

Baureglement

Vom Gemeinderat genehmigt am 6. Juni 2000.
Öffentliche Auflage vom 26. Juni bis 25. Juli 2000.
Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am 15. November 2000.
In Anwendung seit 15. November 2000.

Inhaltsverzeichnis

I. Baureglement

Artikel

Allgemeines	1 - 3
Planung	4
Zonenordnung	5 - 19
Besondere Bauten	20 - 22
Konstruktion und Gestaltung der Dachaufbauten, Hygienevorschriften	23 - 27
Äussere Einrichtungen und Bauten	28 - 30
Umschwung	31 - 34
Bestimmungen über Bauarbeiten	35 - 37
Verfahren	38 - 40
Vollzug	41 - 42

II. Anhang

Baureglement

Der Gemeinderat Zuzwil erlässt, gestützt auf das Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht, das Gesetz über das Strassenwesen sowie das Gemeindegesetz, nachstehendes Reglement:

I. Allgemeines

Geltungsbereich	Art. 1 Das Baureglement gilt für das Gebiet der Gemeinde Zuzwil.
Zielsetzung	Art. 2 Das Baureglement schafft die Voraussetzungen für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde.
Heimatschutz	Art. 3 Besondere Rücksichtnahme ist bei geschützten Ortsbildern und künstlerisch oder geschichtlich wertvollen Bauten geboten.

II. Planung

Der Zonenplan (M 1:5000) vom 27. Februar 1989 ist Bestandteil des Baureglementes und kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
Der Zonenplan ist für die genaue Lage der Zonengrenze verbindlich.

Überbauungsplan	Art. 4 Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen neben dem Baureglement folgende Planungsmittel: a) Richtplan b) Zonenplan c) Schutzverordnung und Schutzplan d) Überbauungs- und Gestaltungspläne e) Übersicht über den Stand der Erschliessung f) Erschliessungsprogramm h) Deponieplan, Abbauplan
-----------------	---

III. Zonenordnung

Zoneneinteilung	Art. 5 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:	
	WE Wohnzone	2 Vollgeschosse
	W 2 Wohnzone	2 Vollgeschosse
	W 3 Wohnzone	3 Vollgeschosse
	WG 2 Wohn- und Gewerbezone	2 Vollgeschosse
	WG 3 Wohn- und Gewerbezone	3 Vollgeschosse
	GI A Gewerbe-Industriezone	
	GI B Gewerbe-Industriezone	
	K 2 Kernzone	2 Vollgeschosse
	D Dorfkernzone	2 Vollgeschosse
	Oe Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	
	GF Grünzone «Freihaltung F»	
	GG Grünzone «Gärten G»	

GS Grünzone «Schutz S»
GSPE Grünzone «Sport-, Park- und Erholungsanlagen»
LW Landwirtschaftszone
ÜG Übriges Gemeindegebiet

Art. 6

Regelbauvorschriften

Zone	WE	W 2	W 3	WG 2	WG 3	GI A	GI B	K 2	D
Zahl der Vollgeschosse	2	2	3	2	3	--	--	2	2
Gebäudehöhe max. m	6,5	7,5	10,2	7,5	10,2	10,5	14	7,5	7,5
Firsthöhe max. m	9,5	11,5	14	11,5	14	13,5	17	12	12
Gebäudelänge max. m	30	30	40	30	40	--	--	30	30
Ausbau: Untergeschoss	50%	50%	nein	ja ¹	ja ¹	ja ¹	ja ¹	ja ¹	ja ¹
- Dachgeschoss	ja ²	ja ²	ja ²	ja ²	ja ²	ja ²	ja ²	ja ²	ja ²
Grenzabst.: gross min. m	8	8	10	8	10	5 ⁴	5 ⁴	4	4
- klein min. m	4	4	5	4	5	5 ⁴	5 ⁴	4	4
Ausnütz. Wohnbauten	0.45	0.5	0.6	0.5	0.6			0.6	0.45
Ausnütz. Wohn + Gewerbe				0.6 ³	0.7 ³			0.8 ³	0.6 ³
Empfindlichkeitsstufen	II	II	II	III	III	III	III	III	III

¹ nur für gewerbliche Zwecke gestattet

² unbeschränkt (Art. 17/18)

³ wenn Gewerbeanteil mind. 1 Vollgeschossfläche

⁴ Der Grenzabstand gegenüber anderen Zonen mit Ausnahme LW-Zone beträgt 8m

Art. 7

Kernzone
(BauG Art. 15)

Die Kernzone umfasst den Ortskern von Zuzwil.
Bauten und Anlagen sind der bestehenden Baustruktur des Ortsbildes und ihrer Umgebung anzupassen. Hierzu kann der Gemeinderat Abweichungen von der Regelbauweise gemäss Art. 77 des Baugesetzes bewilligen.

Die geschlossene Bauweise ist bis zur zulässigen Gesamtlänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Alle Aussenrenovationen sowie der Abbruch von Bauten sind bewilligungspflichtig.

Art. 8

Dorfkerne

Die Dorfkernzone umfasst den Ortskern von Weieren und Züberwangen.
Neue Bauten und Anlagen haben dem ländlichen Charakter der Dorfkernzone zu entsprechen und sich dem Dorfbild anzupassen.

Art. 9

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen

Bauten, deren Gebäudehöhe nicht mehr als 7,50 m und deren Firsthöhe nicht mehr als 11,50 m beträgt, haben einen kleinen Grenzabstand von 4 m und einen grossen Grenzabstand von 8 m einzuhalten. Für grössere Bauten beträgt der kleine Grenzabstand 5 m und der grosse 10 m.

Der Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag findet keine Anwendung.

Grünzonen (BauG Art. 17)	Art. 10 In den im Zonenplan mit «Freihaltung F» bezeichneten Grünzonen sind keine oberirdischen Bauten und Anlagen zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II. Die im Zonenplan mit «Gärten G» bezeichneten Grünzonen sind für die Anlage von Familiengärten vorgesehen. Einzelbauten für die Aufbewahrung von Gartenbearbeitungsgeräten sind bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 2,50 m, eine Firsthöhe von 4 m und einer Grundfläche von 6 m² zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II und die Vorschriften für Nebenbauten. Die im Zonenplan mit «Schutz S» bezeichneten Grünzonen dienen der Erhaltung von Lebensräumen geschützter Tiere und Pflanzen. Es ist unzulässig, deren Lebensbedingungen durch Massnahmen oder Eingriffe zu beeinträchtigen. Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit sie der Schutzzweck erfordert. In der im Zonenplan mit Sport, Park und Erholung (SPE) bezeichneten Grünzone sind Anlagen und Nebenbauten im Zusammenhang mit dem Zonenzweck zulässig. Für grössere Bauten ist ein Sondernutzungsplan erforderlich. Es gilt ein allseitiger Grenzabstand von 2,5 m.
Landwirtschaftszone (BauG Art. 20)	Art. 11 Für die zulässigen Bauten gilt ein allseitiger Grenzabstand von 5 m. Gegenüber anderen Zonen gilt ein Grenzabstand von 10 m. Im Übrigen gelten für Wohnbauten die Vorschriften der W 2.
Übriges Gemeindegebiet	Art. 12 Für die zugelassenen Bauten gelten die Bauvorschriften gemäss Art. 11 BauR.
Offene und geschlossene Bauweise	Art. 13 Wo durch Baureglement, Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gilt die offene Bauweise. Die offene Bauweise erfordert allseitig freistehende Stellung der Bauten. Doppelhäuser sind gestattet. Das Zusammenbauen über die Grenze bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge ist gestattet, wenn die Baute gleichzeitig erstellt oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird. In Gebieten mit offener Bauweise dürfen einzelne Bauten bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge auch zu einer Häuserreihe zusammengebaut werden. Geschlossene Bauweise erfordert den seitlichen Zusammenbau und die gleichzeitige Erstellung der Bauten. Gegenüber Grundstücken mit offener Bauweise sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Zwischen den einzelnen Bauten sind Brandmauern zu erstellen.

Grenz- und Gebäudeabstand (BauG Art. 56/57)	Art. 14 Es gilt ein grosser und ein kleiner Grenzabstand. Der grosse Grenzabstand ist auf die am meisten nach Süden gerichtete Hauptfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Weist eine Baute annähernd gleichwertige Hauptfassaden auf, so kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des grossen und des kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten.
Wald- und Gewässerabstände (BauG Art. 59)	Art. 15 Gegenüber eingedolten Gewässern im nichtüberbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5,0 m plus 1,75 x die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässerausbauvorhaben festgelegt werden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens sind kleinere Abstände nur zulässig, wenn mit Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann bzw. wenn die Voraussetzungen von Art. 77 Abs. 1 und 2 BauG erfüllt sind.
Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag (BauG Art. 65)	Art. 16 Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung, inkl. An- und Vorbauten. Bei abgesetzten oder gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine gerade Linie, die der Verlängerung des längsten geraden Fassadenteils entspricht. Bei Gebäudeseiten von mehr als 30 m Länge ist der Grenzabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m zu erhöhen. Für den Mehrlängenzuschlag kann ein Flächenausgleich gemäss Art. 65 Abs. 2 BauG erfolgen.
Gebäudehöhe, Firsthöhe (BauG Art. 60)	Art. 17 Überschreitet ein Gebäude die zulässige Gebäudehöhe gemäss den Regelbauvorschriften, so vergrössert sich der Grenzabstand um das Mass der Mehrhöhe. Für die Bemessung der Firsthöhe gilt die höchste Erhebung des Gebäudes (ausgenommen technisch bedingte Aufbauten, wie Liftanlagen, Antennen, Kamine usw.) ab dem Niveaupunkt. Brüstungen bei Flachdächern werden für die Bemessung der Gebäudehöhe angerechnet.
Berechnung der Geschosszahl	Art. 18 Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt. Als Untergeschoss zählt ein Stockwerk, das, bis OK Decke gemessen, den Niveaupunkt um nicht mehr als 1,3 m übersteigt. Als Dachgeschoss zählt ein Geschoss, das im Dachraum liegt (Kniestockhöhe max. 1 m aussen gemessen) oder als Attikageschoss, das unter einem Winkel von 45 Grad a.T. vom Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachhaut über dem obersten Vollgeschoss zurückliegt (ausgenommen technisch bedingte Aufbauten, wie Liftanlagen, Antennen, Kamine usw.). Wo die Zonenvorschriften es zulassen, darf das Dachgeschoss mit Wohn-, Schlaf-

