



Baureglement

Vom Gemeinderat erlassen: 30. Oktober 2023 / 5. August 2024

Der Gemeindepräsident

Der Ratsschreiber

1. Öffentliche Auflage: 6. November 2023 – 5. Dezember 2023

2. Öffentliche Auflage: 12. August 2024 – 10. September 2024

Fakultatives Referendum: 11. November 2024 – 20. Dezember 2024

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt:

Der Amtsleiter

21. Nov. 2025



Der Gemeinderat Grabs erlässt nach Art. 1 und 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes¹, Art. 11 und Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes² sowie gestützt auf Art. 3, Art. 23 lit. a, Art. 89 Abs. 1 und Art. 90 Abs. 1 lit. a des Gemeindegesetzes³ und unter Vorbehalt der übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie der besonderen Regelungen der Gemeinde das nachfolgende Baureglement über das ganze Gemeindegebiet.

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Im Rahmen des der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraums bezweckt das Baureglement eine haushälterische und nachhaltige, bauliche Entwicklung nach Massgabe der Wahrung des spezifischen Charakters der Quartiere sowie die Sicherung einer hohen Lebensqualität.

Art. 2 Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes und die zuständige Behörde nach der Strassengesetzgebung. Er kann Aufgaben und Vollzug an Kommissionen und Amtsstellen delegieren.

² Als Baubehörde ist der Gemeinderat zuständig, wenn Einsprachen vorliegen.

³ Die vom Gemeinderat eingesetzte Baukommission ist die Baubehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes, soweit nicht der Gemeinderat oder die Bauverwaltung zuständig ist. Sie:

- a) stellt dem Gemeinderat Antrag, wenn dieser zuständig ist;
- b) kann Bewilligungen nach Art. 63 und 108 Abs. 2 StrG erteilen und Sichtzonen nach Art. 101 Abs. 2 StrG für private Ausfahrten zu öffentlichen Strassen verfügen.

⁴ Die Bauverwaltung ist insbesondere zuständig für:

- a) Administrative Aufgaben im Zusammenhang mit Baugesuchen;
- b) Baubewilligungen im Meldeverfahren inkl. Auflagen;
- c) nachlaufende Bewilligungen;
- d) Bewilligung von Korrekturplänen bei untergeordneten Abweichungen;
- e) Bauberatung, Gesuchsprüfung, Bauaufsicht und -kontrolle;
- f) Erhebung von Kostenvorschüssen;
- g) Vollzug der Beschlüsse des Gemeinderats und der Baukommission;
- h) Weitere vom Gemeinderat oder von der Baukommission zugewiesene Aufgaben.

⁵ Verfügungen und Entscheide von Baukommission und Bauverwaltung können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden.

¹ Planungs- und Baugesetz (PBG), sGS 731.1

² Strassengesetz (StrG), sGS 732.1

³ Gemeindegesetz (GG), sGS 151.2

B Raumplanung

I Zonen

PBG Art. 15, 99 Abs. 2

Art. 3 Kernzone | Allgemein

- ¹ Es gelten die Vorschriften des Einordnungsgebot gemäss Art. 26 dieses Erlasses.
- ² Das zulässige Gebäudevolumen richtet sich nach der ortsbaulichen Verträglichkeit aufgrund des jeweiligen Quartiercharakters.

Art. 4 Kernzone | Zentrum

- ¹ Die Kernzone Zentrum dient der Entwicklung und Stärkung des Zentrums.

Art. 5 Kernzone | Erhalt

- ¹ Die Kernzone Erhalt dient dem Erhalt der gewachsenen Siedlungsstruktur.
- ² Es gelten folgende Gestaltungsvorschriften:
 - a) Vorbereiche sind als Vorgärten auszugestalten. Erforderliche oder typische Vorplätze sind gegenüber dem öffentlichen Raum zu minimieren und in der Materialisierung zu differenzieren.
 - b) Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind in Form von Mauern, Hecken und sichtdurchlässigen Zäunen mit einer maximalen Höhe von 1.20 m zulässig. Abweichende Lösungen sind im Rahmen von Art. 26 dieses Erlasses möglich.

PBG Art. 17

Art. 6 Intensiverholungszone

- ¹ Die Intensiverholungszonen dienen dem im Zonenplan bezeichneten Zweck.

PBG Art. 17

Art. 7 Intensivlandwirtschaftszone

- ¹ Die Intensivlandwirtschaftszone dient dem Gartenbau.

PBG Art. 7, Abs. 3, lit. b)

Art. 8 Gebiet mit bestimmter Nutzungsart

- ¹ Im Gebiet «Keine Bodenveränderung» dürfen keine Bodenveränderungen vorgenommen werden.
- ² Im Gebiet «Verkehrsextensive Nutzung» sind keine verkehrsintensiven Nutzungen zulässig. Verkehrsextensiv sind Nutzungen wie Produktion und unternehmensbezogene Dienstleistungen.
- ³ Im Gebiet «Gastronomienutzung» sind im Erdgeschoss nur Nutzungen gemäss NOGA⁴ Code 561001 (Restaurants, Imbissstuben, Tea-Rooms und Gelaterias) und 563001 (Bars, Cafés usw.) gestattet.
- ⁴ Im Gebiet «Schulhaus» dürfen nur Bauten im Zusammenhang mit einer Schulanlage erstellt werden.

⁴ Allgemeine Systematik der Wirtschaftszweige (NOGA)

II Sondernutzungspläne

Art. 9 Sondernutzungsplan

¹ Durch den Sondernutzungsplan sind Abweichungen gegenüber der Regelbauweise möglich, sofern gleichzeitig eine Gesamtlösung von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität gesichert wird. Folgende Beurteilungskriterien sind begleitend:

- a) Qualität der Projektevaluation;
- b) Einpassung in die Bebauung und die Landschaft;
- c) Qualität der Architektur und Landschaftsarchitektur;
- d) Aufenthalts- und Begegnungsqualität im Innen- und Aussenraum;
- e) Nachhaltigkeit und ökologischer Ausgleich;
- f) Barrierefreiheit im Innen- und Aussenraum.

C Nutzungs- und Bauvorschriften

I Erschliessung und Ausstattung

Art. 10 Ausfahrten und Vorplätze

¹ Ausfahrten von Grundstücken und Garagen dürfen ungedeckt höchstens 15 % Gefälle und gedeckt höchstens 18 % Gefälle aufweisen. Auf einer Länge von 2.0 m von der Fahrbahn- bzw. Trottoirgrenze aus beträgt das Gefälle höchstens 3 %. Gefällsbrüche sind auszurunden.

² Grundstückszufahrten und Parkplätze sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit situationsgerecht gewährleistet ist. Senkrechtparkfelder müssen erkennbar sein. Die VSS-Normen sind begleitend.

StrG Art. 100, 101
VSS-Normen⁵ 40 045/050/273/291

Art. 11 Entsorgungseinrichtungen

¹ Die Baubehörde kann die Bereitstellung von Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund verlangen. Sie müssen für die Entsorgungsfahrzeuge zugänglich sein.

PBG Art. 67, 113

Art. 12 Abstellplätze für Motorfahrzeuge | Normalbedarf

¹ Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge beträgt:

- a) Einfamilienhäuser⁶: Drei Abstellplätze
- b) Mehrfamilienhäuser⁷ Bewohner: Ein Abstellplatz pro 100 m² Geschossfläche nach Art. 17 dieses Erlasses; wenigstens ein Abstellplatz pro Wohnung;
- c) Mehrfamilienhäuser Besucher: Ein Abstellplatz je fünf Wohnungen; wenigstens ein Abstellplatz;
- d) Andere Nutzungen: Die Anzahl wird im Einzelfall festgelegt; die VSS-Norm ist begleitend.

² Bei Bruchteilen wird je Kategorie auf die nächste Zahl aufgerundet.

³ Bei Einfamilienhäusern gelten Garagenvorplätze als Abstellflächen für Motorfahrzeuge, sofern eine Mindestdtiefe von 5.5 m eingehalten ist.

⁴ Die Ersatzabgabe des Grundeigentümers je fehlendem Abstellplatz beträgt CHF 10'000.–. Davon ausgenommen ist die Reduktion nach Art. 13 dieses Erlasses. Die Ersatzabgabe wird mit der erfolgten Schlussabnahme fällig.

PBG Art. 69
VSS-Norm 40 281

⁵ Normen des «Schweizer Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute»

⁶ Einfamilienhaus/Doppel-Einfamilienhaus/Reihen-Einfamilienhaus

⁷ Mehrfamilienhaus mit Geschosswohnungen

Art. 13 Mobilitätskonzept | Grundsatz

- ¹ Der Gemeinderat kann eine Abweichung von der Mindestzahl für Abstellplätze von Motorfahrzeugen erlauben bei Wohnüberbauungen mit mindestens zehn Wohnungen, die auf Bewohner und Bewohnerinnen ausgerichtet sind, die sehr wenige oder keine Motorfahrzeuge besitzen.
- ² Der reduzierte Bedarf an Abstellplätzen ist von der Bauherrschaft durch ein Mobilitätskonzept nachzuweisen, dass die bestehenden und geplanten Mobilitätsangebote sowie die dauerhafte Sicherung und die Kontrolle der reduzierten Parkplatzbenützung aufzeigt.
- ³ Die Mindestzahl der Abstellplätze bestimmt sich nach dem Mobilitätskonzept und der Qualität der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Auf jeden Fall ist für Besucher und Besucherinnen, Menschen mit Behinderung, Notfalldienste, Güterumschlag und dergleichen eine angemessene Zahl von Abstellplätzen bereitzustellen.

