



Baureglement

der Politischen Gemeinde Grabs



Der Gemeinderat von Grabs erlässt gestützt auf Art. 5 und 136 des kantonalen Gemeindegesetzes (sGS 151.2), Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700), Art. 2 und 7 des kantonalen Baugesetzes (sGS 731.1) sowie Art. 102 des kantonalen Strassengesetzes (sGS 732.1) folgendes Baureglement.

Baureglement

1. Allgemeines

Art. 1 Zweck

¹ Das Baureglement mit dem dazugehörigen Zonenplan dient insbesondere:

- a) dem Erhalt und der Förderung von attraktiven Nutzflächen für private, geschäftliche und öffentliche Bedürfnisse;
- b) der Ausrichtung der räumlichen Entwicklung auf die Siedlungs-, Verkehrs-, Arbeits-, Einkaufs- und Freizeitstruktur von Gemeinde und Region;
- c) der Schonung von Natur und Landschaft.

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

RPG: Raumplanungsgesetz

RPV: Raumplanungsverordnung

USG: Umweltschutzgesetz

LSV: Lärmschutzverordnung

BauG: Kant. Baugesetz

StrG: Kant. Strassengesetz

EGzZGB: Kant. Einführungsgesetz zum schweiz. Zivilgesetzbuch

SN: Schweizer Norm

BauG

Art. 4 Aufgabe

Art. 8 Baureglement

Art. 2**Zuständigkeit**

¹ Dem Gemeinderat obliegt die Aufsicht über das Planungs- und Bauwesen. Er bestimmt die Baukommission und entscheidet über Baugesuche, wenn gleichzeitig über Einsprachen zu entscheiden oder eine Ausnahmegewilligung zu erteilen ist.

² Die Baukommission:

- a) stellt dem Gemeinderat Antrag, wenn dieser zuständig ist;
- b) entscheidet über Baugesuche, für die weder der Gemeinderat noch die Bauverwaltung zuständig sind.

³ Die Bauverwaltung:

- 1. berät Grundeigentümer, Bauherren und Verwaltungsstellen;
- 2. bereitet die Geschäfte von Baukommission und Gemeinderat vor;
- 3. entscheidet über Baugesuche, wenn das Meldeverfahren angewendet wird;
- 4. vollzieht die Beschlüsse von Baukommission und Gemeinderat;
- 5. übt die örtliche Bauaufsicht aus.

BauG
Art. 2

Allgemeine Zuständigkeit

Art. 3**Planungsinstrumente**

¹ Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen insbesondere folgende Planungsinstrumente:

a) Behördenwegleitende Instrumente:

- 1. Richtplanung
- 2. Übersicht über den Stand der Erschliessung
- 3. Naturgefahrenkarte

b) Grundeigentümerverbindliche Instrumente:

- 1. Baureglement
- 2. Zonenplan
- 3. Schutzverordnung
- 4. Überbauungsplan
- 5. Gestaltungsplan

BauG

Art. 5

Richtpläne

Art. 6

Rechtliche Massnahmen

Art. 8

Baureglement

Art. 9

Zonenplan

Art. 22ff

Sondernutzungspläne

Art. 50

Erschliessung

² Verbindlich sind die unterzeichneten Originaldokumente. Sie können auf der Bauverwaltung eingesehen werden.

2. Projektierung

Art. 4 Definitionen

¹ Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt.

² Geschosse, die bis Oberkant fertig Decke gemessen, den Niveaupunkt nicht mehr als 1.40 m überragen, gelten als Untergeschosse.

BauG

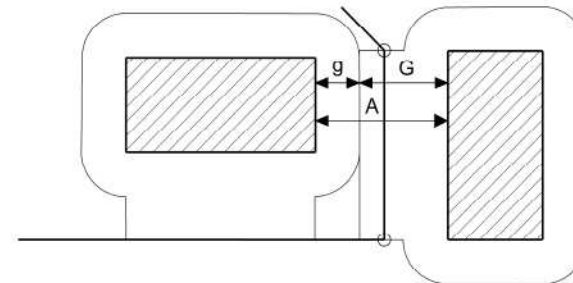
Art. 56 Grenzabstand

Art. 57 Gebäudeabstand

Art. 60 Gebäudehöhe

Art. 61 Ausnutzungsziffer

A = Gebäudeabstand
G = grosser Grenzabstand
g = kleiner Grenzabstand



Bei ungleicher Verteilung des Grenzabstandes auf benachbarte Parzellen muss der Gebäudeabstand eingehalten werden.