Dachform	und Arbeitsräumen belegt werden. Art. 19 In der Kern-, Dorf- und Landwirtschaftszone sind Flachdächer untersagt. Ausgenommen sind An- und Nebenbauten.
IV. Besondere Bauten	
Anbauten, Nebenbauten	Art. 20 Bauteile, die über die Fassade der Hauptbaute vorstehen und nicht mehr als 50 m² Grundfläche, 3,50 m Gebäude- und 5,0 m Firsthöhe aufweisen, gelten als Anbauten. Freistehende, mit dem Hauptbau baulich nicht verbundene Bauten mit den gleichen Höchstmassen gelten als Nebenbauten. Für An- und Nebenbauten gelten folgende besondere Vorschriften: a) Es genügt ein verminderter Grenzabstand von 2,5 m. b) Der Gebäudeabstand von Nebenbauten gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück kann bis auf drei Meter reduziert werden, wenn sich auf den betreffenden Fassadenabschnitten der beiden Bauten keine nach Art. 24 Abs. 5 BauR erforderlichen Fensterflächen befinden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Feuerschutzgesetzgebung. c) An- und Nebenbauten mit höchstens je 30 m² Gebäudegrundfläche dürfen mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich oder rückwärts an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden. Bei späterem Zusammenbau einer Baute höchstens gleicher Dimension (gleiche oder kleinere Gebäudegrundfläche, Gebäude- und Firsthöhe, durch Abgrabungen freigelegte Fassadenfläche, Anstosslänge an die gemeinsame Grenze) ist keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich.
Vorbauten	Art. 21 Als Vorbauten gelten Bauteile, die über die Fassade hinausragen, wie Balkone, Erker, Vortreppen und Vordächer, nicht aber Treppenhäuser und Laubengänge. Vorbauten, die nicht mehr als einen Drittel der jeweiligen Fassadenlänge messen, dürfen höchstens 1,50 m in den Grenz- bzw. Strassenabstand hineinragen. Längere Vorbauten, ausgenommen Dachvorsprünge, haben den ordentlichen Grenzabstand einzuhalten. Bei Bauten an die Grenze und bei geschlossener Bauweise beträgt der seitliche Grenzabstand der Vorbauten zur Grenze wenigstens 2 m. Sie können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden. Beim späteren Zusammenbau ist keine Zustimmung des Nachbarn erforderlich.
Bauten unter Terrain	Art. 22 Bauten oder Bauteile gelten als unterirdisch, wenn sie, bis OK Decke gemessen, innerhalb des ordentlichen kleinen Grenzabstandes das gewachsene Terrain um nicht mehr als 70 cm überragen und überdeckt sind. Gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum gelten die Abstände nach Strassenge-

setz.

V. Konstruktion und Gestaltung der Dachaufbauten, Hygienevorschriften

Dachaufbauten und
Einschnitte

Art. 23

Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster sind architektonisch gut zu gestalten. Sie dürfen zusammen höchstens 50% der Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen und bis an die Fassadenflucht reichen.

Bei Flachbauten gelten als Dachaufbauten Bauteile, welche über einen von den Fassaden (mit Einschluss der Brüstung) unter 45° alte Teilung ansteigenden Neigungswinkel herausragen.

Wohnhygiene

Art. 24

Unter Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss und ausgebautem Teil des Untergeschosses ohne Unterkellerung und ohne besondere Isolation muss eine mindestens 50 cm hohe Luftschicht vorhanden und zureichend belüftet sein.

Die lichte Raumhöhe für Ein- und Mehrfamilienhäuser muss betragen:

- Aufenthaltsräume 2,30 m
- Einstell- und Kellerräume 2,10 m

Bei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe über mind. 1/3 der Bodenfläche jedoch über mind. 6 m² der Bodenfläche einzuhalten.

Die Mindestbodenfläche bei Wohn-, Arbeits- und Schlafräumen beträgt 8,0 m².

Das Lichtmass der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen beträgt 1/10 der Bodenfläche.

Abortfenster gemäss Art. 24 Abs. 5; gefangene Aborte und Bad/WC mit ausreichender künstlicher Belüftung sind gestattet. Die Abluftrohre sind über Dach zu führen.

Bei Lichtschächten mit ausmündenden Fenstern von Arbeitsräumen ist ein Lichteinfallswinkel von oberkant Fensterbank bis oberkant Lichtschacht von 45° alte Teilung zu gewährleisten.

Die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung darf nicht gegen die nördliche Himmelshälfte orientiert sein.

In Mehrfamilienhäusern ohne Estrich ist ab Dreizimmerwohnungen ein Abstellraum von mind. 3 m² sowie ein Kellerabteil von mind. 5 m² zu erstellen.

Untergeschosse

Art. 25

Der Ausbau des Untergeschosses richtet sich nach den jeweiligen Zonenvorschriften.

Die Vorschriften über die Wohnhygiene sind einzuhalten.

Die Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen direkt belichtet werden.

Toiletten

 Art. 26

 Für jede Wohnung und für separate Läden, Werkstätten usw. ist ein eigener, leicht zugänglicher Abort zu erstellen, ebenso für den Dachstock in Mehrfamilienhäusern, falls zwei oder mehr bewohnbare Zimmer vorhanden sind.

Treppen

 Art. 27

 Treppen müssen mit Tageslicht ausreichend belichtet und genügend belüftbar sein. Treppenhäuser in Mehrfamilienhäusern dürfen nicht zur Belichtung und Belüftung anstossender Räume benützt werden.

Die begehbare Breite in Mehrfamilienhäusern muss mindestens betragen:

- bei zwei Vollgeschossen 1,00 m
- bei drei und mehr Vollgeschossen 1,20 m

VI. Äussere Einrichtungen und Bauten

Bewegliche und feste
 Einrichtung gegenüber
 Strassen

 Art. 28

 Fensterläden und äussere Ladentüren, die nicht nach innen geöffnet werden können, sind in geöffnetem Zustand dicht an der Hausmauer zu befestigen.

Auf keinen Fall dürfen Türen, Tore, Fensterläden usw. in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

Für die Inanspruchnahme von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen oder des darüber befindlichen Luftraumes durch Firmenschilder, Schaukästen, Treppenstufen, Storen, Ablaufrohre usw. ist eine Konzession der Strassenaufsichtsbehörde erforderlich. Im Übrigen wird auf die Vorschriften der kant. Gesetzgebung verwiesen.

Schneeschutz-
 vorrichtungen

 Art. 29

 Auf neuen und bestehenden Dächern von Gebäulichkeiten, bei denen der von der Bedachung fallende Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden könnte, sind von den folgenden Dachneigungen an Schneevorrichtungen anzubringen:

- a) bei Ziegel-, Eternit- und Schieferdächern 25° alte Teilung
- b) bei Metalldächern 15° alte Teilung

Antennen
 (BauG Art. 97)

 Art. 30

 Aussenreklamen sowie Sende- und Empfangsanlagen sind bewilligungspflichtig.

VII. Umschwung

Raum zwischen
 Bauflucht und
 Strassen

 Art. 31

 Wo keine Baulinie besteht, gelten für Bauten und Anlagen folgende Strassenabstände

- Staatsstrassen 4,0 m
- Gemeindestrassen 4,0 m
- Gemeindewege 2,0 m

Strassenabstandsvorschriften gehen anderen Abständen vor. Bei Wegen muss der Abstand für Bauten ab Achse gemessen mindestens den Grenzabstand nach Baureglement entsprechen. Für Ausnahmen gilt Art. 108 Strassengesetz.

Für Stützmauern und Einfriedungen gelten die Vorschriften von Art. 104 lit. d Strassengesetz.

Abstellflächen für
 Motorfahrzeuge
 (BauG Art. 72)

Art. 32

Für Motorfahrzeuge sind folgende Abstellplätze erforderlich:

- | | |
|---|----------------|
| a) Wohnungen pro 80 m ² Wohngeschossfläche
(überzählige Flächen sind aufzurunden) | 1 Abstellplatz |
| mindestens aber pro Wohnung oder Appartement | 1 Abstellplatz |

Garagevorplätze zählen nicht als Abstellplätze.