Art. 14 Mobilitätskonzept | Durchsetzung

- ¹ Weichen Grundeigentümer bzw. deren Mieter länger als drei Monate von den Vorgaben des Mobilitätskonzeptes ab, kann die Baukommission den verantwortlichen Grundeigentümern eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes setzen.
- ² Wird der rechtmässige Zustand nicht innert gesetzter Frist wiederhergestellt, kann die Baukommission bei den verantwortlichen Grundeigentümern pro beanspruchten Abstellplatz eine Ersatzabgabe nach Art. 12 dieses Erlasses erheben.

Art. 15 Abstellplätze für Zweiräder

- ¹ Für die Festlegung des Bedarfs an Kurz- und Langzeitparkplätzen für Fahrräder und Motorfahräder ist die VSS-Norm wegleitend.

Art. 16 Spiel- und Begegnungsflächen

- ¹ Die Mindestfläche für erforderliche Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt 10 % der Geschossfläche nach Art. 17 dieses Erlasses, die dem Wohnen dient.
- ² Wird von der Erstellungspflicht befreit, beträgt die Ersatzabgabe CHF 500.– je fehlenden Quadratmeter.

Art. 17 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.

II Erstellung von Bauten und Anlagen

Art. 18 Regelbauweise

¹ Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten sind in der nachstehenden Tabelle der Regelbaumasse festgelegt. Die Vorschriften für Schutzobjekte gemäss Art. 115 PBG bleiben vorbehalten.

² In Gebieten mit Einordnungsgebot bleiben die Anforderungen gemäss Art. 26 dieses Erlasses vorbehalten.

		Grenzabstand klein/gross	Gesamthöhe	Gebäudehöhe	Winkelmass für Längsfassaden gem. Art. 84 Abs. 1 PBG	Bruchteil je Fassadenabschnitt gem. Art. 85 Abs. 2 PBG	Fassadenhöhe ¹⁾	Gebäudelänge	Gebäudebreite	Empfindlichkeitsstufe (LSV)
		[m]	[m]	[m]	[°]	[°]	[-]	[m]	[m]	
	Zonen innerhalb Baugebiet									
W 11.2	Wohnzone 11.2 m	5.0/8.0	11.2	6.4	45	1/3	10.0	20.0	12.0	II
W 14.8	Wohnzone 14.8 m	6.0/10.0	14.8	9.2	45	1/3	–	24.0	16.0	II
WG 11.2	Wohn- / Gewerbezone 11.2 m	5.0/8.0 ³⁾	11.2	6.4 ²⁾	45	1/3	9.0	24.0	14.0	III
WG 14.8	Wohn- / Gewerbezone 14.8 m	6.0/10.0 ³⁾	14.8	9.2 ²⁾	45	1/3	–	34.0	16.0	III
A 15	Arbeitszone 15 m	6.0	15.0	–	–	–	–	–	–	III
A 20	Arbeitszone 20 m	6.0	20.0	–	–	–	–	–	–	III
K 12	Kernzone Erhalt 12 m	5.0	12.0	6.4	45	1/4	–	–	–	III
K 15	Kernzone Erhalt 15 m	5.0	15.0	9.2	45	1/4	–	–	–	III
K 18	Kernzone Zentrum 18 m	6.0	18.0	12.0	45	1/4	–	–	–	III
OeBA	Öffentliche Bauten und Anlagen	6.0	15.0	–	–	–	–	–	–	II
FiB	Freihaltezone innerhalb Bauzone	2.0	5.0	–	–	–	–	–	–	II
I R	Intensiverholungszone Reitsport	5.0	10.0	–	–	–	–	–	–	IV
I V	Intensiverholungszone Voralp	5.0	15.0	–	–	–	–	–	–	II
	Zonen ausserhalb Baugebiet									
L	Landwirtschaftszone	5.0	15.0	–	–	–	–	–	–	III
IL	Intensivlandwirtschaftszone	5.0	8.0	–	–	–	–	–	–	III
FaB	Freihaltezone ausserhalb Bauzone	2.0	5.0	–	–	–	–	–	–	II
UpF	Unproduktive Fläche	–	–	–	–	–	–	–	–	III

1) Bei talseitig giebelständigen Bauten mit Satteldächern erhöht sich die Fassadenhöhe für die talseitige Giebelseite um die effektive Mehrhöhe des Giebelfeldes, sofern sich das Satteldach über die ganze Giebelseite erstreckt. Bei talseitigen Dachaufbauten bzw. bei Fassadenabschnitten (Bruchteil 1/3) erhöht sich die Fassadenhöhe um die effektive Mehrhöhe der Dachaufbaute (gemessen ab der effektiven Gebäudehöhe).

2) Wird das Erdgeschoss vollständig gewerblich genutzt, kann die Gebäudehöhe um das über einer Raumhöhe von 2.4 m liegende Mass des Erdgeschosses, aber um maximal 1.0 m erhöht werden.

3) Für gewerbliche Erdgeschosse gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

PBG Art. 84

Art. 19 Gebäudehöhe

- ¹ Bei Dächern mit einer Neigung über 20 Grad erhöht sich die Gebäudehöhe um 1.2 m.
- ² Für Hauptbauten mit einem Hochparterre entlang einer Kantons- oder Gemeindestrasse von mind. 0.5 m Höhe über mittlerem Strassenniveau, erhöht sich die Gebäudehöhe und die Gesamthöhe um das Mass des Hochparterres, maximal aber um 0.8 m.

PBG Art. 92

Art. 20 Grosser Grenzabstand

- ¹ Der grosse Grenzabstand wird gegenüber der am meisten nach Süden, Westen, Osten oder Norden gerichteten Hauptwohnseite eingehalten.
- ² Bei zwei oder mehr annähernd gleichwertigen Hauptwohnseiten kann die Abstandsfläche des grossen Grenzabstands zu gleichen Teilen auf mehrere Hauptwohnseiten aufgeteilt werden.

StrG Art. 104ff, Art. 107f., Art. 108 Abs. 2
PBG Art. 90ff

Art. 21 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen

- ¹ Der Strassenabstand ist auch einzuhalten, wenn ein kleinerer Grenzabstand gelten würde. Die minimalen Strassenabstände betragen:
 - a) Kantonsstrassen: 4.00 m;
 - b) Gemeindestrassen: 3.00 m;
 - c) Gemeindewege: 2.00 m.

PBG Art. 74, 75, 80, 94, 136

Art. 22 Kleinbauten und Anbauten

- ¹ Für Kleinbauten und Anbauten gelten folgende Masse:
 - a) maximale Grundfläche: 50 m²
 - b) maximale Gebäudehöhe: 3.50 m
 - c) maximale Gesamthöhe: 5.00 m
 - d) minimaler Grenzabstand: 2.00 m
 - e) minimaler Gebäudeabstand
grundstücksintern für Kleinbauten: 1.00 m
- ² Für bewilligungsfreie Kleinbauten gemäss Art. 136 Abs. 2 lit. a PBG gilt ein minimaler Grenz- und gegenseitiger Gebäudeabstand von 1.0 m.
- ³ Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Grenze gelten die Masse je Grundstück.
- ⁴ An Hanglagen mit bergseitiger Erschliessung kann die Baubehörde Ausnahmen gemäss Art. 108 PBG erteilen.

PBG Art. 76, 81

Art. 23 Vorbauten und Dachvorsprünge

- ¹ Vorbauten dürfen auf höchstens der Hälfte der Fassadenlänge um höchstens 2.0 m in den Grenzabstand oder in den Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie überschreiten, wenn dadurch der verbleibende Grenz-, bzw. Strassenabstand nicht weniger als 2.0 m beträgt. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.
- ² Bei Bauten über mehrere Grundstücke müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Abstand von 2.0 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Eigentümers des Nachbargrundstückes dürfen sie bis an die Grenze reichen.
- ³ Dachvorsprünge dürfen um höchstens 1.0 m, bzw. 0.5 m bei Kleinbauten, in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie überschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.

⁴ Bei Vorbauten erhöht sich die zulässige Gebäudelänge und -breite um das Mass der über die Fassade hinausragenden Vorbauten, aber maximal um 3.0 m.

PBG Art. 97

Art. 24 Terrainveränderungen | Stützkonstruktionen und Böschungen

¹ Böschungen ohne Böschungssicherung und mit einer Neigung bis 45° dürfen bis 0.5 m an die Grenze erstellt werden. Sie sind dem natürlichen Terrain anzupassen.

² Böschungen mit Böschungssicherungen und Stützkonstruktionen bis zu 1.2 m Höhe dürfen mit einem minimalen Grenzabstand von 0.5 m erstellt werden; darüber ist zusätzlich die Mehrhöhe einzuhalten, höchstens jedoch 3.0 m.

PBG Art. 97

Art. 25 Terrainveränderungen | Abgrabungen

¹ Abgrabungen für Bauten dürfen in den Wohn-, Wohn- / Gewerbe- und Kernzonen maximal 0.4 m betragen. In den übrigen Zonen ist der Umfang der Abgrabung frei.

² Diese Beschränkung der Abgrabung gilt nicht im Bereich von Haus- und Kellerzugängen, Gartenausgängen sowie Zufahrten.

An Hanglagen mit einer mittleren Neigung (durch den Niveaupunkt) von über 30 % sind auf der Hälfte der Fassaden quer zur Hangneigung Abgrabungen bis zu 1.2 m zulässig.

PBG Art. 99

Art. 26 Einordnungsgebot

¹ In Gebieten mit Einordnungsgebot sind Bauten und Anlagen so zu gestalten und einzuordnen, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Massgebend sind namentlich folgende Kriterien:

- a) Volumetrie und Gliederung
- b) Orientierung und Dachformen
- c) Materialisierung und Detailgestaltung
- d) Einfügung in den Geländeverlauf und den Grünraum
- e) Gliederung, Begrünung und Materialisierung der Umgebung
- f) Minimierung der Versiegelung und offene Gestaltung des Vorgartens

² Beim Einordnungsgebot entlang von Strassen sind der Raum zwischen Strasse und Gebäude sowie die Fassaden gegenüber dem Strassenraum nach dem typischen oder angestrebten Strassen- und Siedlungsbild zu gestalten.