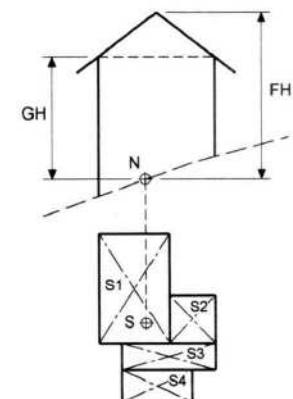
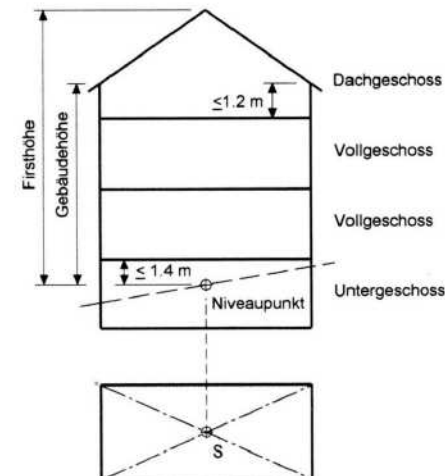
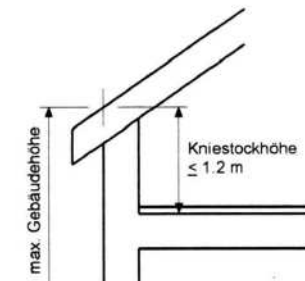
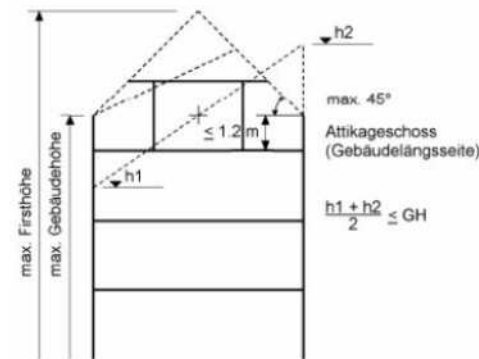
³ Als Dachgeschosse gelten Geschosse, die von der maximalen Gebäudehöhe aus gemessen unter einem Winkel von 45 ° von der Fassade zurückliegen (max. Umhüllung). Sind sie mit einem Pultdach ausgestattet darf die Umhüllung überschritten werden, wenn weder die maximale Firsthöhe noch im Mittel die maximale Gebäudehöhe überschritten sind. Diese Beschränkungen gelten nur auf den Gebäudelängsseiten.

⁴ Dachgeschosse dürfen einen Kniestock von max. 1.2 m (Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Dachhaut) nicht überschreiten.

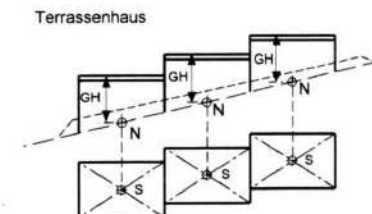
⁵ Brüstungen, Vordächer über dem Dachgeschoss und Einrichtungen zum Schutz vor Witterung dürfen die Umhüllung nicht überschreiten. Treppenhaus und Lifтанlagen dürfen die Umhüllung im technisch notwendigen Mass überschreiten.

⁶ Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches.

⁷ Als unterirdische Bauten gelten überdeckte Bauten, die unter dem



GH = Gebäudehöhe
FH = Firsthöhe
N = Niveaupunkt
S = Schwerpunkt
— = gewachsenes Terrain
- - - = neues Terrain



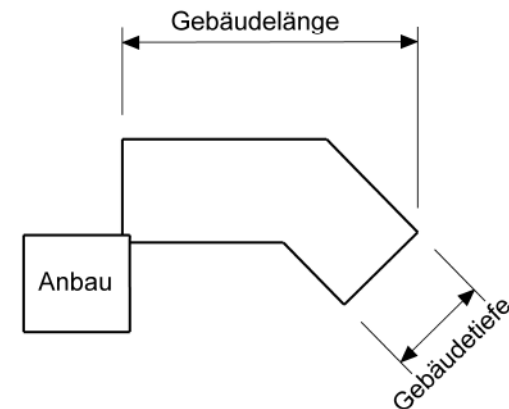
gewachsenen oder gestalteten¹ Terrain liegen.

⁸ Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung ohne Anbauten. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die massgebende Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekante auf die Flucht des längsten Fassadenteils. Das Untergeschoss wird nicht gerechnet.

⁹ Anbauten sind 1 Vollgeschoss umfassende Bauteile an Hauptbauten mit einer Grundfläche von höchstens 50 m² die höchstens 3.50 m Gebäudehöhe und höchstens 5.5 m Firsthöhe aufweisen.

¹⁰ Nebenbauten sind 1 Vollgeschoss umfassende Baukörper, mit höchstens 3.50 m Gebäudehöhe und höchstens 5.5 m Firsthöhe, die mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 50 m² aufweisen.

¹¹ Als Vorbauten gelten punktuell abgestützte wie nicht abgestützte Bauteile, die über die Fassade vorspringen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge, Sonnenschutzkonstruktionen und Vortreppen. Gegenüber Kantonsstrassen bleiben die Bestimmungen des Strassengesetzes vorbehalten.



StrV
Art.4

Strassenabstand

¹ Siehe Art. 9 dieses Reglements.