- | | |
|---|----------------------------------|
| b) Industrie- und Gewerbebetriebe pro 2 Arbeitsplätze
(in dieser Norm sind die Parkfelder für Besucher inbegriffen)
Für Büro- und Verwaltungsabteilungen der Industriebetriebe
ist der Bedarf gemäss Art. 35 lit c bb) zu berechnen. | 1.5 Abstellplätze |
| c) Dienstleistungsbetriebe | |
| aa) öffentl. Verwaltung, Bank, Postbüro, Reisebüro
usw. pro 30 m ² Bruttogeschossfläche | 1 Abstellplatz |
| bb) Büro und Verwaltung von Industriebetrieben,
Arzt- und Zahnarztpraxis, Rechtsanwaltsbüro,
Architektur- und Ingenieurbüro, Coiffeursalon
usw. pro 35 m ² Bruttogeschossfläche | 1 Abstellplatz |
| d) Verkaufsgeschäfte (ohne Einkaufszentren)
pro 15 m ² Verkaufsfläche
(Für den Güterumschlag sind je nach Betrieb zusätzl.
Manövrier- und Abstellflächen vorzusehen) | 1 Abstellplatz |
| e) Gastbetriebe, Restaurant, Café, Bar
in der Kernzone: pro 6 Sitzplätze
in den übrigen Zonen: pro 4 Sitzplätze | 1 Abstellplatz
1 Abstellplatz |
| f) Öffentliche Bauten: | |
| aa) Primar- und Sekundarschule: pro Klassenzimmer | 1 Abstellplatz |
| bb) Kirche, Säle: pro 10 Sitzplätze | 1 Abstellplatz |
| cc) Alterssiedlungen: pro 2 Wohnungen | 1 Abstellplatz |

Bei Mehrfamilienhäusern ist auf 5 Wohnungen je ein reservierter Besucherplatz bereitzustellen.

Sofern Ersatzbeiträge gemäss Baugesetz zu leisten sind, betragen diese pro fehlenden Abstellplatz Fr. 5'000.-.

Garage- und Hofzufahrten	Art. 33 Garage- und Hofzufahrten dürfen höchstens 12% Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 2,50 m und von der Trottoirgrenze aus wenigstens 0,50 m horizontal verlaufen. Die freie Sicht auf die Strasse soll wenigstens 3,50 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel 45° alte Teilung gewährleistet sein. Ausfahrten, die auf die Strasse einmünden, sind zudem beidseitig mit Radien von mind. 3,0 m und, wo ein Trottoir besteht, von mind. 1,50 m auszurunden. Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mind. 5,50 m so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei gewerblichen Bauten mit Nutzfahrzeugverkehr hat die Abstellfläche mindestens 7,0 m zu betragen.
Terrainveränderungen	Art. 34 Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für die Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind gestattet. Die durch Abgrabungen auf einer Fassadenseite freigelegte Fläche zwischen gewachsenem und gestaltetem Terrain darf nicht grösser sein als die Fläche, die sich aus der zugehörigen gesamten Fassadenlänge und einer mittleren Abgrabungshöhe von 1,00 m ergibt. Für Garagezufahrten oder Kellereingänge kann der Gemeinderat eine grössere mittlere Abgrabungshöhe bis 2,00 m bewilligen, wenn sie nicht verunstaltend wirkt und gesamthaft die Länge der Hauptfassade nicht überschreitet. Das gestaltete Terrain darf höchstens 1,20 m unter der Oberkante des Erdgeschossfussbodens bzw. 0,5 m des Fussbodens des ausgebauten Untergeschosses liegen. Auffüllungen sind ansprechend zu gestalten und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf harmonisch anzupassen. Schüttungen für die Gartengestaltung am Hang haben sich in Höhe und Ausdehnung auf das Notwendigste zu beschränken.
VIII. Bestimmungen über Bauarbeiten	
Sicherheitsvorschriften, Lärmbekämpfung	Art. 35 Bei Ausführungen von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutz der Arbeiter, der Anwohner und Strassenbenützer nötigen Vorkehren zu treffen. Sprengungen dürfen nur nach Vornahme der nötigen Sicherheitsvorkehrungen durchgeführt werden. Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung über den Verlauf von unterirdischen Leitungen zu informieren. Bei der Ausführung von Bauarbeiten sind im Sinne der Lärmbekämpfung vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, dem Stand der Technik angepasste Maschinen und Arbeitsverfahren zur Anwendung zu bringen.

Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen	Art. 36 Die Benützung öffentlicher Strassen, Wege und Plätze für das Aufstellen von Maschinen, Kranen und Gerüsten, Abbruch von Mauern, Grabungen, Lagerungen von Baumaterialien usw. ist nur mit Bewilligung der Strassenaufsichtsbehörde zugelassen. Sie bestimmt den Umfang des zu benützenden Bodens. Der Gemeinderat kann zur Sicherung des Verkehrs eine zweckdienliche Einfriedung der Baustelle verlangen. Ablagerung und Bearbeitung von Baumaterialien sind ausserhalb der Einfriedung nicht gestattet. Zum Schutze vor herabfallenden Gegenständen sind geeignete Vorrichtungen (Verschalung, Emballage usw.) anzubringen. Öffentliche Verkehrswege im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Es ist nicht gestattet, Baumaterialien zu verarbeiten oder zu lagern. Öffentliche Einrichtungen, wie Wasser- und elektrische Leitungen, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen usw. sind vor Beschädigung zu schützen. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden. Aufbrucharbeiten und Materialdepots sind hinreichend abzusperren und nachts genügend zu beleuchten. Entsprechende Sicherungen sind auch für andere Hindernisse, wie überragende Gerüstteile, vorstehende Stangen und Bretter usw. zu treffen. Abbruch- und Aushubstoffe sind sofort abzuführen. Beschädigte oder verunreinigte Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze sind nach Weisung der Strassenaufsichtsbehörde durch den Verursacher umgehend wieder instandzustellen. Wird nicht sofort Abhilfe geschaffen, so kann die Strassenaufsichtsbehörde die Massnahmen auf Kosten des Pflichtigen ausführen lassen. Nötige Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen (Leitungen, Schilder, Vermessungspunkte usw.) werden ausschliesslich durch die zuständigen Stellen auf Kosten des Verursachers vorgenommen.
Bezug der Bauten	Art. 37 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 ein negatives Resultat, so ist der Bezug zu verweigern und auf einen späteren Zeitpunkt freizugeben.
IX. Verfahren	
Bewilligungspflicht	Art. 38 Der Umfang der Bewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren bestimmen sich nach dem kant. Baugesetz. Baubewilligungspflichtig sind Terrainveränderungen, die eine Fläche von mehr als 100 m² oder eine Höhe von mehr als 0,5 m aufweisen, sofern aufgrund anderer Vorschriften keine generelle Bewilligungspflicht gilt.

Art. 39
Form des Baugesuches Für das Baugesuch ist ein vom Bauamt erhältlich Formulare zu verwenden.

Das Baugesuch hat zu enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist, inkl. Berechnung der Ausnützungsziffer sowie der Farbgebung von Fassaden und Ziegeln;
- b) Grundbuchplankopie mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz-, Gebäude-, Wald- und Gewässerabstände, der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen, der beabsichtigten Anlagen der Motorfahrzeugabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen oder Wege;
- c) Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe 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 sowie des Niveaupunktes;
- e) Umgebungsplan mit Höhenangaben zu den Nachbargrundstücken sowie für Kinderspielplätze soweit vorgeschrieben;
- f) Kanalisationspläne mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle sowie Koten, Schächte und Anschluss an die öffentliche Kanalisation,
- g) auf Verlangen Kaminpläne im Massstab 1:50;
- h) Eingabe für den baulichen Zivilschutz;
- i) besondere Ölfeuerungs- und Tankanlage-Eingabe zuhanden der kant. Feuer- schutz-, bzw. Gewässerschutzbehörde;
- k) Nachweise gemäss Luftreinhalteverordnung (LRV), Lärmschutzverordnung (LSV) und Energieverordnung (EnV).

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. Bei geschlossener Bauweise sind die benachbarten Bauten in den Plan einzubeziehen.

Auf Verlangen sind weitere, für die Beurteilung erforderliche Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, Berechnungen, Nachweise etc. einzureichen.

Bauliche Veränderungen sind durch Farben zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für neue die rote Farbe.

Für unbedeutende Bauvorhaben kann die Baubehörde die Vorlegung der Planunterlagen beschränken.

Art. 40
Baukontrollen

Dem Bauamt oder der zuständigen Stelle ist für die Baukontrolle während der Bauzeit unaufgefordert Anzeige zu machen:

- a) nach Erstellung des Schnurgerüsts, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten;
- b) nach Erstellen der Abwasseranlagen, vor dem Eindecken;
- c) beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten sowie zur Kontrolle der Dampfzüge;
- d) nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug.

X. Vollzug

Vollzug, Gebühren,
Beiträge

Art. 41

Der Vollzug des Baureglementes obliegt dem Gemeinderat.

Für die Behandlungen des Baugesuches und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke usw. und für die Konzession öffentlicher Strassen und für den gesteigerten Gemeindegebrauch und Sondernutzung (Art. 29 StrG; sGS 732.1) sind Gebühren zu entrichten.

Der Gemeinderat stellt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif auf.

Inkrafttreten

Art. 42

Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kant. Baudepartement in Kraft.

Das Baureglement vom 27. Februar 1989 wird aufgehoben.