³ Dem Baugesuch ist eine der Bedeutung des Vorhabens angemessene Analyse der ortsbaulichen Situation sowie eine Erläuterung der Lösung beizufügen. In den Fassaden- und Umgebungsplänen sind angrenzende Gebäude und Umgebungen ebenfalls darzustellen. Bei der Umgebung ist der Grad der Versiegelung zu minimieren.

NHG⁸ Art. 18 Abs. 1, Art. 18b Abs. 2
NHV⁹ Art. 15 Abs. 1
GSchG¹⁰ Art. 7 Abs. 2
USG¹¹ Art. 11 Abs. 1
PBG Art. 130 Abs. 1

Art. 27 Ökologischer Ausgleich

- ¹ Bei Umgebungsgestaltungen ist aufzuzeigen, wie die Versiegelung minimiert werden kann. Auf unbelebte Oberflächen zur Vermeidung von Bewuchs oder Unterhalt wird verzichtet. Im Umgebungsplan ist eine angemessene ökologische Aufwertung aufzuzeigen.
- ² Vorplätze und Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind versickerungsfähig oder über die Schulter entwässert. Die Gewässerschutzgesetzgebung bleibt vorbehalten.
- ³ Nicht als Terrasse genutzte oder mit Panels zur Energiegewinnung belegte Flachdächer mit einer Neigung bis 10° sind ab 25 m² zumindest extensiv begrünt.

D Verfahren und Vollzug

Art. 28 Bauberatung

- ¹ Die Bauverwaltung berät Bauwillige hinsichtlich der relevanten Planungsinstrumente, Vorschriften und Verfahren.

Art. 29 Gebühren

- ¹ Die Gemeinde kann insbesondere für folgende Leistungen Gebühren erheben und Barauslagen, die der Behörde selbst erwachsen sind, wie die Honorare für Sachverständige, den Gesuchstellern überbinden:
 - a) Erlass von Sondernutzungsplänen und Strassenplänen;
 - b) Erlass baupolizeilicher Bewilligungen und Verfügungen;
 - c) Beratung, Baukontrollen, Schnurgerüstabnahme u. ä.;
 - d) Bewilligung von Sondernutzungen und gesteigertem Gemeingebrauch an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen.
- ² Die Gemeinde erlässt einen Tarif.
- ³ Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

PBG Art. 54
VRP¹² Art. 94 ff.
VGv¹³ GebT 54
PBG Art. 54
GebT¹⁴; sGS 821.5

⁸ Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG), SR 451

⁹ Bundesverordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV), SR 451.1

¹⁰ Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GschG), SR 814.20

¹¹ Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG), SR 814.01

¹² Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP), sGS 951.1

¹³ Verordnung über Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren (Verwaltungsgebührenverordnung, VGv), sGS 821.1

¹⁴ Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (GebT), sGS 821.5

E Schlussbestimmungen

PBG Art. 173

Art. 30 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung

- ¹ Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft. Nach Eintritt der Rechtskraft bestimmt der Gemeinderat den Vollzugsbeginn.
- ² Die Gemeinde kann Ersatzabgaben nach Art. 12 und Art. 16 dieses Erlasses an den Landesindex der Konsumentenpreise anpassen (Basisjahr = Datum der Rechtskraft).

PBG Art. 173

Art. 31 Aufhebung bisherigen Rechts

- ¹ Folgende Erlasse werden mit dem Vollzugsbeginn des vorliegenden Baureglements aufgehoben:
 - a) Baureglement vom 9. Juli 2009 sowie die Nachträge vom 21. Dezember 2010, 17. März 2014 und 19. April 2016;
 - b) Zonenplan vom 2. Februar 1983 sowie die Änderungen Krebsengraben vom 4. April 1986, Graben vom 4. April 1986, Änderung aufgrund Waldfeststellung vom 13. März 1997 und Teilrevision 17. März 2014;
 - c) Zonenplan Berggebiet vom 26. September 1994 sowie die Änderung vom 7. Oktober 2002 und Teilplan Gamserrugg vom 7. Oktober 2002;
 - d) Bauzonen Berggebiet vom 26. September 1994;
 - e) Zonenplan / Schutzzonenplan Talgebiet vom 13. März 1997;
 - f) Landwirtschaftszonenplan vom 2. Februar 1983;
 - g) Teilzonenplan Ochsensand vom 3. November 1988, Krebsengraben II vom 15. März 1989, Geriäls vom 30. Januar 1991, Stauden vom 4. Februar 1991, Glocke vom 4. September 1991, Mahalden vom 22. Oktober 1991, Masis vom 26. September 1994, Mühlbachweg vom 26. September 1994, Kirchbünt vom 18. Mai 1995, Wispel vom 13. März 1997, Geriäls II vom 14. April 1997, Lukashaus vom 22. Mai 1997, Unteres Äuli vom 7. Januar 1998, Egeten vom 11. Dezember 1998, Lukashaus II vom 11. Dezember 1998, Ochsensand II vom 13. Januar 1999, Stauden II vom 9. November 1999, Laufenbrunnen vom 1. Februar 2000, Obere Kirchbünt vom 18. September 2000, Hinterstädtli Werdenberg vom 29. November 2000, Mülbach vom 16. August 2006, Gakleinen vom 18. Juli 2001, Unterstuden vom 28. August 2002, Mädli vom 3. September 2003, Oberer Wäsertenweg vom 5. September 2003, Tschessweg vom 23. März 2004, Unterquader vom 30. Januar 2006, Lukashaus III vom 25. September 2006, Alte Krone Werdenberg vom 19. April 2016, Studen / Werdenberg – Iverplut vom 21. Oktober 2016, Feldgatter – Stüdli vom 28. Oktober 2016, Chrebsengraben III vom 16. Juni 2023, Spital vom 19. Dezember 2022 und Unterdorf/Gehlerhaus vom 14. September 2023.
- ² Die von der Baubehörde erlassenen und im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnutzungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes¹⁵ vom 6. Juni 1972 infolge Nutzungsübertragung werden gegenstandslos.



Anhang zum Baureglement

Erläuterungsskizzen

16. Juli 2024

Die in diesem Anhang enthaltenen Erläuterungen und Skizzen dienen dem besseren Verständnis des kommunalen Baurechts. Es kann davon kein Rechtsanspruch abgeleitet werden. Rechtsverbindlich ist der Wortlaut des Baureglements.

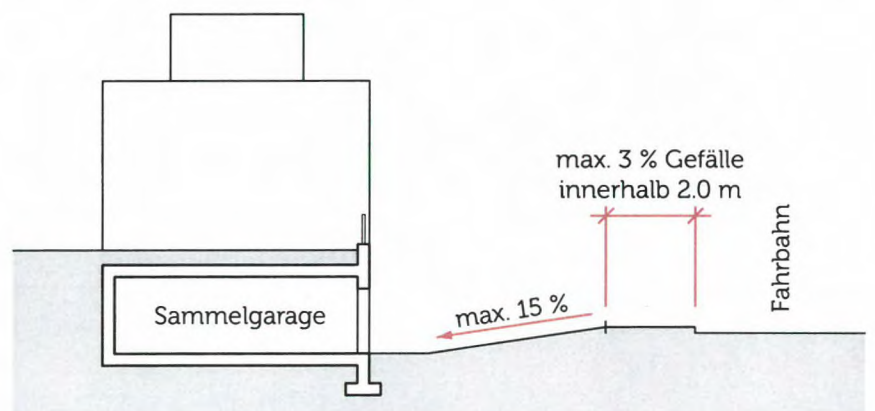
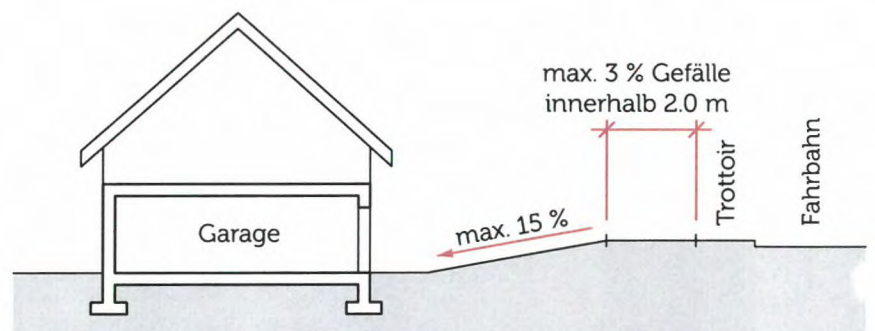
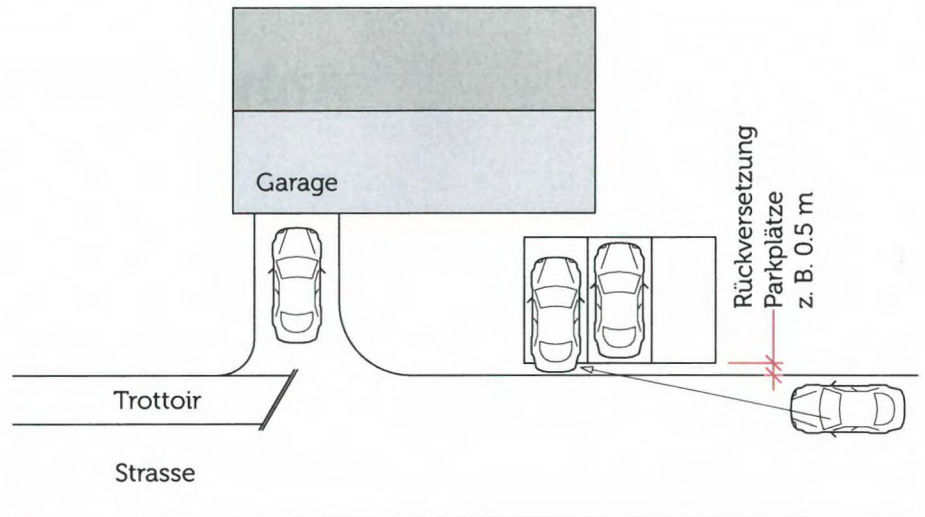
Ausfahrten und Vorplätze (Art. 10 BauR)

Verweise

SN VSS-Norm 40 045 / 050 / 273a / 291

Erläuterungen

Senkrechtparkfelder müssen für den fahrenden Verkehr erkennbar sein. Dies kann beispielsweise mit einer Rückversetzung der Parkfelder oder mit einer Höhenbeschränkung der angrenzenden Bepflanzung erreicht werden.