Art. 5 Regelbauvorschriften

¹ Es gelten die folgenden Regelbauvorschriften²

Zone	Ausnützungsziffer	Vollgeschosse	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.	Gebäudelänge max.	Gebäudetiefe max.	Grenzabstand klein min.	Grenzabstand gross min.	Empfindlichkeitsstufe
WE	0.4	2	6.5	9.5	20		5	8 ¹⁾	II
W2	0.45	2	7	10	25		5	8 ¹⁾	II
W3	0.65	3	10.5	13	35		6	10 ¹⁾	II
WG2	0.5 / 0.65 ³⁾	2	7.5	10.5	25 ⁴⁾		5	8 ⁵⁾¹⁾	III
WG3	0.65 / 0.75 ³⁾	3	10.5	13	35 ⁴⁾		6	10 ⁵⁾¹⁾	III
WGB	0.45 / 0.6 ³⁾	2	7.5	10.5	25		5	8 ⁵⁾¹⁾	III
DS	0.4 / 0.55 ³⁾	2	7.5	10.5 ²⁾	25		5		III
DG	0.5 / 0.7 ³⁾	3	9.5	12.5 ²⁾	40		5		III
K		4	12	15 ²⁾	50	15	6		III
Kurzzone							5 ⁷⁾		II
KA	0.4 / 0.55 ³⁾	2	7.5	10.5 ²⁾	25		5		III
GI I			12.5	15			6 ⁸⁾		III
GI II			17	20			6 ⁸⁾		III
OeBA		2 ⁹⁾					5		II
GE ²							5		II
GF, GS ²							-		II
L							5 ⁷⁾		III
IL							5 ⁸⁾		III
ueG							5 ⁷⁾		III
IE							5 ⁷⁾		IV

- 1) Der grosse Grenzabstand ist auf der gegen die südliche Hemisphäre orientierten Hauptwohnseite einzuhalten. Weist eine Baute annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten auf, so kann die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes auf die entsprechenden Fassaden gestattet werden.
- 2) Es sind für Hauptbauten nur Satteldächer mit in Fallrichtung stehendem Hauptfirst zulässig. Die Dachneigung hat zwischen 30 ° und 45 ° a.T. zu liegen. Der farblichen Einpassung ins Landschaftsbild ist besondere Beachtung zu schenken. Die Dacheindeckung ist in dunkler Tönung zu halten; die Umfassungswände dürfen über dem Gebäudesockel nicht hell in Erscheinung treten.
- 3) Höhere Zahl, wenn der gewerblich genutzte Teil einer Baute mindestens 1/3 der gesamten zur Ausnützung zählenden anrechenbaren Geschossfläche ausmacht.
- 4) Für Bauten mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss ist die doppelte Länge zulässig, sofern eine Unterteilung mit einem eingeschossigen, gestalterisch deutlich abgesetzten Zwischenbau (max. Gebäudehöhe 6.0 m, min. Gebäudelänge 5.0 m) erfolgt und die Hauptbauten die Gebäudelänge einhalten. Wird bei Wohnbauten dadurch der ordentliche Gebäudeabstand unterschritten, so dürfen auf den sich gegenüberliegenden Fassaden keine nach Art. 11 erforderlichen Fensterflächen angeordnet werden.
- 5) Sofern das Erdgeschoss gewerblich genutzt wird, gilt allseitig der kleine Grenzabstand.
- 6) Gegenüber Wohn- und Wohn-Gewerbe- sowie Kernzonen kommt der doppelte Abstand zur Anwendung.
- 7) Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der W2.
- 8) Es sind Bauten und Anlagen zulässig, die der bodenunabhängigen gartenbaulichen Nutzung dienen. Für einen eigenständigen Betrieb sind Büro-, Aufenthalts-, WC-, Garderoben-, Magazin- und Abstellräume, die in direktem Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung stehen, im Umfang von maximal 60 m² zulässig. Bauten und Anlagen haben sich in das Orts- und Landschaftsbild so einzuordnen, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird. Im Baugesuch ist auch die Umgebungsgestaltung (Terraingestaltung, befestigte Plätze und Bepflanzung) verbindlich aufzuzeigen.
- 9) Für das dritte und jedes weitere Geschoss erhöht sich der Grenzabstand um je 1 m.

² II. Nachtrag vom 21. Januar 2013

Art. 5^{bis}

Gefahrengebiet³

¹ Als Naturgefahrengebiete werden Gebiete bezeichnet, die durch gravitative Gefahrenprozesse wie zB. Hochwasser, Murgänge, Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Blockschlag, Felssturz und Eissturz bedroht sind.

In den Naturgefahrengebieten haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderungen an den Personen- und Sachwertschutz zu genügen. Massgebend ist die Wegleitung "Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren" der Kantonalen Gebäudeversicherung. Für die einzelnen Gefahrengebiete gelten folgende Vorschriften:

- a) Gefahrengebiet 1 (erhebliche Gefährdung)
Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Weitergehende Massnahmen wie zB. die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleiben vorbehalten. Die Erstellung von neuen Bauten und Anlagen, Ersatzbauten und Erweiterungen sind untersagt. Ausgenommen sind standortgebundene Infrastrukturanlagen wie Wanderwege und dergleichen.
- b) Gefahrengebiet 2 (mittlere Gefährdung)
Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Bauliche Veränderungen, die darüber hinausgehen wie Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind nur zulässig, wenn für das Bauvorhaben die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden.

³ I. Nachtrag vom 28. Juni 2010

- c) **Gefahrengebiet 3 (geringe Gefährdung)**
Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind zulässig. Für öffentliche Bauten und Anlagen sowie besondere Bauvorhaben wie Bauten für grosse Menschenansammlungen, mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotential bleibt die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen vorbehalten. Für die übrigen Bauten und Anlagen gilt die Wegleitung "Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren" der Kantonalen Gebäudeversicherungen als Empfehlung.
- d) **Gefahrengebiet 4 (Restgefahr)**
Für sensible Objekte wie Spitäler, Heime, Schulen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Industriebetriebe sind spezielle Massnahmen zu prüfen.
- e) Bei Bauvorhaben, die ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters liegen, ist die Gefahrenhinweiskarte zu beachten. Weist diese auf eine Gefährdung hin, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine objektbezogene Beurteilung vorzunehmen. Die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleibt vorbehalten.