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

Technische Erläuterungen

Ausnutzungsziffer

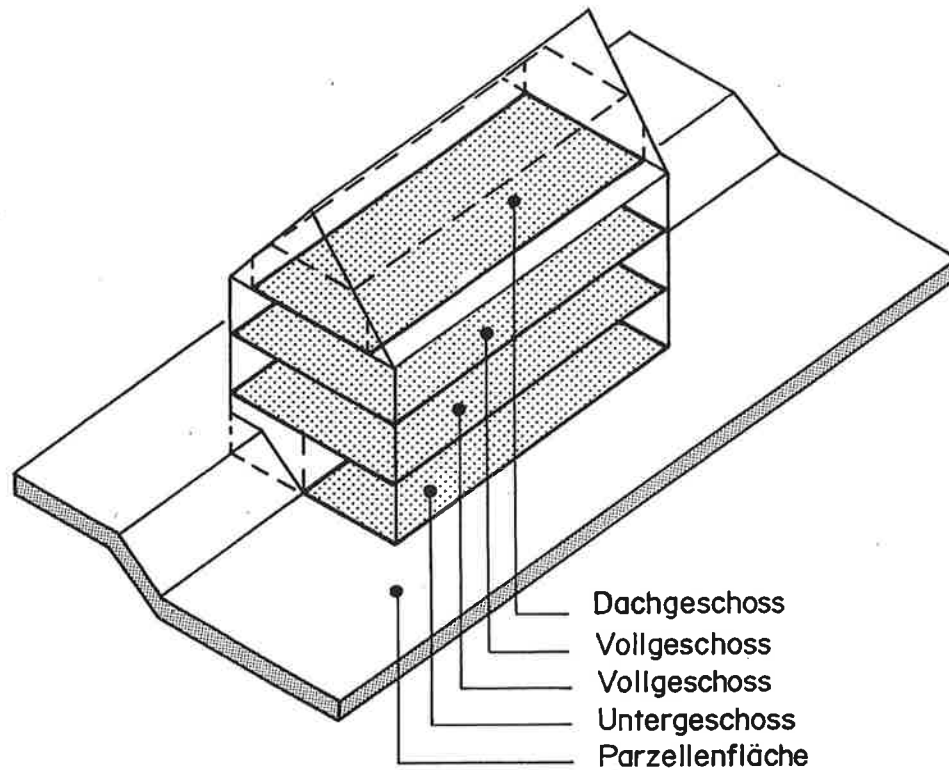
Bau G. Art. 6I

Bau G = kont. Baugesetz

Art.
6

Baureglement

 anrechenbare Geschossfläche



$$\text{Ausnutzungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Parzellenfläche}}$$