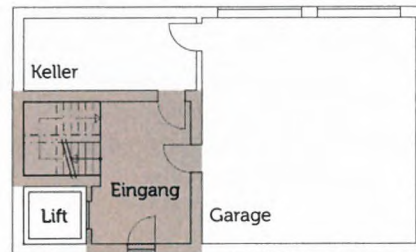


Geschossfläche (Art. 17 BauR)

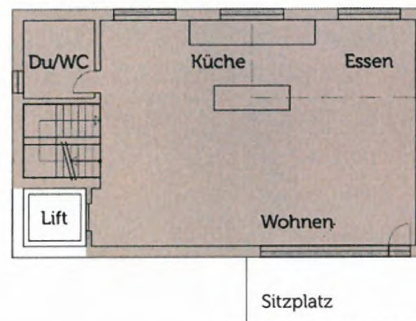
Verweis / Erläuterung

Die Geschossfläche ist farbig dargestellt. Alle für den dauernden Aufenthalt von Personen geeigneten Flächen werden angerechnet. Nicht angerechnet werden ausserhalb der «Gebäudehülle» liegende Fläche wie bspw. ein Balkon, ein offenes Treppenhaus oder ein Laubengang. Bei Gewerbenutzungen sind gewerbliche Lager- / Garagenflächen ebenfalls Bestandteil der Geschossfläche.

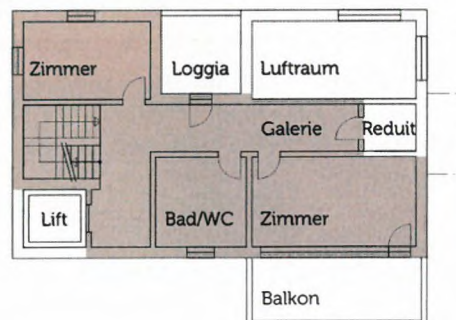
Untergeschoss



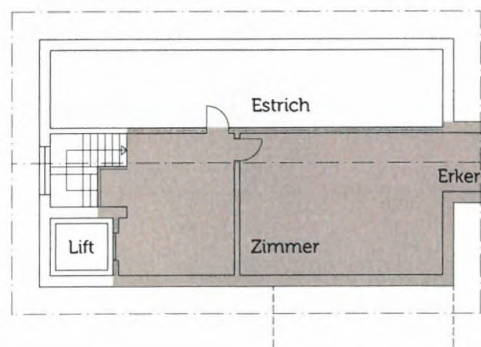
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Niveaupunkt (Art. 18 BauR)

Planungs- und Baugesetz

Art. 77 Niveaupunkt

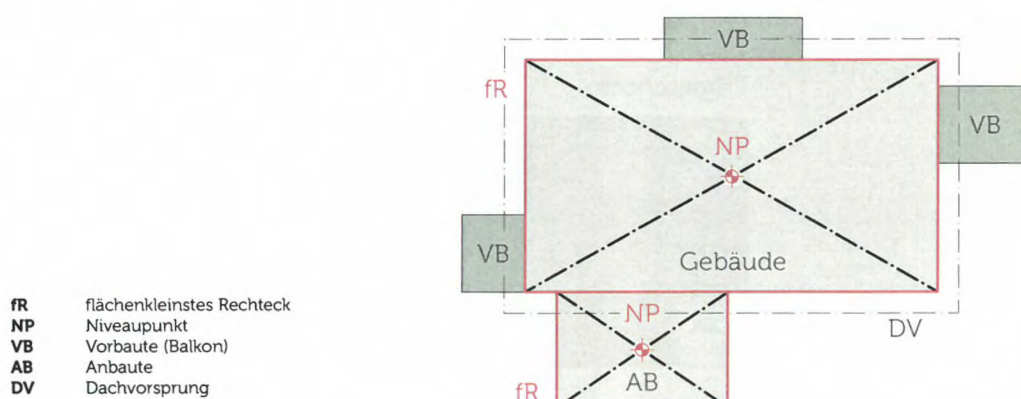
¹ Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks auf dem massgebenden Terrain, welches das Gebäude ohne Vorbauten, Anbauten und Dachvorsprünge umhüllt.

² Für Anbauten und zusammenhängende Gebäude wird der Niveaupunkt für jedes Gebäude oder jeden Gebäudeteil einzeln bestimmt.

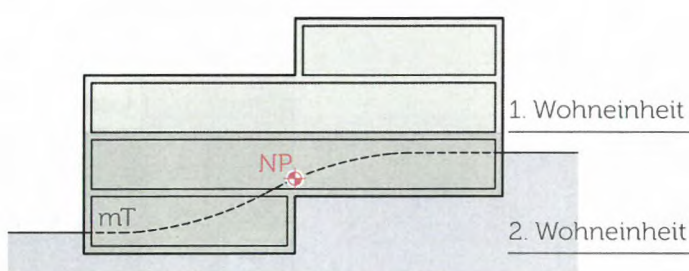
Art. 78 Massgebendes Terrain

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürliche oder, wenn dieser nicht mehr festgestellt werden kann, der bewilligte Geländeverlauf. Besteht kein bewilligter Geländeverlauf, wird vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf der Umgebung ausgegangen.

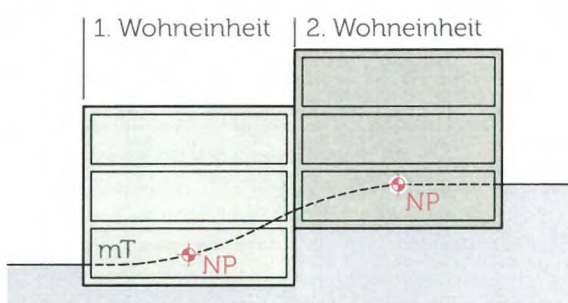
² Das massgebende Terrain kann im Nutzungsplan abweichend festgelegt werden.



NP Niveaupunkt
mT massgebendes Terrain



NP Niveaupunkt
mT massgebendes Terrain



Gesamt-, Gebäude- und Fassadenhöhe (Art. 18 und 19 BauR)

Planungs- und Baugesetz

Art. 83 Gesamthöhe

- ¹ Die Gesamthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Dachs.
- ² Nicht angerechnet werden technisch notwendige Bauteile und Anlagen, wie Liftschächte, Kamine, Antennen, Dachränder, Solarzellen und Sonnenkollektoren.

Art. 84 Gebäudehöhe

- ¹ Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassenmitte.
- ² Bei Festlegung einer Gebäudehöhe wird wenigstens für zwei Gebäudeseiten auch ein Winkelmass für die Bestimmung des Dachraums festgelegt.

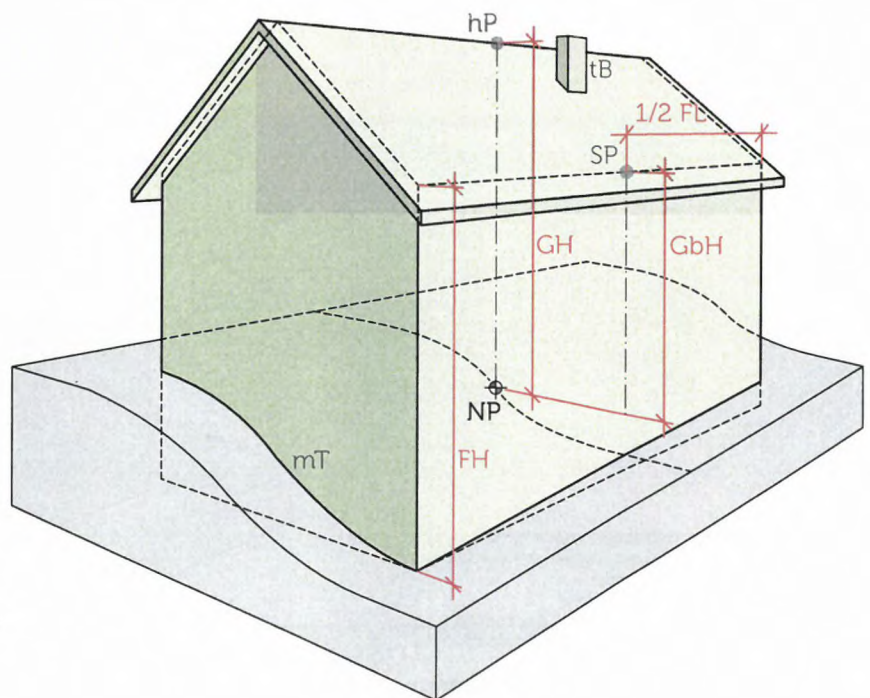
Art. 86 Fassadenhöhe

- ¹ Die Fassadenhöhe bezeichnet den grössten Höhenunterschied zwischen der Dachoberkante und dem senkrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain der jeweiligen Fassade.

Erläuterungen

Der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante befindet sich beim Steildach auf der Höhe Oberkant der Dacheindeckung.