Art. 5^{ter}

Gebiet für verkehrsextensive Nutzungen⁴

In Anwendung von Art. 28^{octies} BauG sind nur verkehrsextensive Nutzungen zulässig. Verkehrsextensiv sind Nutzungen wie Wohnen, Produktion und unternehmensbezogene Dienstleistungen.

⁴ III. Nachtrag vom 15. April 2013

Art. 6

Besondere Abstände

¹ Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen mindestens folgende Strassenabstände ab Strassengrenze einzuhalten:

- Gemeindestrassen 3.0 m
- Gemeindewege 2.0 m

Entlang klassierter Strassen gehen Strassenabstandsvorschriften anderen Abständen vor.

² Bei klassierten, nicht abparzellierten Wegen geht der Grenzabstand resp. der Gebäudeabstand dem Wegabstand vor.

³ Bei Aufschüttungen hat der Böschungsfuss einen Abstand von wenigstens 0.5 m gegenüber Strassen und Trottoirs sowie Grundstücksgrenzen einzuhalten.

⁴ Für Untergeschosse, die unter dem gestalteten Terrain liegen, gilt ein reduzierter Grenzabstand, der mindestens der doppelten Höhendifferenz zwischen gestaltetem und gewachsenem Terrain, gemessen an der Aussenwand des Baukörpers, entspricht.

BauG

Art. 24 Baulinie

Art. 57 Gebäudeabstand

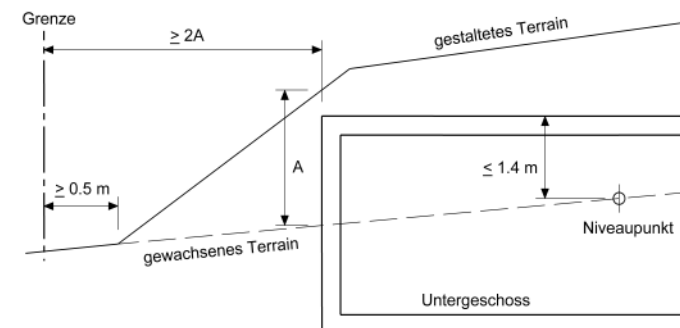
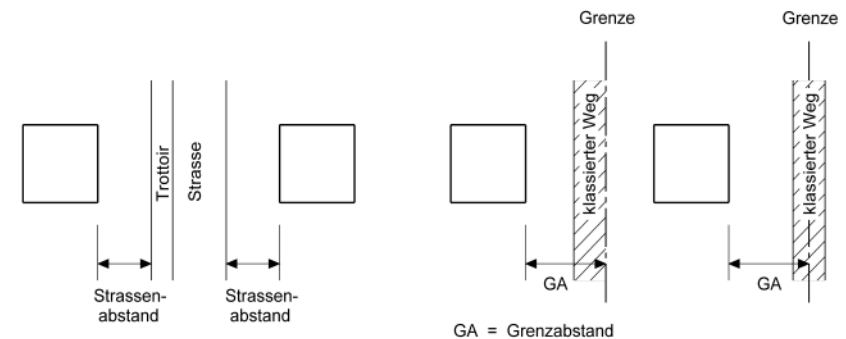
Art. 58 Waldabstand

StrG

Art. 104 Strassenabstände

EGzZGB

Art. 96ff privatrechtliche Grenzabstände



⁵ Unter Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudelänge können Bauten mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt und zusammengebaut werden. Bei nicht gleichzeitigem Zusammenbau ist zusätzlich eine Grenzabstandsverpflichtung erforderlich. Der später Bauende hat aber das Recht, ohne neuerliche Zustimmung des Nachbarn eine Baute maximal gleicher Dimension an die Nachbarbaute anzubauen.

⁶ An- und Nebenbauten dürfen mit einem verminderten Grenzabstand von 3.0 m oder mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze gestellt werden. Art. 6 Abs. 5 dieses Reglements findet sachgemäss Anwendung. Bei An- und Nebenbauten kann der Gebäudeabstand zu anderen Bauten unter dem Vorbehalt, dass sich auf den betroffenen Fassadenseiten keine nach Art. 7 dieses Reglements erforderlichen Fensterflächen befinden, soweit verringert werden, als dies unter Beachtung der Brandschutzvorschriften möglich ist.