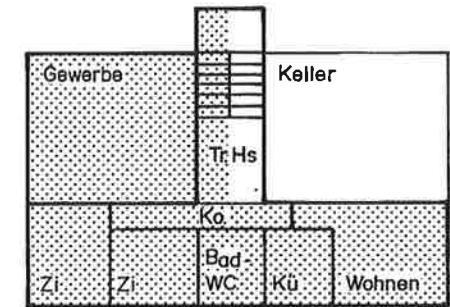
Ausnutzungsziffer

Bau G. Art. 6I

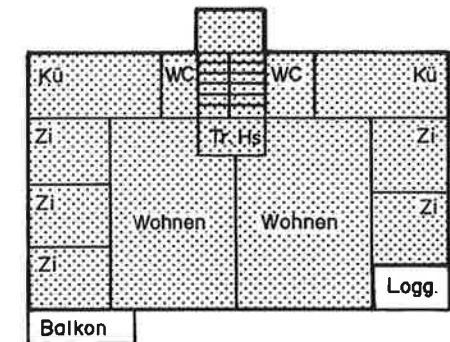
Art.
6

 anrechenbare Geschossfläche

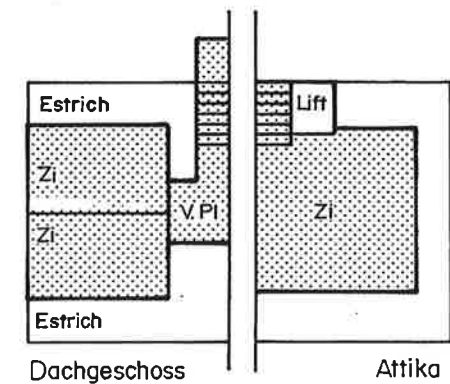
Untergeschoss



Vollgeschoss



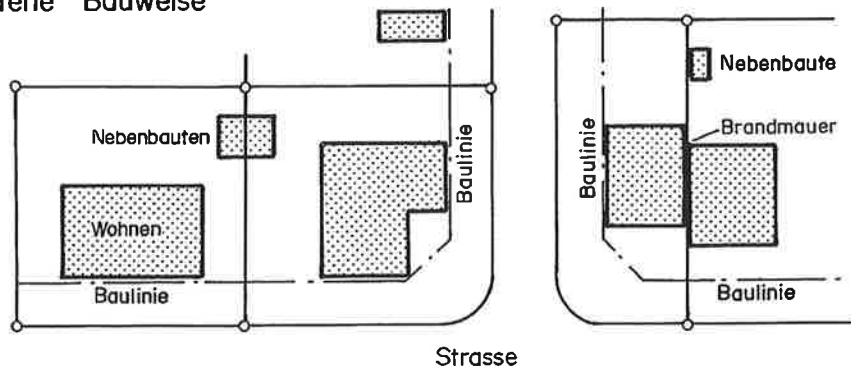
Dach - / Attikageschoss



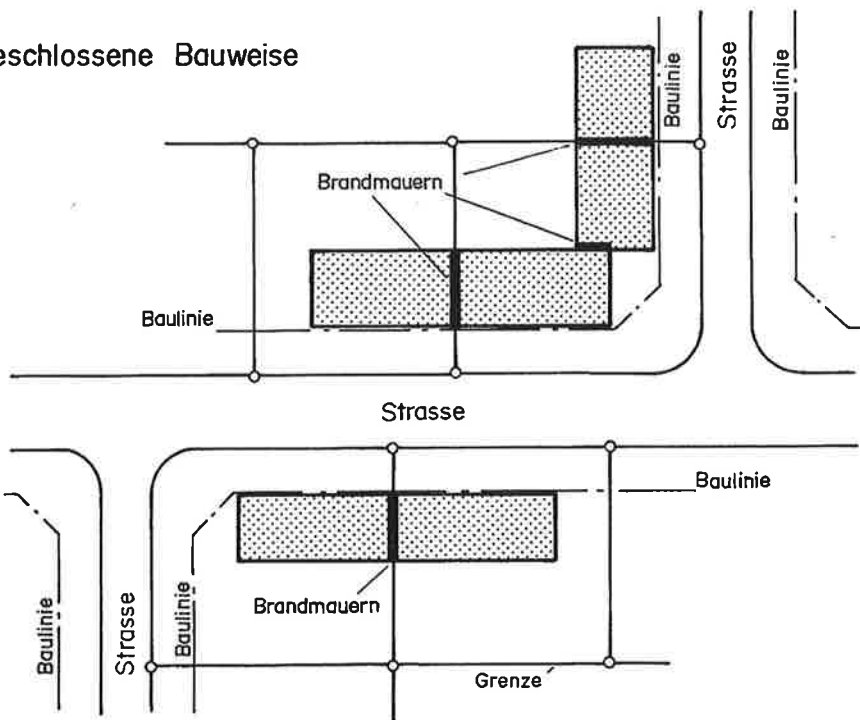
Offene und geschlossene Bauweise

Art.
13

offene Bauweise



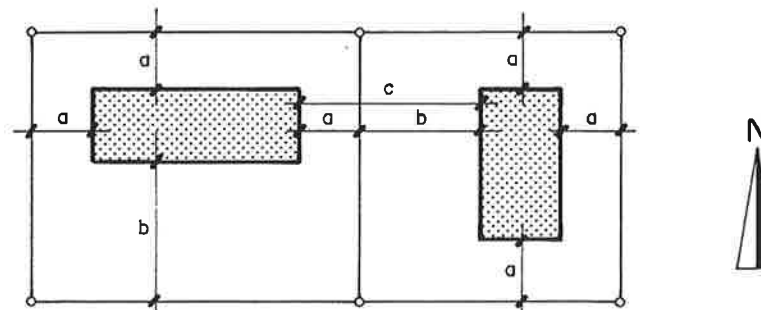
geschlossene Bauweise



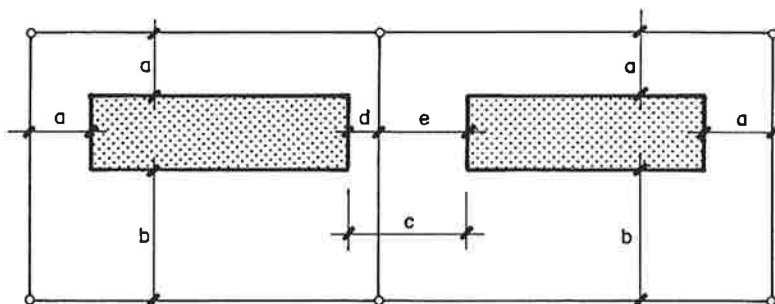
Grenzabstand, Gebäudeabstand

Art.
14

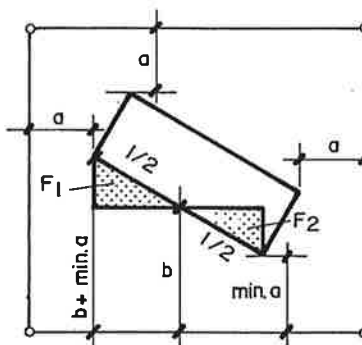
Bau G. Art. 56/57



Normalfall



Mit erweiterter Grenzabstandsverpflichtung



$$F_2 = F_1$$

a = kleiner Grenzabstand

b = grosser Grenzabstand

c = Gebäudeabstand

d = verringerter Grenzabstand

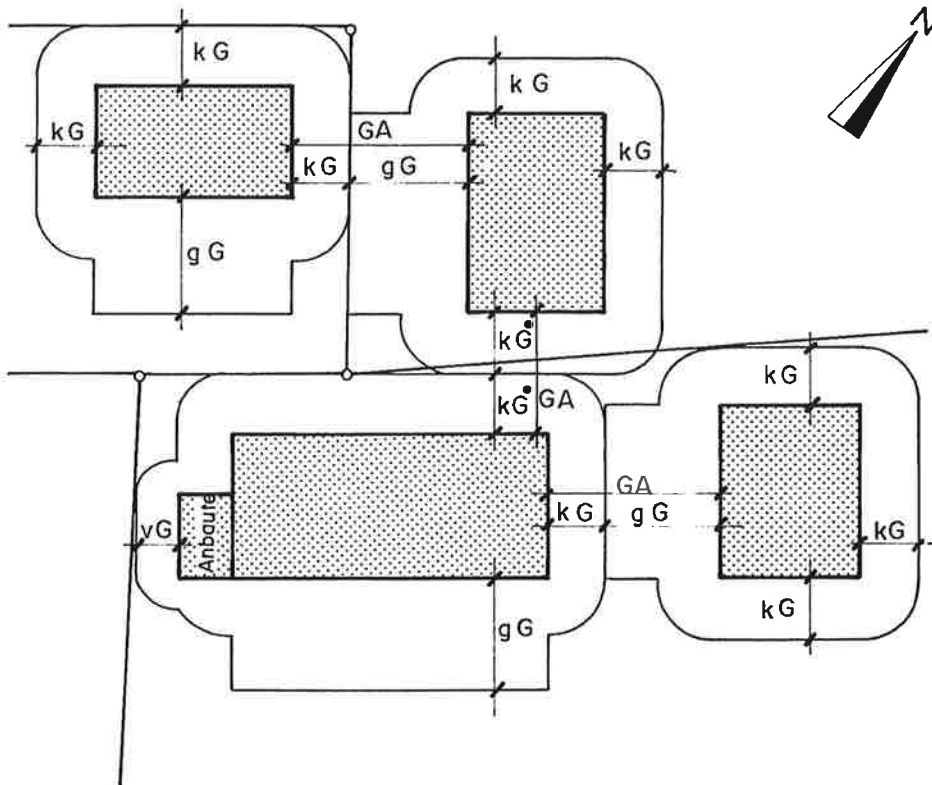
e = erweiterter Grenzabstand

Grenzabstand, Gebäudeabstand

Bau G. Art. 56/57

Art.
14

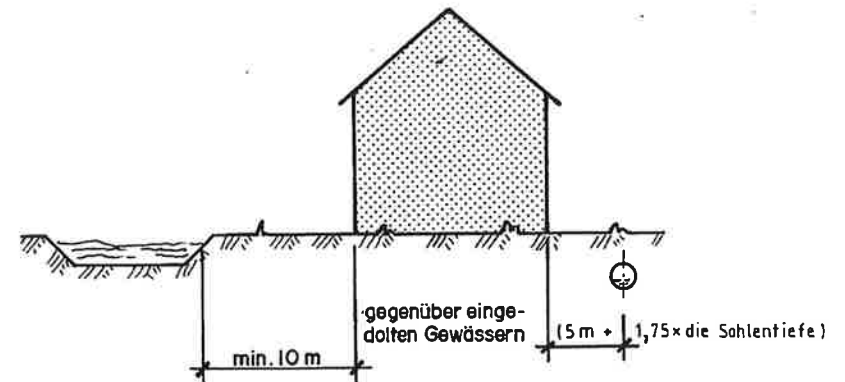
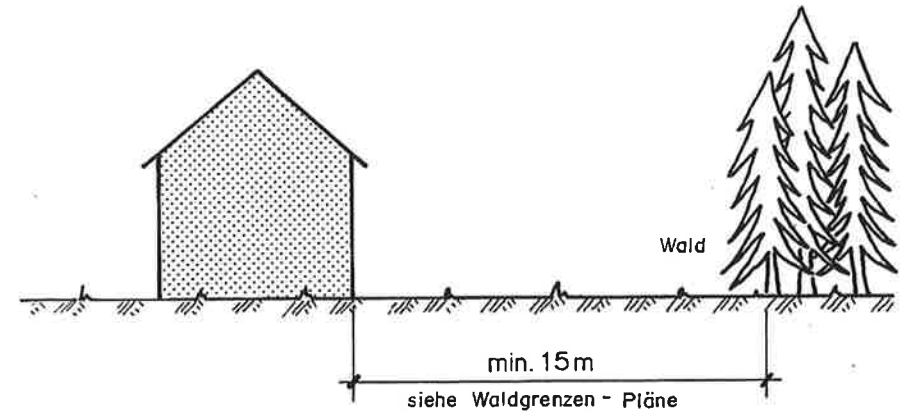
- GA = Gebäudeabstand
- kG = kleiner Grenzabstand
- gG = grosser Grenzabstand
- kG^{*} = ungleich verteilter Grenzabstand unter Einhaltung des Gebäudeabstandes GA
- vG = verminderter Grenzabstand bei An- und Nebenbauten (sh. Art. 20)



Wald- und Gewässerabstand

Bau G. Art. 58, 59

Art.
15

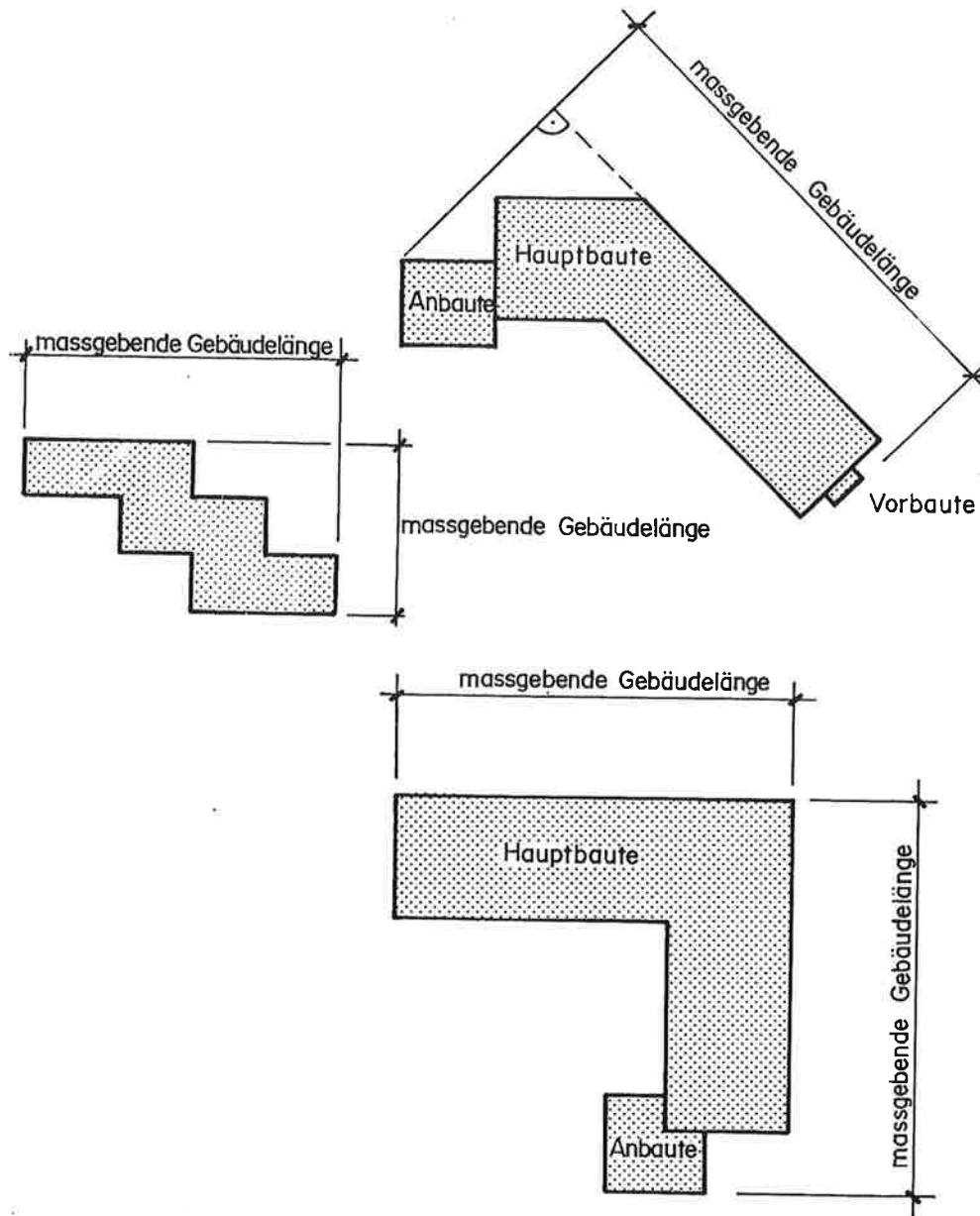


Abstand ab Schnittpunkt mittlerer
Wasserstand mit Uferböschung

(gegenüber Thur min. 25 m)