Gesamt-, Gebäude- und Fassadenhöhe (Satteldach)

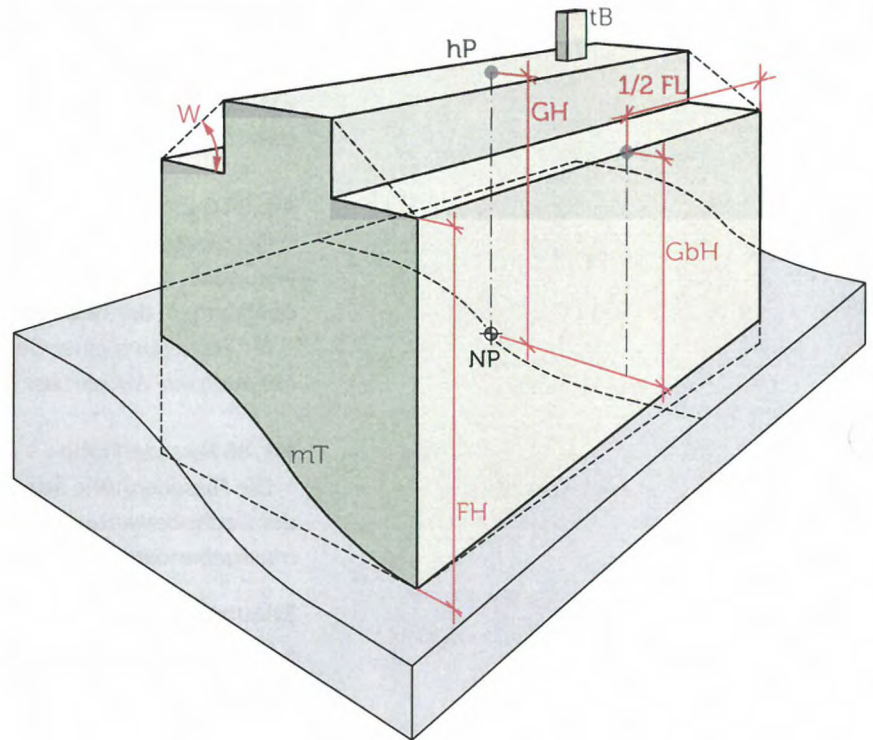


GH	Gesamthöhe
GbH	Gebäudehöhe
FH	talseitige Fassadenhöhe
hP	höchster Punkt des Daches
SP	ausgemittelter Schnittpunkt in Fassenmitte
NP	Niveaupunkt
tB	technisch notwendiges Bauteil
mT	massgebendes Terrain
FL	Fassadenlänge

Gesamt-, Gebäude- und Fassadenhöhe (Flachdach)

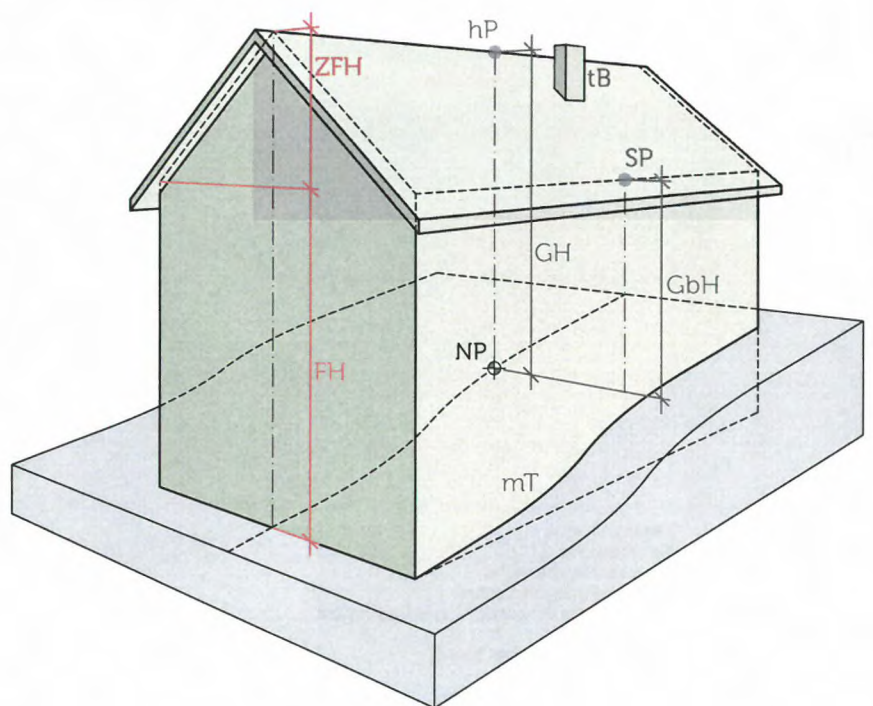
Erläuterungen

Der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante befindet sich beim Flachdach auf der Höhe Oberkant Flachdachkonstruktion (inkl. Substrat).



GH	Gesamthöhe
GbH	Gebäudehöhe
hP	höchster Punkt des Daches
FL	Fassadenlänge
FH	talseitige Fassadenhöhe
W	Winkelmaß für Längsfassade
NP	Niveaupunkt
mT	massgebendes Terrain
tB	technisch notwendiges Bauteil

Zuschlag talseitige Fassadenhöhe



FH	talseitige Fassadenhöhe
ZFH	Zuschlag talseitige Fassadenhöhe
GH	Gesamthöhe
GbH	Gebäudehöhe
hP	höchster Punkt des Daches
SP	ausgemittelter Schnittpunkt
NP	Niveaupunkt
tB	technisch notwendiges Bauteil
mT	massgebendes Terrain

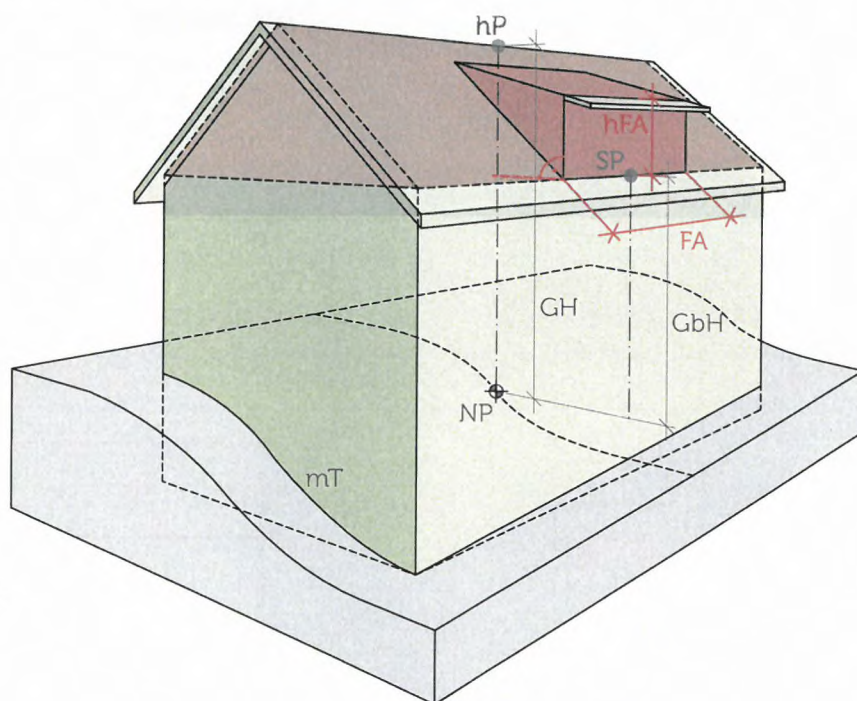
Dachraum (Art. 18 BauR)

Planungs- und Baugesetz

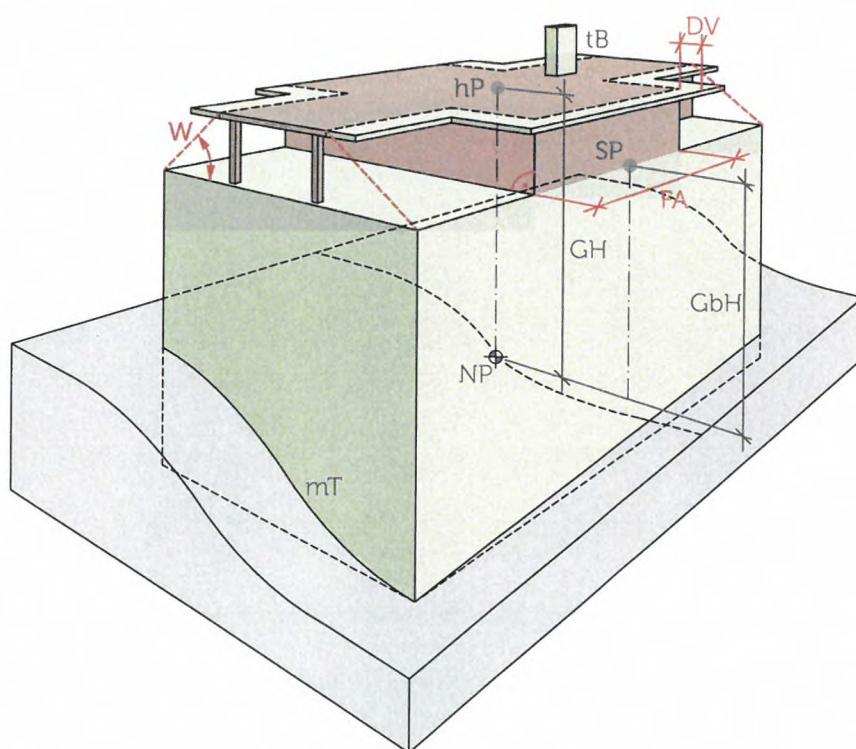
Art. 85 Dachraum

¹ Der Dachraum bezeichnet den Raum zwischen der höchstens zulässigen Gebäudehöhe und der höchstens zulässigen Gesamthöhe unter Einhaltung des nach Art. 84 Abs. 2 dieses Erlasses festgelegten Winkelmasses.