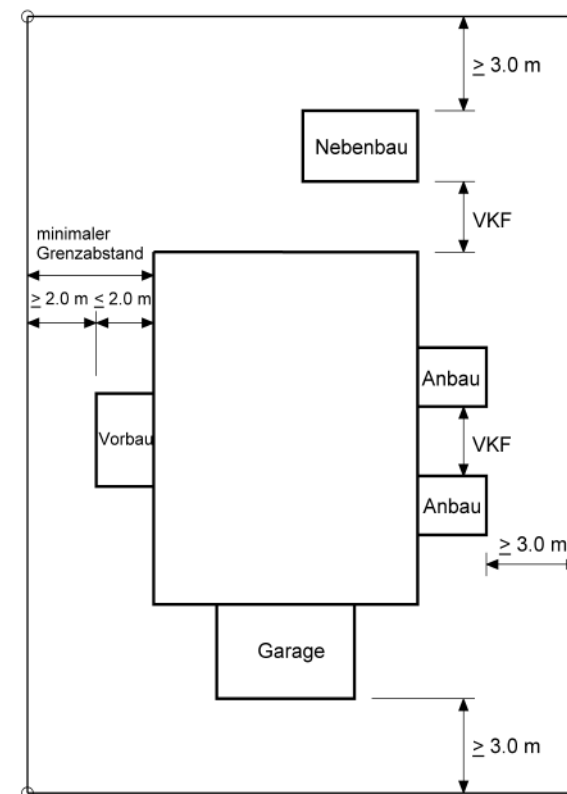
BauG

Art. 56 Abs. 2 Grenzabstand, Grenzabstandsverpflichtung

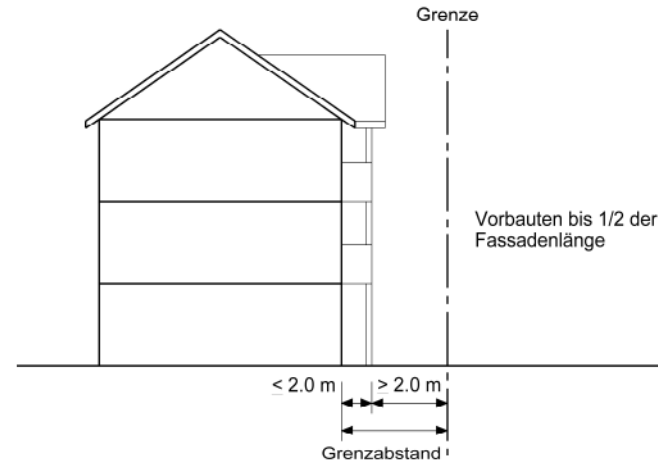
Brandschutznorm VKF

StrV

Art. 4 Strassenabstand

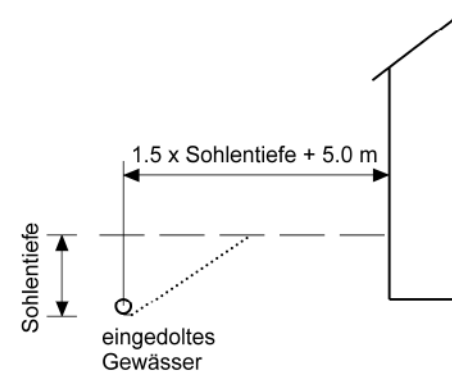


⁷ Vorbauten von gesamthaft weniger als der Hälfte der Fassadenlänge sowie durchgehende Dachvorsprünge und Sonnenschutzkonstruktionen dürfen den Grenz- und den Strassenabstand um maximal 2.0 m unterschreiten, wenn dadurch der verbleibende Grenz- bzw. Strassenabstand nicht unter 2 m reduziert wird.



⁸ Gegenüber eingedolten Gewässern im nicht überbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5.0 m plus 1.5 x die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Wasserbauprojekten festgelegt werden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens sind kleinere Abstände zulässig, wenn mit Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann bzw. wenn die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach kantonalem Recht erfüllt sind.

BauG
Art. 59 Gewässerabstand



Bau G
Art. 77 Ausnahmegewilligung

⁹ Gegenüber dem „Mülbach“ beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 5.0 m ab Gewässergrenze.

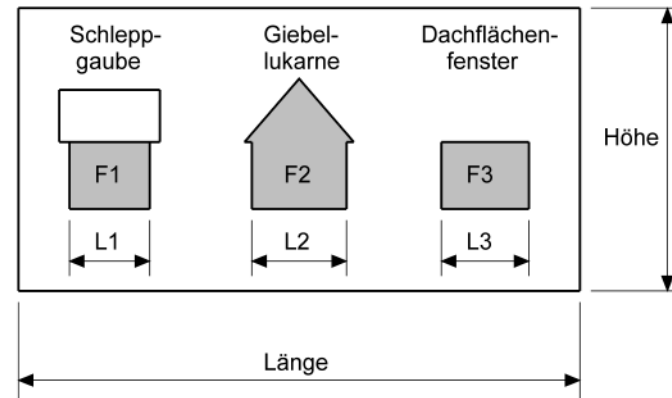
Art. 7	Hygiene, Abstellflächen	
	¹ Die lichte Raumhöhe beträgt für Aufenthaltsräume mindestens 2.30 m, für Einstell- und Kellerräume mindestens 2.20 m. Bei nicht waagrechter Decke ist das Mindestmass der lichten Raumhöhe über mindestens 6 m² einzuhalten. ² Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen hat mindestens 10 m² zu betragen. ³ Das Lichtmass der Fensterflächen von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen hat mindestens 10% der Bodenfläche zu betragen. Innenliegend dürfen Küchen, Bad- und WC-Räume errichtet werden. In diesem Fall müssen die genannten Räume eine ausreichende künstliche Belüftung und Belichtung aufweisen. ⁴ Die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung darf nicht gegen die nördliche Himmelshälfte orientiert sein. Ausgenommen sind 1-Zimmer-Wohnungen oder Studios. ⁵ Für jede Wohnung sind ausreichend grosse Abstellräume von 10% der anrechenbaren Geschossfläche, wenigstens aber 5 m² Bodenfläche bereitzustellen. In Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich in der Nähe des Zugangs genügend grosse gemeinsame Abstellräume von mindestens 3 m² je Wohnung für Fahrräder, Motorfahrräder oder Kinderwagen vorzusehen.	BauG Art. 53 Hygiene LSV Art. 32 Schallschutz Brandschutznorm VKF Art. 47 bfu Richtlinien
Art. 8	Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung	
	¹ Die Ausdehnung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern ist im Verhältnis zur vertikal in Erscheinung tretenden Dachfläche sowie in der Länge beschränkt. Dachaufbauten und -einschnitte sind bis zu einem Fünftel oder Dachflächenfenster bis zu einem Zehntel der obigen Fläche zulässig. Bei einer Kombination	BauG Art. 52 Sicherheit Art. 75^{bis} Gestaltung Art. 93 Verunstaltungsverbot