Gebäudelänge

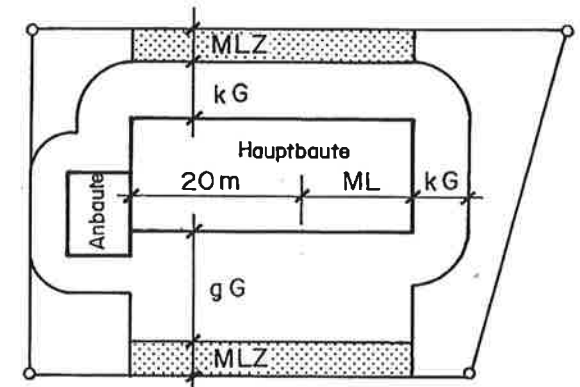
Art.
16



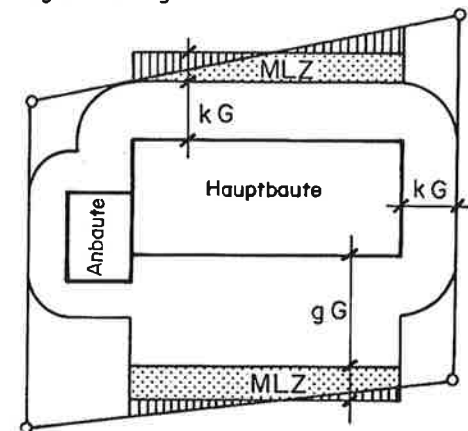
Mehrlängenzuschlag

Art.
16

Bau G. Art. 65



- ML = Mehrlänge
- MLZ = Mehrlängenzuschlag ($MLZ = 1/4 \times ML$, jedoch max. 6.0 m)
- k G = kleiner Grenzabstand
- g G = grosser Grenzabstand
- ||||| = Flächenausgleich Mehrlängenzuschlag

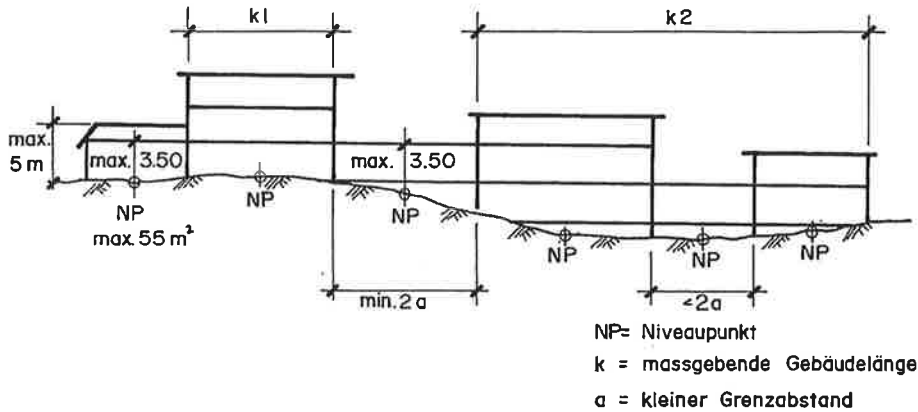


Mehrlängenzuschlag für Spezialfälle

Bau G. Art. 65

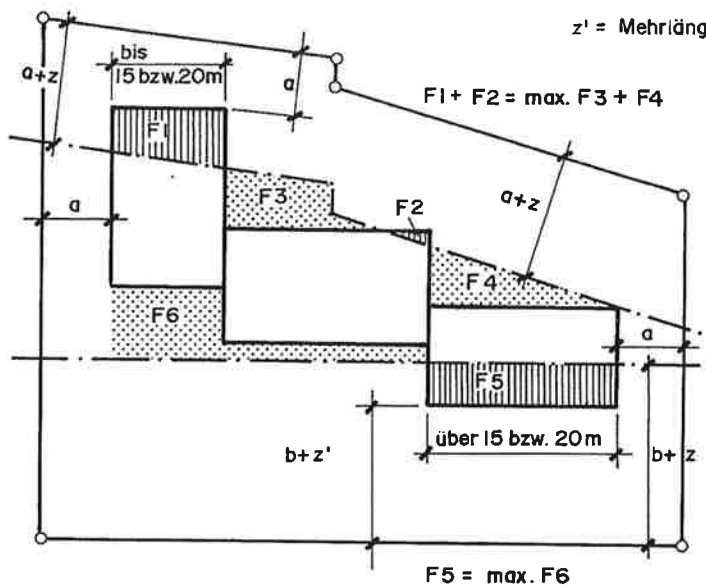
Art.
16

Mehrlängenzuschlag bei An- Nebenbauten



Mehrlänge mit Flächenausgleich

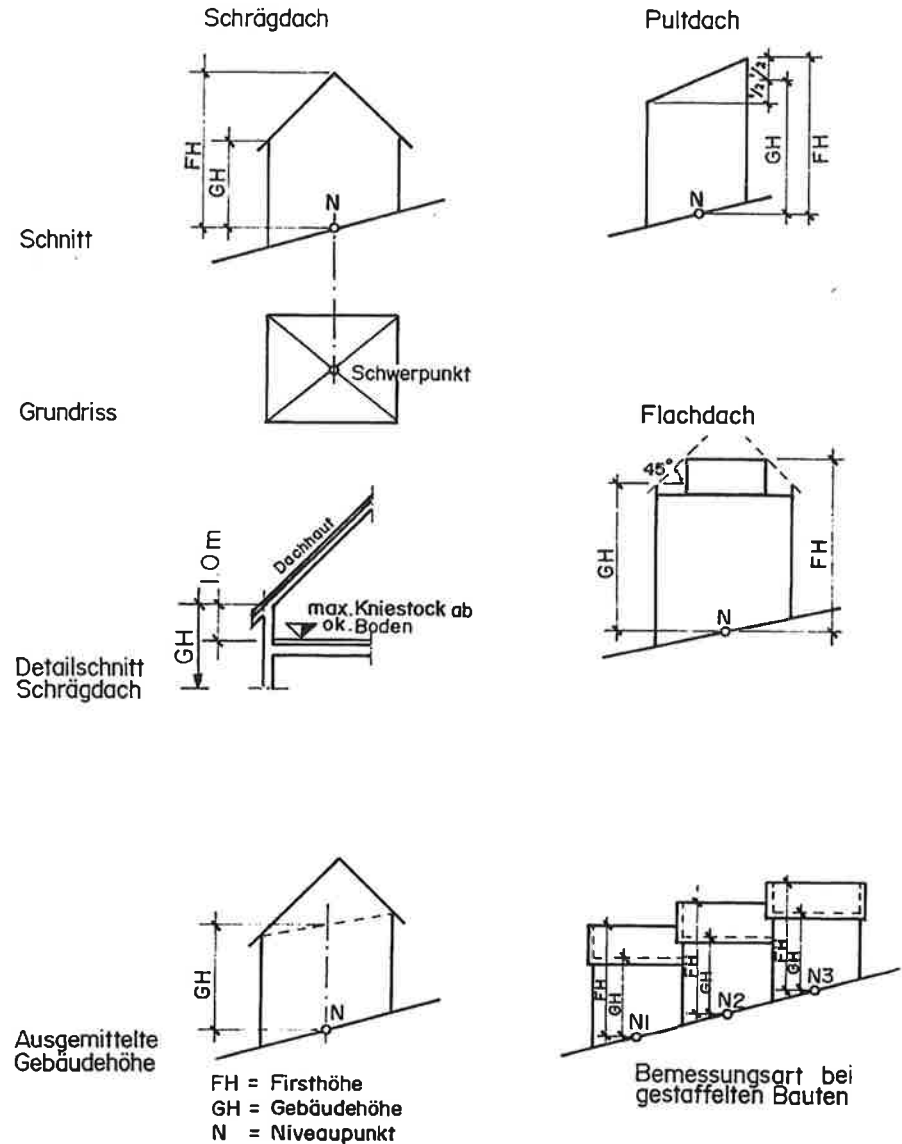
- a = kleiner Grenzabstand
- b = grosser Grenzabstand
- z = Mehrlängenzuschlag für Gesamtbaute
- z' = Mehrlängenzuschlag für Bauteil

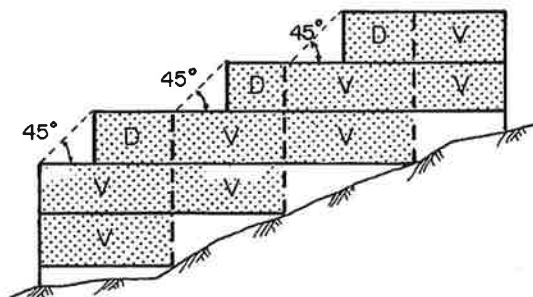
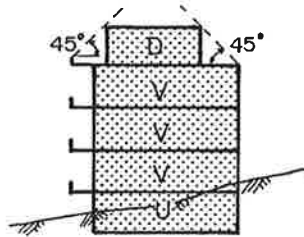
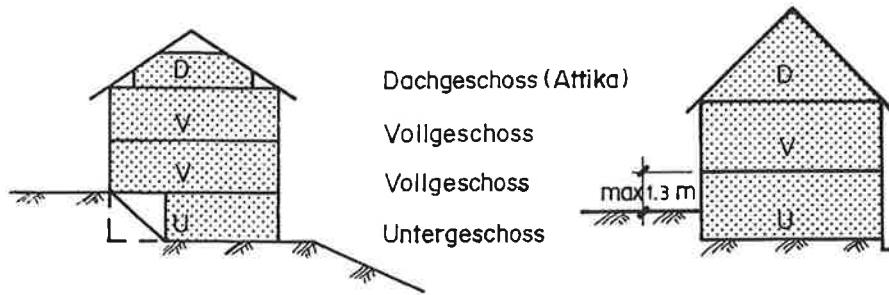