² Das Winkelmass beträgt bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts höchstens 90 Grad.



hFA	maximale Höhe Fassadenabschnitt
FA	Bruchteil je Fassadenabschnitt
hP	höchster Punkt des Daches
SP	ausgemittelter Schnittpunkt in Fassadenmitte
GbH	Gebäudehöhe
GH	Gesamthöhe
NP	Niveaupunkt
mT	massgebendes Terrain



FA	Bruchteil je Fassadenabschnitt
DV	Dachvorsprung
W	Winkelmass für Längsfassade
GbH	Gebäudehöhe
GH	Gesamthöhe
NP	Niveaupunkt
mT	massgebendes Terrain
hP	höchster Punkt des Daches
tB	technisch notwendiges Bauteil
SP	ausgemittelter Schnittpunkt in Fassadenmitte

Zuschlag Gebäudehöhe (Art. 19 BauR)

Planungs- und Baugesetz

Art. 85 Dachraum

¹ Der Dachraum bezeichnet den Raum zwischen der höchstens zulässigen Gebäudehöhe und der höchstens zulässigen Gesamthöhe unter Einhaltung des nach Art. 84 Abs. 2 dieses Erlasses festgelegten Winkelmasses.

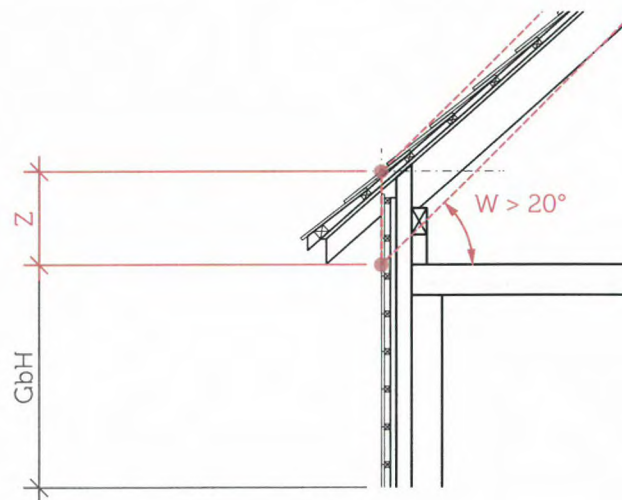
² Das Winkelmass beträgt bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts höchstens 90 Grad.

Erläuterungen

Der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante befindet sich beim Steildach auf der Höhe Oberkante der Dacheindeckung.

Der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante befindet sich beim Flachdach auf der Höhe Oberkante Flachdachkonstruktion (inkl. Substrat).

W Winkelmass für Längsfassade
Z Zuschlag für Gebäudehöhe
GbH Gebäudehöhe ohne Zuschlag



Gebäudelänge und -breite (Art. 18 und 23 BauR)

Planungs- und Baugesetz

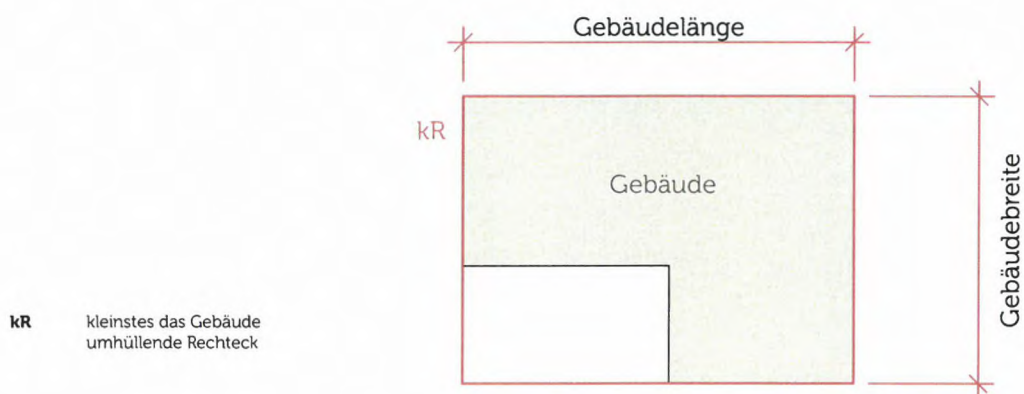
Art. 82 Gebäudelänge und Gebäudebreite

¹ Die Gebäudelänge bezeichnet die längere Seite des kleinsten die Baute umhüllenden Rechtecks, soweit diese über dem gestalteten Terrain liegt. Unberücksichtigt bleiben Anbauten, Dachvorsprünge sowie unterirdische Bauten nach Art. 76a dieses Erlasses.

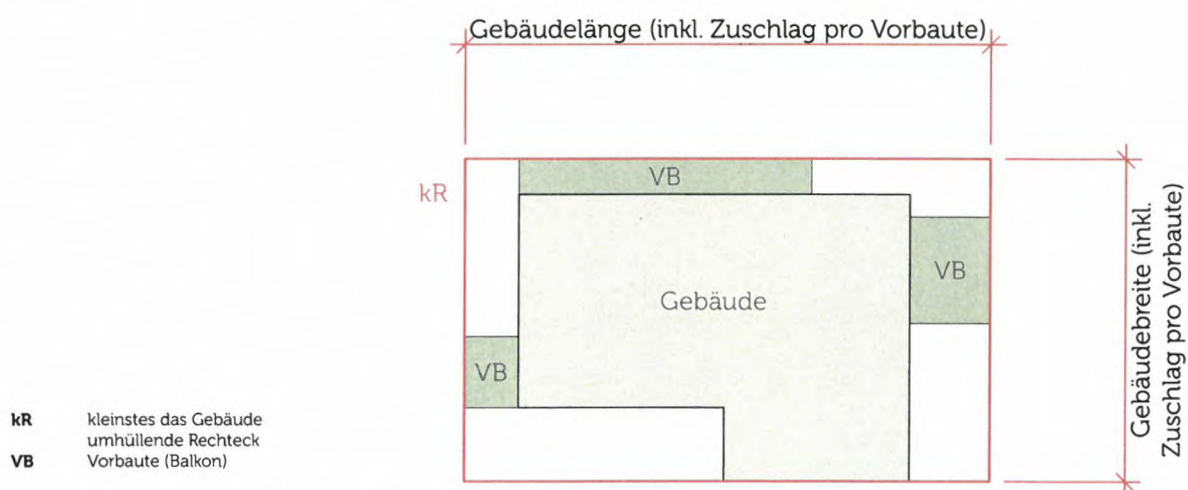
² Die Gebäudebreite bezeichnet die kürzere Seite des kleinsten die Baute umhüllenden Rechtecks, soweit diese über dem gestalteten Terrain liegt. Unberücksichtigt bleiben Anbauten, Dachvorsprünge sowie unterirdische Bauten nach Art. 76a dieses Erlasses.

³

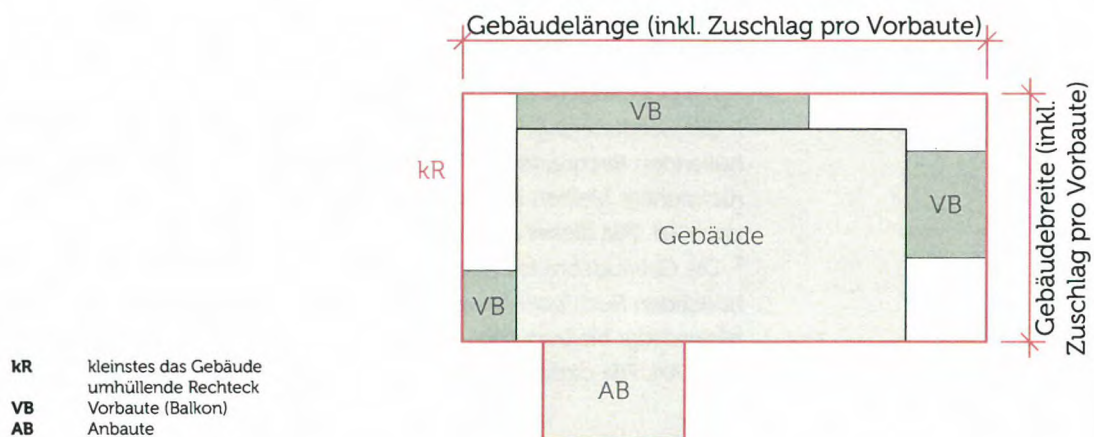
Gebäudelänge und -breite



Gebäudelänge und -breite mit Vorbauten



Gebäudelänge und -breite inkl. Zuschläge



Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 20 BauR)

Planungs- und Baugesetz

Art. 92 Grenzabstand

¹ Als Grenzabstand von Gebäuden gilt die kürzeste im Grundriss gemessene Entfernung zwischen Grenze und Fassade. Die politische Gemeinde kann einen grossen und einen kleinen Grenzabstand festlegen.

^{1bis} Wird ein grosser Grenzabstand festgelegt, wird er gegenüber der am meisten nach Süden gerichteten Hauptwohnseite eingehalten. Die politische Gemeinde kann im Rahmennutzungsplan:

- Abweichende Ausrichtungen festlegen;
- Die Aufteilung der Summe der massgebenden Grenzabstände auf mehrere Hauptwohnseiten zu gleichen Teilen für den Fall zulassen, dass ein Gebäude zwei oder mehr annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten aufweist.

² Der Grenzabstand kann ungleich auf benachbarte Grundstücke verteilt werden, wenn sich die Eigentümerin oder der Eigentümer des benachbarten Grundstücks schriftlich zur Einhaltung eines entsprechend grösseren Grenzabstands verpflichtet. Die Baubehörde verfügt diese Verpflichtung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und lässt sie im Grundbuch anmerken.