sind die Flächen kumulativ zu rechnen. Zudem dürfen sie höchstens eine halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite beanspruchen.

² In Kernzonen und geschützten Ortsbildern haben sich Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster bezüglich der Grössenverhältnisse und Gestaltung besonders gut in den Baukörper und das Dach einzuordnen. Sende- und Empfangsanlagen sowie Sonnenkollektoren sind, soweit sie bewilligt werden können, farblich der Umgebung anzupassen und so unauffällig wie technisch möglich zu platzieren.

³ Sofern eine Erstellungspflicht für Kinderspielplätze gemäss übergeordnetem Recht besteht, hat die Fläche mindestens einen Fünftel der anrechenbaren Geschossfläche der entsprechenden Überbauung zu betragen. Für Erstellung und Ausstattung sind die Normen der Schweizerischen Normen-Vereinigung wegleitend.

Ansicht Dachfläche



Flächenregel:

$$(5 \times F1) + (5 \times F2) + (10 \times F3) = \max. \text{ Höhe} \times \text{Länge}$$

Längenregel:

$$L1 + L2 + L3 = \max. \text{ halbe Länge}$$

L = Länge, F = Fläche

BauG

Art. 73

Kinderspielplätze

SN EN 1176 (Spielplatzgeräte)

SN EN 1177 (Stossdämpfende Spielplatzböden)

⁴ Bei gewerblichen Bauten und Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund Abstellflächen für die Abfallentsorgung mit Anstoss an eine öffentliche Strasse zu errichten.

Art. 9

Terrainveränderungen

¹ Bauten und Anlagen sind auf das natürliche Terrain auszurichten. Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind ansprechend zu gestalten und haben sich dem bestehenden Terrainverlauf gut anzupassen.

² Die maximal zulässige Neigung einer Böschung beträgt 2:3, wenn sie angepflanzt wird.

³ Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind gestattet, wenn die Abgrabungshöhe im Mittel nicht mehr als 1.00 m beträgt. Für Garagenzufahrten oder Kellereingänge können Abgrabungen bis zu 2.00 m bewilligt werden, wenn sie:

- a) gesamthaft die Länge der Hauptfassade nicht überschreiten;
- b) nicht zu einer Beeinträchtigung der baulichen oder landschaftlichen Umgebung führen.

EGzZGB
Art. 96ff

privatrechliche Grenzabstände

Art. 10

Ausfahrten und Vorplätze

¹ Ausfahrten dürfen höchstens 12% Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 2.0 m weitgehend horizontal verlaufen. Die einzuhaltenden Sichtzonen sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Für die Auslegung der Vorschrift sind die Normen der Schweizerischen Normen-Vereinigung wegleitend.

BauG
Art. 71

Verkehr

StrG
Art. 100
Art. 102

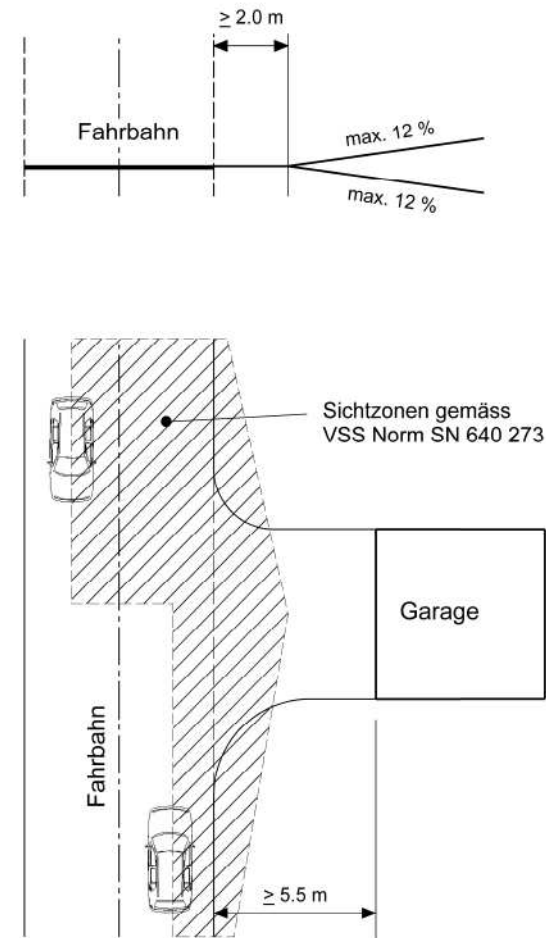
Grundsätze (Verkehrssicherheit)
Erlass von Vorschriften

Normen
SN 640 050 Grundstücksauffahrten

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. Bei Garagen für grössere Fahrzeuge ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern.