Niveaupunkt, Gebäude-, Firsthöhe

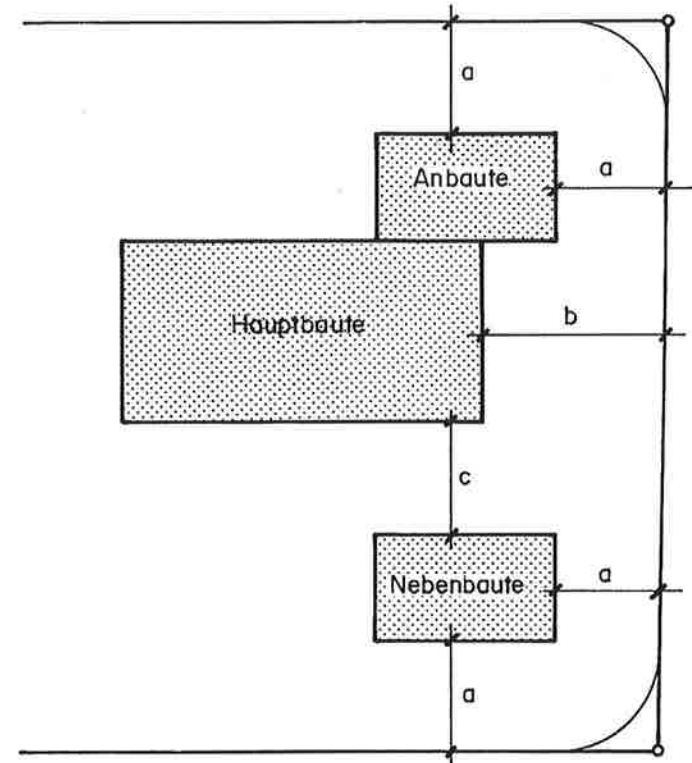
Bau G. Art. 60

Art.
17

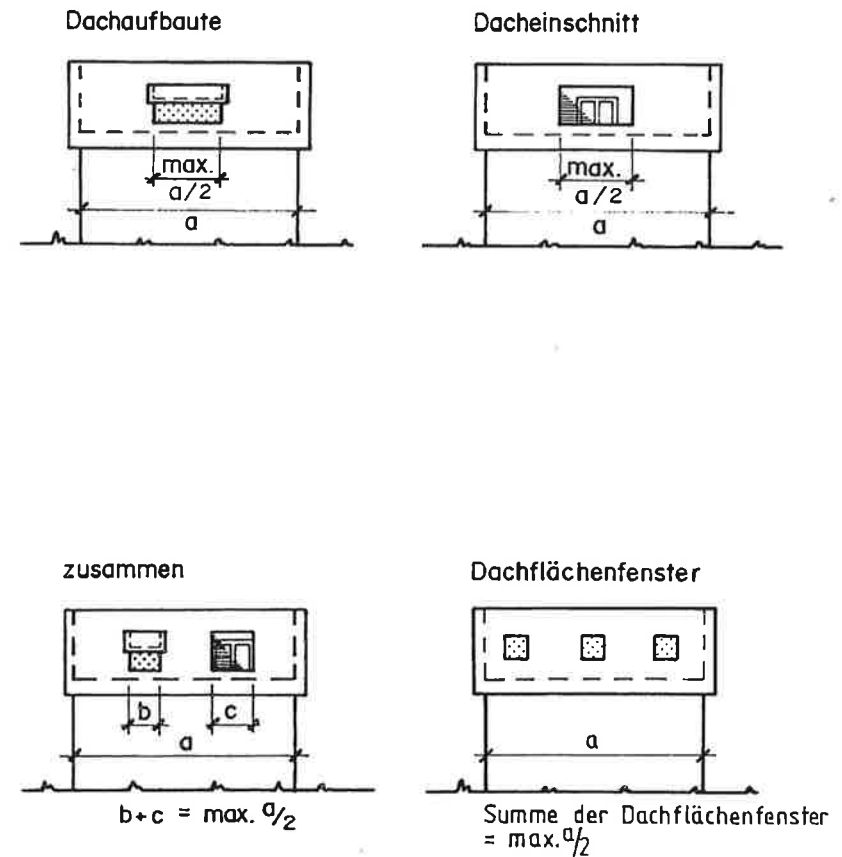
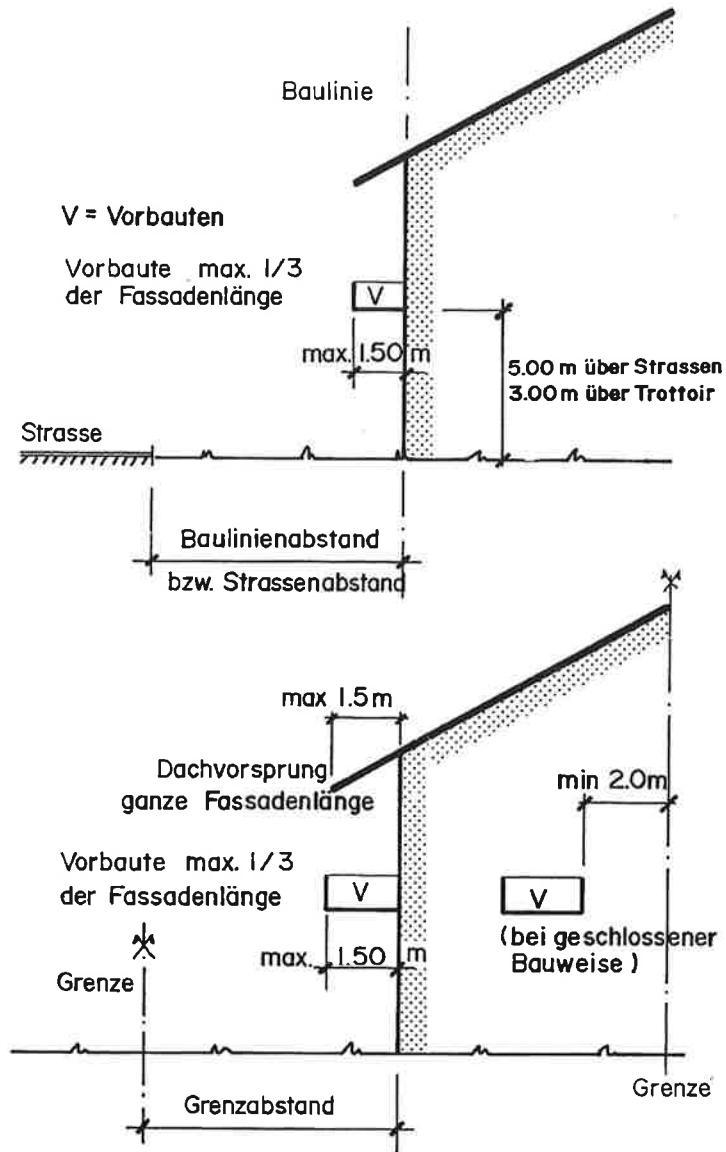


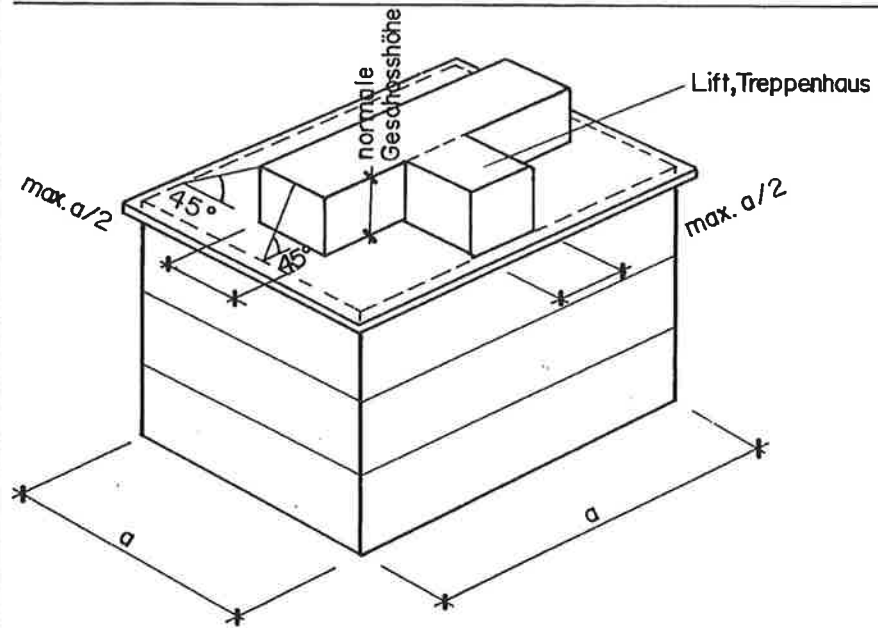


In keinem Teilbereich dürfen mehr als 2 Vollgeschosse übereinander liegen.