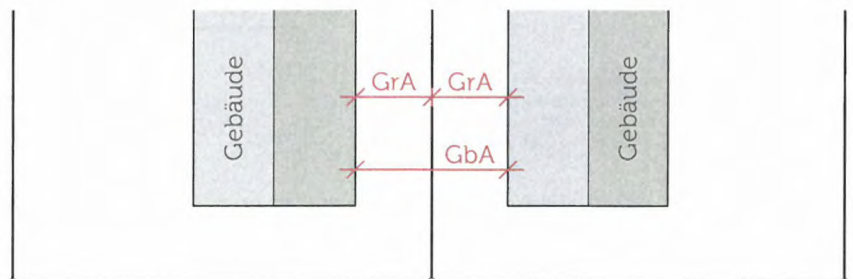
³ Die politische Gemeinde kann für Bauten innerhalb einer Zone andere Masse für die Grenzabstände festlegen als gegenüber Grundstücken in anderen Zonen.

Art. 93 Gebäudeabstand

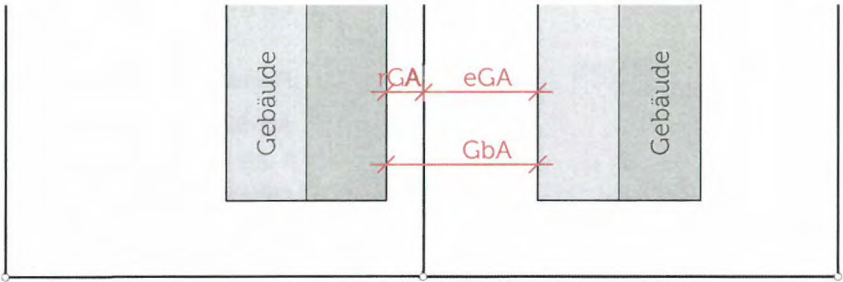
¹ Als Gebäudeabstand gilt die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Fehlen im kommunalen Rahmennutzungsplan Massangaben zum Gebäudeabstand, entspricht der Gebäudeabstand der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände. Er ist auch zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück einzuhalten.

² Steht auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude mit einem geringeren als dem nach den massgebenden Bestimmungen geltenden Grenzabstand, genügt anstelle des Gebäudeabstands die Einhaltung des Grenzabstands, wenn keine wichtigen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

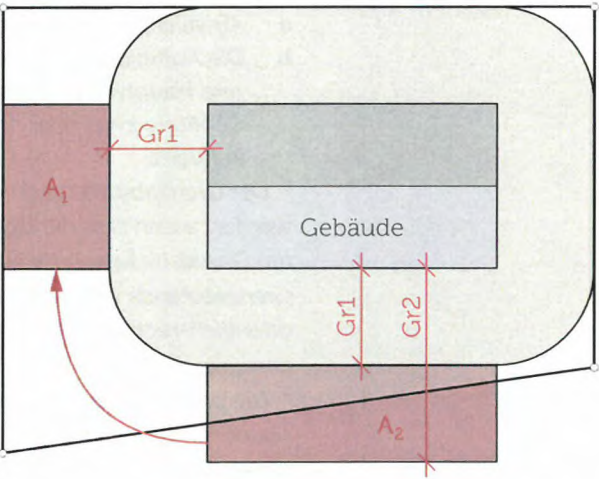
GrA Ordentlicher Grenzabstand
GbA Gebäudeabstand (Summe
der Grenzabstände)



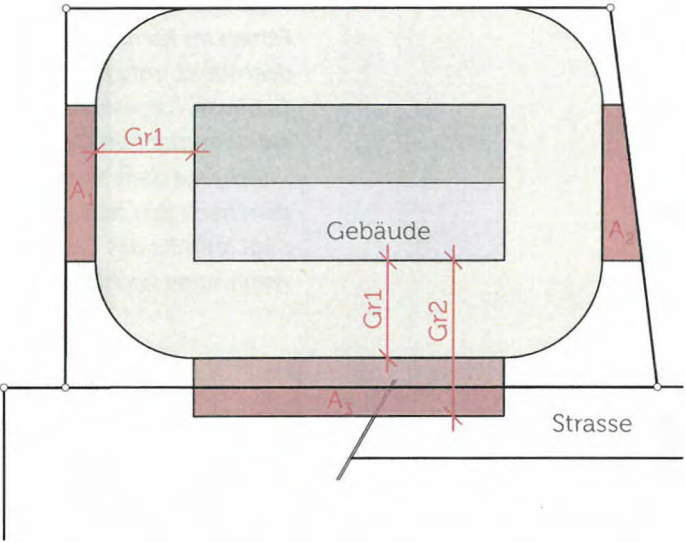
rGA reduzierter Grenzabstand
eGA erweiterter Grenzabstand
GbA Gebäudeabstand (Summe
 der Grenzabstände)



Gr1 kleiner Grenzabstand
Gr2 grosser Grenzabstand
 A_1 verlagerte Grenzabstandsfläche
 A_2 zu verlagernde Grenzabstandsfläche
 $A_1 \geq A_2$ flächengleiche Verlagerung der
 Grenzabstandsflächen



Gr1 kleiner Grenzabstand
Gr2 grosser Grenzabstand
 $A_1 | A_2$ verlagerte Grenzabstandsflächen
 A_3 zu verlagernde Grenzabstandsfläche
 $A_3 \leq (A_1 + A_2)$



Kleinbauten und Anbauten (Art. 22 BauR)

Planungs- und Baugesetz

Art. 74 Kleinbauten

¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht überschreiten.

Art. 75 Anbauten

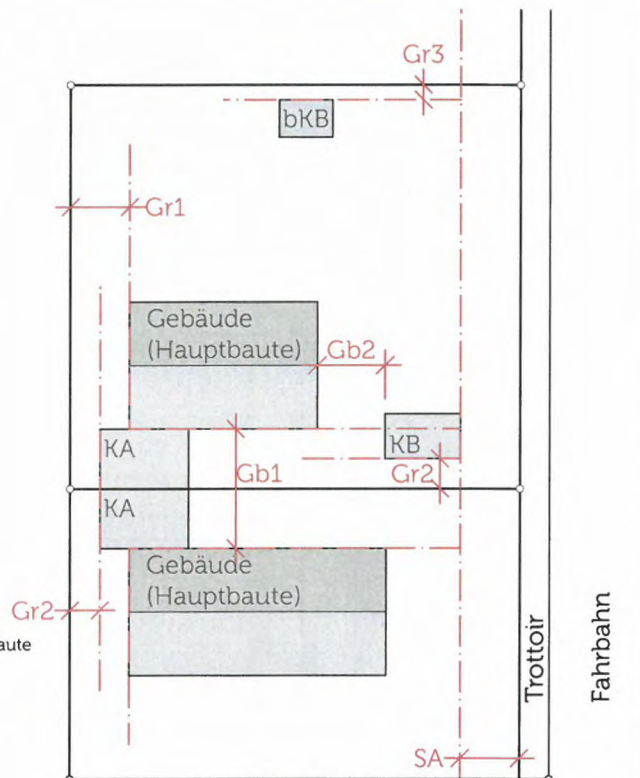
¹ Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

² Die Baubehörde kann ausnahmsweise Hauptnutzungen zulassen, wenn keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 94 Abstände von Kleinbauten und Anbauten

¹ Kleinbauten und Anbauten können mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks bis an die Grenze gestellt werden.

- Gr1** Grenzabstand Hauptbaute
- Gr2** Grenzabstand Klein- u. Anbaute
- Gr3** Grenzabstand bewilligungsfreie Kleinbaute
- SA** Strassenabstand
- Gb1** Gebäudeabstand Hauptbaute
- Gb2** Gebäudeabstand Kleinbaute
- KA** Klein- u. Anbaute
- KB** Kleinbaute
- bKB** bewilligungsfreie Kleinbaute



Vorbauten und Dachvorsprünge (Art. 23 BauR)