Normen

SN 640 273 Sichtzonen



Art. 11 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen ist der Bauherr verpflichtet, auf privatem Grund Abstellflächen für Motorfahrzeuge nach den folgenden Angaben zu erstellen:

- Einfamilienhäuser: 2 Abstellplätze (AP)
- Mehrfamilienhäuser: 1 Abstellplatz pro 80 m² anrechenbare Geschossfläche, mindestens aber 1 AP pro Wohnung.

Für alle anderen Bauten oder Anlagen bestimmt die Bewilligungsbehörde die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze in Anlehnung an die Normen der Schweizerischen Normen-Vereinigung.

² Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 3 Wohnungen je ein reservierter Besucherparkplatz zusätzlich bereitzustellen.

³ Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze für Motorfahrzeuge.

BauG

Art. 72 Pflicht

Art. 72^{ter} Ersatz

Normen

SN 640 281 Parkieren

SN 640 291a Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen

Art. 12 Ersatzabgabe für Abstellplätze

¹ Sofern Ersatzabgaben gemäss übergeordnetem Recht zu leisten sind, betragen sie pro fehlenden Abstellplatz Fr. 6'000.-. (Zürcher Index der Wohnbaupreise; Gesamtindex per 01.04.2007: 106.2 Punkte; Basis April 2005). Dieser Betrag verändert sich dem Indexstand entsprechend. Er wird mit Baubeginn fällig.

² Die zu leistenden Beiträge sind für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benutzbarer Abstellflächen zu verwenden.

³ Werden nachträglich, aber vor Ablauf von 5 Jahren, fehlende Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe pro rata ohne Zins zurückerstattet.

BauG

Art. 72^{ter} Ersatz

3.

Baubewilligung

Art. 13

Baubewilligungspflicht

¹ Das Errichten und Ändern von Bauten und Anlagen bedürfen einer Bewilligung.

² Bewilligungspflichtig sind überdies:

- a) Aussenreklamen, ausgenommen mobile Angebotstafeln bis 1.2 m² Fläche und unbeleuchtete Firmenschriften bis 0.5 m² Fläche;
- b) Sende- und Empfangsanlagen an geschützten Einzelobjekten.

BauG

Art. 77 Ausnahmbewilligung

Art. 78 Bewilligungspflicht

Art. 87 Baubewilligung

Art. 94 Reklamen

StrG

Art. 21 Gesteigerter Gemeingebrauch

EV zum SVG

Art. 32 Zuständigkeit

SSV

Art. 95-100 Bestimmungen zu Reklamen

Art. 14

Baugesuch

¹ Das Baugesuch ist mit dem offiziellen Formular einzureichen und hat die darin von der Bauverwaltung bezeichneten Beilagen zu enthalten. Die Bauverwaltung kann jederzeit zusätzliche Unterlagen verlangen oder Gutachten einholen.

BauG

Art. 80 Baugesuch

Art. 81 Ordentliches Verfahren, Bauvisiere

Art. 82^{bis} Vereinfachtes Verfahren

Art. 82^{ter} Meldeverfahren

Art. 91 Bauermittlungsgesuch

www.baugesuch.sg.ch

² Bestehende, projektierte und abzubrechende Bauten und Bauteile sind bei baulichen Veränderungen durch Farben zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für projektierte die rote Farbe.

³ Baugesuch und Beilagen sind in der Regel in 3-facher Ausfertigung und gefalzt auf das Format A4 einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet sowie mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.

4. Bauausführung

Art. 15 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

¹ Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

BauG
Art. 52 Sicherheit

StrG
Art 17ff Strassenbenützung

Verordnung über die Verhütung von Unfällen bei Bauarbeiten, SUVA-Vorschriften

² Die Bauherrschaft hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten zu informieren.

Art. 16 Baukontrolle

¹ Der Bauverwaltung ist vor und während der Bauzeit unaufgefordert und mindestens 24 Stunden vor der gewünschten Abnahme Anzeige zu machen:

- a) Nach Erstellen des Schnurgerüstes, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten
- b) Nach Erstellen der Abwasser- und Entwässerungsanlagen, vor dem Eindecken

BauG
Art. 105ff Planungszone, (früher „Bausperre“)
Art. 129 Baupolizeiliche Sicherheit
Art. 130 Behebung des rechtswidrigen Zustandes
Art. 131 Ersatzvornahme
Art. 132 Strafbestimmung

- c) Beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten
- d) Nach Armierung des Schutzraums
- e) Nach Erstellen des Tankraums, aber vor der Versetzung des Tanks
- f) Nach vollendetem Rohbau, vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten
- g) Nach Fertigstellung des Baus

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

³ Beanstandungen sind der Bauherrschaft unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung gerügter Mängel ist erneut Anzeige für die Nachkontrolle zu machen.