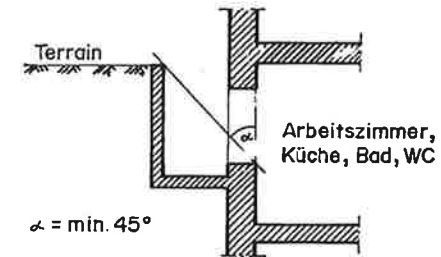


- a = verminderter Grenzabstand für An- und Nebenbaute
- b = Grenzabstand Hauptbaute
- c = Gebäudeabstand Neben- zu Hauptbaute
(vorbehalten: Bestimmungen Feuerschutzgesetzgebung)

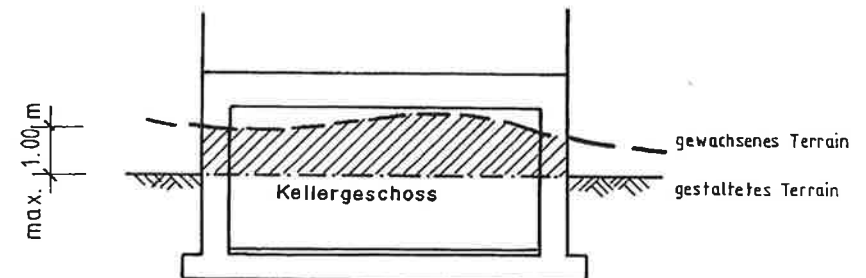




Lichtschächte

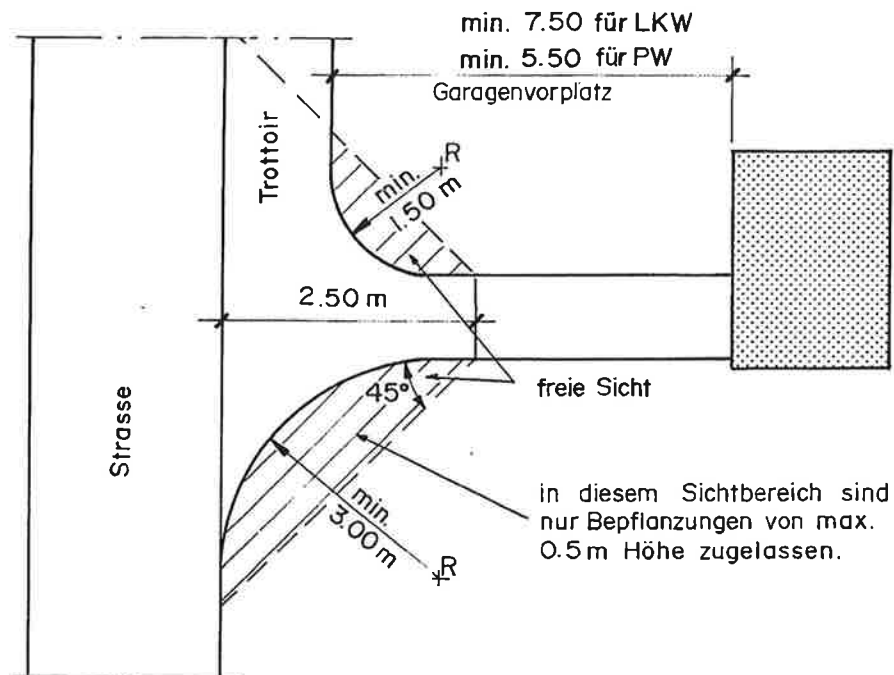
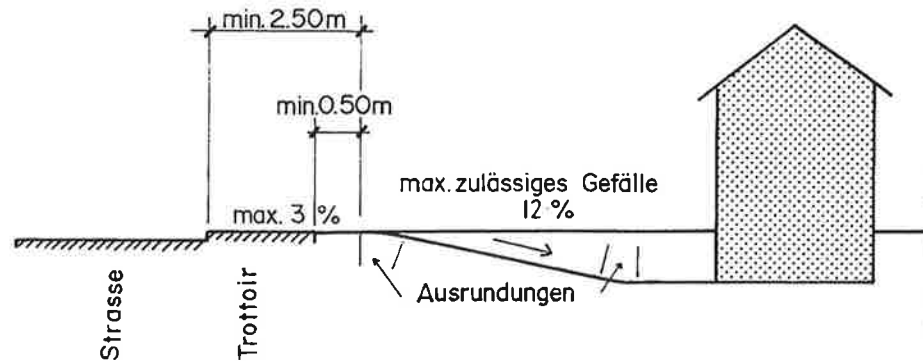


Terrainveränderungen



Garage- und Hofzufahrten

Art.
35



Abstände Mauern & Einfriedungen

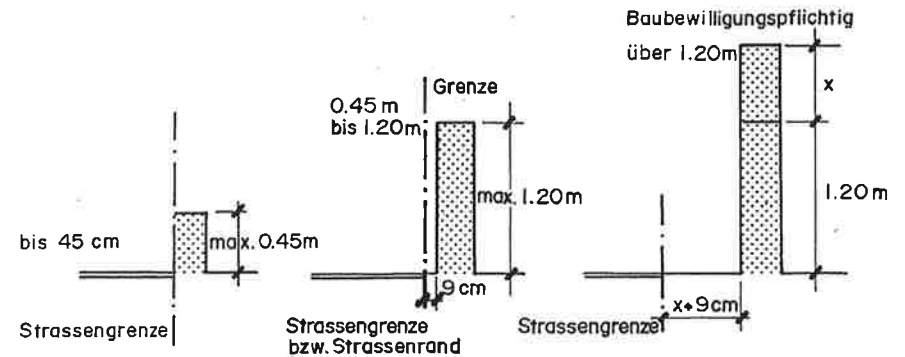
Art.
104

Strassengesetz

Abstände von Strassen

Art. 33)

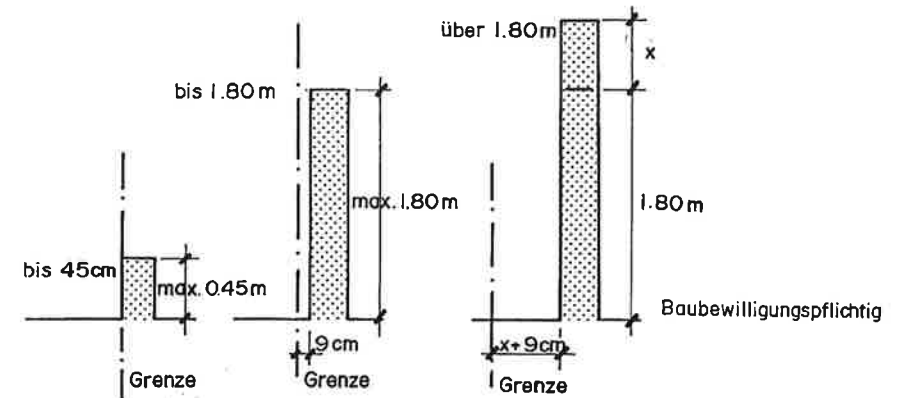
Baureglement



Abstände von Grundstücksgrenzen

Art.
97)

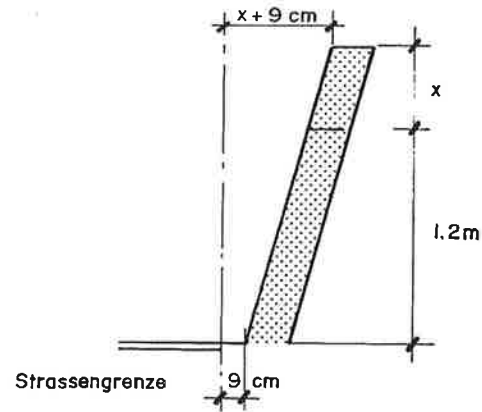
EG ZGB



Strassenabstand für Mauer mit Anzug

Art.
104

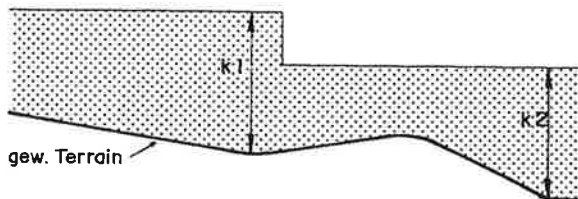
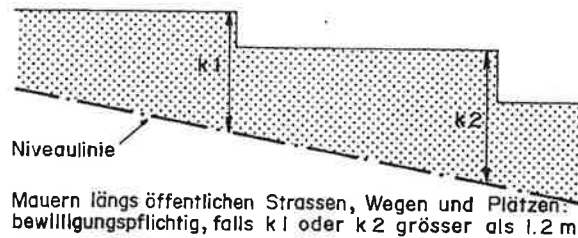
Strassengesetz



Bewilligungspflicht Mauern & Einfriedungen

Art.
104

Strassengesetz



Art.
97

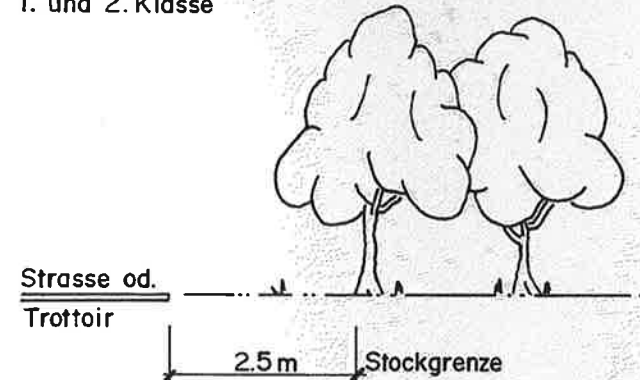
EG ZGB

Pflanzungen von Strassen

Art.
104

Strassengesetz

Bäume und Wälder an Staats- und Gemeindestrassen
1. und 2. Klasse



Lebhähe, Zierbäume und Sträucher