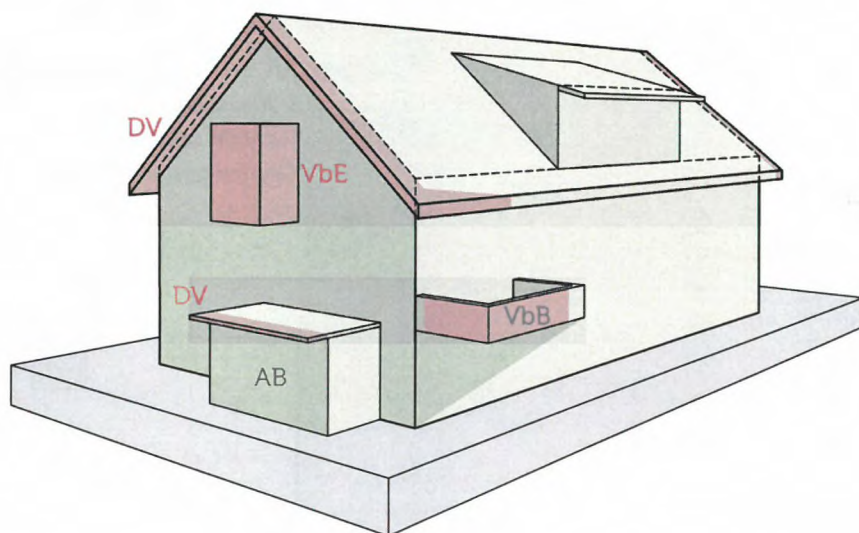
Planungs- und Baugesetz

Art. 76 Vorbauten

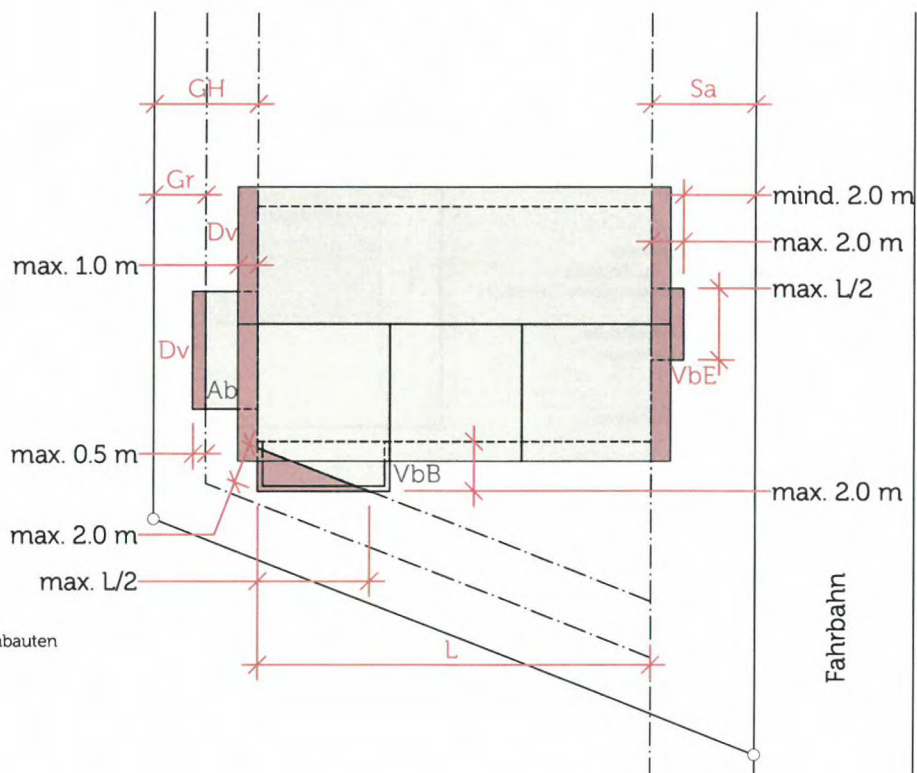
¹ Vorbauten sind punktuell oder nicht abgestützte, über die Fassade vorspringende Bauteile, wie Vordächer, Balkone, Erker, Veranden.

Erläuterungen

Diese Masse definieren nicht die maximale Abmessung einer Vorbaute bzw. eines Dachvorsprungs, sondern deren Abstandsprivileg. Die Elemente mit einem Abstandsprivileg sind rot dargestellt.

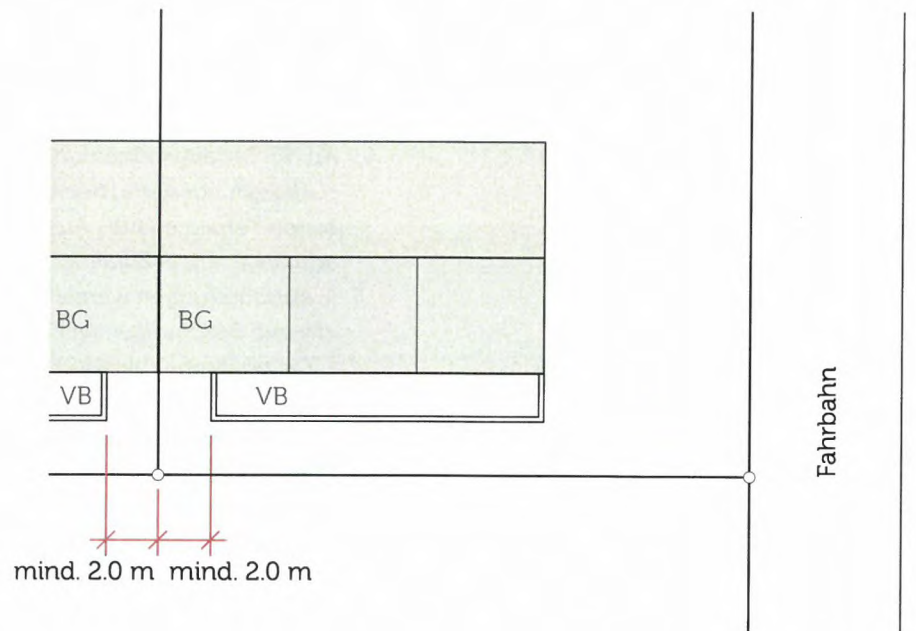


DV Dachvorsprung
VbE Vorbaute (Erker)
VbB Vorbaute (Balkon)
AB Anbaute



GH Grenzabstand Hauptbauten
Gr Grenzabstand Klein- und Anbauten
Sa Strassenabstand
L Fassadenlänge
VbE Vorbaute (Erker)
VbB Vorbaute (Balkon)
Ab Anbaute
DV Dachvorsprung

BG Bauten über mehrere Grundstücke
(geschlossene Bauweise)
VB Vorbaute (Balkon)



Terrainveränderungen und Abgrabungen (Art. 25 BauR)

Planungs- und Baugesetz

Art. 97 Terrainveränderungen

- ¹ Abgrabungen sind höchstens bis zum zulässigen Mass unter das massgebende Terrain erlaubt. Ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten.
- ² Aufschüttungen werden dem massgebenden Terrain angepasst. Stützmauern und Böschungen weisen einen Abstand zur Grenze auf.
- ³ Die politische Gemeinde legt im kommunalen Nutzungsplan die zulässigen Masse und den Grenzabstand von Stützmauern und Böschungen fest.
- ⁴ Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks können Stützmauern und Böschungen bis an die Grenze gestellt werden.

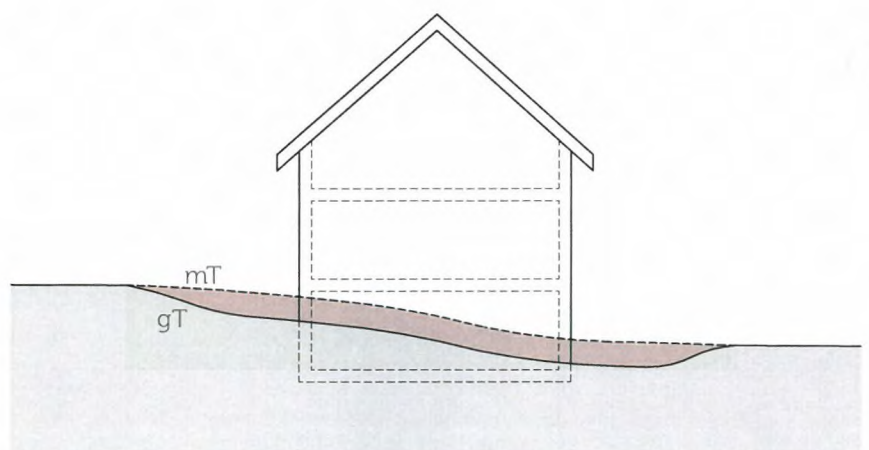
Art. 98 Teilung von Grundstücken

- ¹ Soll ein ganz oder teilweise überbautes Grundstück geteilt werden, benachrichtigt das Grundbuchamt die Baubehörde.
- ² Mit der Teilung von Grundstücken dürfen keine den Bauvorschriften widersprechende Verhältnisse geschaffen werden.
- ³ Die Baubehörde verfügt Anordnungen zur Vermeidung baurechtswidriger Verhältnisse als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und lässt sie im Grundbuch anmerken.

Erläuterungen

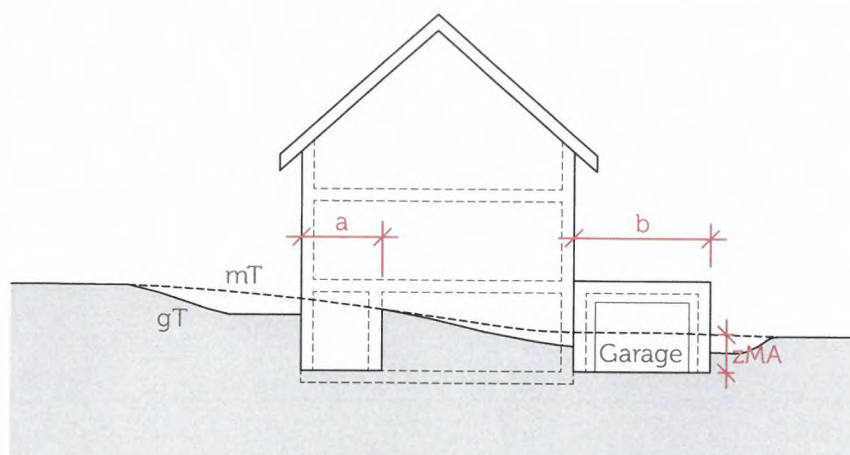
Stützkonstruktionen oder Böschungen mit einer Höhe grösser als 0.5 m können entweder um die Mehrhöhe von der Grundstücksgrenze zurückversetzt oder gestaffelt ausgeführt werden.

Für Pflanzen gelten die Abstands- und Höhenvorschriften gemäss Art. 98 Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG-ZGB, sGS 911.1). Die rot eingefärbte Fläche stellt die Abgrabung dar.



mT massgebendes Terrain
gT gestaltetes Terrain

zMA zulässiges Mass für Abgrabungen
a + b max. Anzahl Meter für Abgrabung
mT massgebendes Terrain
gT gestaltetes Terrain



zMA zulässiges Mass für Abgrabungen unter 30 %
 mittlerer Neigung max. 40 cm
zMA+ zulässiges Mass für Abgrabungen
 auf 1/2 der Fassadenlänge max. 1.20 m
 ($x + y \leq 1/2 L$)
mN mittlere Neigung über 30 %
mT massgebendes Terrain
gT gestaltetes Terrain
FL Fassadenlänge