5. **Schlussbestimmungen**

Art. 17 Gebühren und Auslagen

¹ Für die Behandlung des Baugesuchs und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrolle, Ausfertigung der notwendigen Schriftstücke, Schnurgerüstabnahmen usw. sowie für den gesteigerten Gemeingebrauch des öffentlichen Grundes sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat erlässt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif.

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.

Energiegesetz

Energieverordnung

Art. 18	Verantwortung Gegenüber der Gemeinde ist der Bauherr unabhängig von der Baukontrolle für die Einhaltung der massgeblichen Vorschriften und des bewilligten Baugesuchs verantwortlich.
Art. 19	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen ¹ Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft und ersetzt das Baureglement vom 23. November 1992 / 03. September 2003 / 07. Juni 2006, das auf den gleichen Zeitpunkt aufgehoben wird. ² Die zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht rechtskräftig erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu behandeln.

Vom Gemeinderat erlassen am 10. November 2008.
Vom Gemeinderat revidiert am 28. Juni 2010 (I. Nachtrag).
Vom Gemeinderat revidiert am 21. Januar 2013 (II. Nachtrag).
Vom Gemeinderat revidiert am 15. April 2013 (III. Nachtrag).

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident
sig. Rudolf Lippuner

Der Ratsschreiber
sig. Werner Hefti

Öffentlich aufgelegt vom 19. November bis 18. Dezember 2008.
Öffentlich aufgelegt vom 25. August bis 24. September 2010
(I. Nachtrag).
Öffentlich aufgelegt vom 13. Februar bis 14. März 2013 (II. Nachtrag).
Öffentlich aufgelegt vom 01. Mai bis 30. Mai 2013 (III. Nachtrag).

Dem Referendum unterstellt vom 07. Januar bis 05. Februar 2009
(Art. 36 lit. a GG).
Dem Referendum unterstellt vom 06. Oktober bis 04. November 2010
(Art. 23 lit. a GG, I. Nachtrag).
Dem Referendum unterstellt vom 16. Oktober bis 25. November 2013
(Art. 23 lit. a GG II. Nachtrag).
Dem Referendum unterstellt vom 11. September bis 21. Oktober 2013
(Art. 23 lit. a GG III. Nachtrag).

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am 09. Juli
2009.
Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am
21. Dezember 2010 (I. Nachtrag).
Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am 17. März
2014 (II. Nachtrag).
Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am 19. April
2016 (III. Nachtrag).

Für das Baudepartement

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation

	Inhaltsverzeichnis	Seite
	1. Allgemeines	2
Art. 1	Zweck	2
Art. 2	Zuständigkeit	3
Art. 3	Planungsinstrumente	3
	2. Projektierung	4
Art. 4	Definitionen	4
Art. 5	Regelbauvorschriften	7
Art. 6	Besondere Abstände	8
Art. 7	Hygiene, Abstellflächen	11
Art. 8	Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung	11
Art. 9	Terrainveränderungen	13
Art. 10	Ausfahrten und Vorplätze	13
Art. 11	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	15
Art. 12	Ersatzabgabe für Abstellplätze	15
	3. Baubewilligung	16
Art. 13	Baubewilligungspflicht	16
Art. 14	Baugesuch	16
	4. Bauausführung	17
Art. 15	Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	17
Art. 16	Baukontrolle	17
	5. Schlussbestimmungen	18
Art. 17	Gebühren und Auslagen	18
Art. 18	Verantwortung	19
Art. 19	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	19

Weitere massgebende Grundlagen

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 in 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
- Vorschriften der SUVA über Hoch- und Tiefbauten
- CARBURA-Vorschriften zur Lagerung von Brennstoffen

Kantonale Erlasse

- Baugesetz
- Strassengesetz und Strassenverordnung
- Gesetze und Verordnungen zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung
- 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 / Energieverordnung
- Grossratsbeschlüsse zur Umweltschutzgesetzgebung (Lärmschutz-, Luftreinhalteverordnung)
- Gesetz über die Abgeltung ökologischer Leistungen

Kommunale Erlasse

- Baulinienpläne
- Kanalisationspläne
- Strassenplan
- Schutzverordnungen
- Überbauungspläne
- Waldfeststellungspläne
- Zonenplan

Normen

Für die Dimensionierung, Berechnung und Ausstattung von Bauten und Anlagen sind folgende Normen als Richtlinie zu beachten:

- SN 521 500 Behindertengerechtes Bauen
- SN 592 000 Liegenschaftsentwässerung
- SN 640 050 Grundstücksauffahrten
- SN 640 273 Sichtzonen
- SN 640 281 Angebot an Parkfeldern für Personenwagen
- SN 640 603a Parkieren: Geometrie
- SN 641 400 Parkieren: Bedarf an Parkfeldern
- SN EN 1176 (Spielplatzgeräte)
- SN EN 1177 (Stossdämpfende Spielplatzböden)
- SIA 118 Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten
- SIA 180 Wärmeschutz im Hochbau
- SIA 181 Schallschutz im Hochbau
- SIA 183 Brandschutz im Hochbau
- SIA 380/1 Energie im Hochbau
- SIA 380/4 Elektrische Energie im Hochbau
- bfu Sicherheitsempfehlungen der Schw. Beratungsstelle für Unfallverhütung
- VKF Brandschutznorm (Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen)