebäudeseite sein.
- ² In der Ortsbildschutzzone und bei Schutzobjekten ausserhalb der Ortsbildschutzzone darf die Fläche je Dachflächenfenster bei allen Gebäuden höchstens 0.6 m² (Glas-Lichtmass) betragen.
- ³ Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Liftschächte, Kamin usw. dürfen mit dem technisch notwendigen Mass über die Dachfläche ragen.
- ⁴ Dacheinschnitte an Gebäuden in der Ortsbildschutzzone und an geschützten Gebäuden sind nur im Einvernehmen mit der Denkmalpflege und mit Zustimmung des Gemeinderates zugelassen.
- ⁵ Dacheinschnitte an allen anderen Gebäuden sind zulässig, sofern die gesamte Länge nicht grösser ist als die Hälfte der entsprechenden Gebäudeseite.
- ⁶ Sonnenkollektoren haben sich gut in die Dachfläche einzufügen. Photovoltaikanlagen können als Auf- oder Indachanlagen erstellt werden.

Änderung Baureglement:

3. ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 7 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

- Wohnzone 1 Vollgeschoss	W1	
- Wohnzone 2 Vollgeschosse	W2	
- Wohn-Gerwerbezzone 2 Vollgeschosse	WG2	
- Gewerbe-Industriezone	GI	
- Kernzone	K	
- Grünzone	GF, Freihaltung, Gliederung Siedlungsgebiet	neu
- Grünzone	GS, Schutzgegenstände gem. Art. 98 BauG	neu
- Grünzone	GG, Grundwasserschutz	neu
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	
- Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände	S	
- Intensiverholungszone für Camping- und Zeltplätze	IEC	
- Landwirtschaftszone	L	
- übriges Gemeindegebiet	UeG	