

Gemeinde Wittenbach

- Baureglement vom 7. März 2012 inklusive 1. Nachtrag vom 24. November 2016
- Nachtrag Intensivlandwirtschaft vom 21. Februar 2018

Baureglement

vom 7. März 2012

Inhaltsverzeichnis

A.	Allgemeine Bestimmungen	Seite
Art. 1	Geltungsbereich	5
Art. 2	Zielsetzung	5
Art. 3	Zuständigkeit	5
Art. 4	Information der Bevölkerung	6
Art. 5	Kosten	6
B.	Planungsvorschriften	
1.	Zonenordnung	
Art. 6	Zoneneinteilung, Empfindlichkeitsstufen	6
Art. 7	Wohnzonen	7
Art. 8	Wohn-Gewerbe-Zonen	8
Art. 9	Gewerbe-Industrie-Zone	8
Art. 10	Kernzone	9
Art. 11	Grünzone	9
Art. 12	Intensiverholungszone; Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	9
Art. 13	Landwirtschaftszone	9
Art. 14	Weilerzone	10
2.	Überbauungsvorschriften	
Art. 15	Mehrausnutzung	10
Art. 16	Offene Bauweise	11
Art. 17	Raum zwischen Bauflucht und Strasse	11
Art. 18	Abstände von Strassen und Wegen	12
Art. 19	Abstände von Gewässern und Hecken	12
Art. 20	Interne Gebäudeabstände	13
Art. 21	Abstände von An-, Neben-, Vor- und Kleinstbauten	13

C. Bauvorschriften

1. Ausführung und Gestaltung der Bauten

Art. 22	Mindestmasse	14
Art. 23	Weitere Bauanforderungen	14
Art. 24	Ausbau von Dach- und Untergeschossen	15
Art. 25	Dachaufbauten und -einschnitte	15
Art. 26	Schneefangvorrichtungen	15
Art. 27	Aussenantennen	15
Art. 28	Bauten unter Terrain	16

2. Ausführung und Gestaltung des Umschwunges

Art. 29	Terrainveränderungen	16
Art. 30	Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder	16
Art. 31	Ersatz von Abstellflächen	17
Art. 32	Ausfahrten und Vorplätze, Haus- und Hofzufahrten	18
Art. 33	Kinderspielplätze	18
Art. 34	Abfallentsorgung	18
Art. 35	Wäschetrocknung	18

D. Baubewilligungsverfahren

Art. 36	Bewilligungspflicht	19
Art. 37	Form des Baugesuches	19
Art. 38	Visiere	20
Art. 39	Bekanntgabe des Baugesuches	21
Art. 40	Baubescheid, Rekurs	21

E. Bauvorgang und Baukontrolle

Art. 41	Sicherheit, Immissionen, Hygiene	21
Art. 42	Schutz öffentlicher Einrichtungen und von Bäumen	21
Art. 43	Bauarbeiten bei öffentlichen Verkehrsanlagen	22
Art. 44	Bezug der Bauten	22
Art. 45	Baukontrolle	22

F. Begriffsbestimmungen

Art. 46	Baumassenziffer	23
Art. 47	Grosser Grenzabstand	23
Art. 48	Vollgeschosse	23
Art. 49	Gebäude- und Firsthöhe	24
Art. 50	Gebäudelänge	24
Art. 51	An-, Neben-, Vor- und Kleinstbauten	24

G. Schlussbestimmungen

Art. 52	Gebühren und Beiträge	25
Art. 53	Verantwortlichkeit	25
Art. 54	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	25

Der Gemeinderat Wittenbach erlässt, in Nachachtung des eidg. Raumplanungsgesetzes und gestützt auf Art. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 6. Juni 1972¹, Art. 90 Abs. 2 des Gemeindegesetzes vom 21. April 2009² und Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988³ das nachstehende

Baureglement

A. Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich

Art. 1

Dieses Reglement enthält unter Vorbehalt der Gesetzgebung des Bundes und des Kantons für das gesamte Gebiet der Gemeinde Wittenbach öffentlich-rechtliche Bauvorschriften.

Zielsetzung

Art. 2

Pläne und planungsrechtliche Vorschriften der Gemeinde dienen:

- a) einer zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens;
- b) dem Ausgleich der an den Boden gestellten Ansprüche;
- c) dem Schutz von Natur und Umwelt sowie der Erhaltung der heimatlichen Eigenart;
- d) der Erleichterung des Bauens durch vermehrte Schaffung vorschriftsfreier Spielräume;
- e) der Förderung guter Ortsbaulicher Gestaltung;
- f) der Wahrung von Sicherheit und Hygiene im Bauwesen und dem Schutz des Menschen vor schädlichen oder störenden Einflüssen.

Zuständigkeit

Art. 3

Die Aufsicht über die räumliche Planung, deren Vollzug und die Baupolizei ist Sache des Gemeinderates. Er kann einzelne Befugnisse an Kommissionen oder Amtsstellen delegieren. Für die Vorbereitung von Geschäften kann er vorberatende Kommissionen einsetzen.

Der Gemeinderat erlässt die Ortsplanerischen Instrumente. Er ist die Baupolizei- und die Strassenaufsichtsbehörde der Gemeinde.

¹ sGS 731.1; BauG

² sGS 151.2; GG

³ sGS 732.1; StrG

Die Baukommission berät Baugesuche und Sondernutzungspläne vor und stellt Antrag an den Gemeinderat.

Die Bauverwaltung übt die unmittelbare Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates.

*Information der
Bevölkerung*

Art. 4

Der Gemeinderat informiert bei wichtigen Planungsarbeiten von allgemeinem Interesse die Bevölkerung frühzeitig über Ziele und Ablauf der Planung.

Pläne nach diesem Reglement sind öffentlich.

Für die Lage der Zonengrenzen ist der Zonenplan im Massstab 1:2'000 (Teil 1: Siedlung) und 1:5'000 (Teil 2: Landschaft) verbindlich. Er kann im Original bei der Bauverwaltung eingesehen werden.

Kosten

Art. 5

Die Gemeinde trägt die Kosten für die Ortsplanung und für die Erarbeitung von Schutzverordnungen. Private, die an der Erarbeitung eines Überbauungs- oder Gestaltungsplanes interessiert sind, können nach Art. 28bis BauG durch die Gemeinde zur Übernahme von anteiligen Kosten verpflichtet werden.

B. Planungsvorschriften

1. Zonenordnung

*Zoneneinteilung, Emp-
findlichkeitsstufen*

Art. 6

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Zonen des Baugebietes:

W1	Wohnzone	1 Vollgeschoss
W2	Wohnzone	2 Vollgeschosse
W3	Wohnzone	3 Vollgeschosse
W4	Wohnzone	4 Vollgeschosse
WG3	Wohn-Gewerbe-Zone	3 Vollgeschosse
WG4	Wohn-Gewerbe-Zone	4 Vollgeschosse
GI	Gewerbe-Industrie-Zone	
K	Kernzone	
GiB	Grünzone (innerhalb Bauzone)	
IE	Intensiverholungszone	
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	

Zonen ausserhalb des Baugebietes:

GaB	Grünzone (ausserhalb Bauzone)
L	Landwirtschaftszone
WZ	Weilerzone

Soweit im Zonenplan nichts anderes bezeichnet ist, gilt für die einzelnen Zonen folgende Zuordnung zu den Empfindlichkeitsstufen gemäss gültigem übergeordnetem Recht:

a) Empfindlichkeitsstufe 2:

- Wohnzonen
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Grünzonen

b) Empfindlichkeitsstufe 3:

- Wohn-Gewerbe-Zonen
- Gewerbe-Industrie-Zone
- Kernzone
- Landwirtschaftszone
- Weilerzone

c) Empfindlichkeitsstufe 4

- Intensiverholungszone

Wohnzonen

Art. 7

In den Wohnzonen gelten die nachstehenden Vorschriften der Regelbauweise:

	W1	W2	W3	W4
max. Vollgeschosszahl	1	2	3	4
max. Gebäudehöhe (m)	5	7	10	12.5
max. Firsthöhe (m)	8.5	11	14	16.5
max. Gebäudelänge (m)	20	30	40	50
kleiner Grenzabstand (m)	3	4	5	6
grosser Grenzabstand (m)	8	8	10	12
Baumassenziffer (Grund-nutzungsmass m)	0,8	1,2	1,6	2,0

Die Baumassenziffer erhöht sich bei Pult-, Sattel- und Walmdächern für je 5° a.T. Dachneigung um 0,05 m bis zu einem Maximum von 0,45 für 45° a.T. steile Dächer. Zur Bestimmung der anwendbaren Baumassenziffer wird jeweils die tatsächliche Dachneigung auf die nächsten 5° abgerundet.

Bei Tonnendächern, Attikageschossen und zertifizierten Minergiehäusern gilt eine um je 0,2 m, bei Minergie-P eine um 0,3 m erhöhte Baumassenziffer.

Der kleine Grenzabstand muss ausserdem im Sinne eines Mehrlängenzuschlages mindestens dem 0,15-fachen Wert der Summe aus Gebäudelänge und -höhe entsprechen, der grosse Grenzabstand mindestens dem 0,3-fachen Wert.

Wohn-Gewerbe-Zonen

Art. 8

Für Bauten, deren anrechenbares Volumen zu mindestens 40 % dauernd gewerblich genutzt wird, gelten die nachstehenden Vorschriften der Regelbauweise:

	WG3	WG4
max. Vollgeschosszahl	3	4
max. Gebäudehöhe (m)	10.5	13
max. Firsthöhe (m)	14.5	17
max. Gebäudelänge (m)	40	50
Grenzabstand allseitig (m)	5	6
Baumassenziffer (Grundnutzungsmass m)	1,8	2,2

Die Baumassenziffer erhöht sich bei Pult-, Sattel- und Walmdächern für je 5° a.T. Dachneigung um 0,05 m bis zu einem Maximum von 0,45 für 45° a.T. steile Dächer. Zur Bestimmung der anwendbaren Baumassenziffer wird jeweils die tatsächliche Dachneigung auf die nächsten 5° abgerundet. Bei Tonnendächern, Attikageschossen und zertifizierten Minergiehäusern gilt eine um je 0,2 m, bei Minergie-P eine um 0,3 m erhöhte Baumassenziffer.

Für alle anderen Bauten gelten die Vorschriften der entsprechenden Wohnzone einschliesslich der Regelung des Mehrlängenzuschlages.

Gewerbe-Industrie-Zone

Art. 9

In der Gewerbe-Industrie-Zone gelten folgende Vorschriften:

max. Gebäudehöhe (m)	13
max. Firsthöhe (m)	13
Grenzabstand $\frac{3}{4}$ der Gebäudehöhe, mind. (m)	6
Baumassenziffer (m)	4,5

Gegenüber Wohnzonen ist der doppelte Grenzabstand, mindestens aber 12 m, einzuhalten.

Technisch bedingte Aufbauten dürfen die erlaubte Gebäudehöhe und Firsthöhe überschreiten, wenn sie im Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

Bei zertifizierten Minergiehäusern gilt eine um je 0,2 m, bei Minergie-P eine um 0,3 m erhöhte Baumassenziffer.⁴

Kernzone

Art. 10

In der Kernzone Ulrichsberg gelten die Vorschriften der Wohn-Gewerbe-Zone WG3.

Die Vorschriften für die Überbauung der Kernzone Ödenhof werden durch Überbauungs- oder Gestaltungsplan auf der Basis einer Baumassenziffer von 3,4 m festgelegt. Bei zertifizierten Minergiehäusern gilt eine um je 0,2 m, bei Minergie-P eine um 0,3 m erhöhte Baumassenziffer.⁵

Grünzone

Art. 11

Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit der Zweck der Zone sie erfordert.

Die im Zonenplan mit „Schutz“ bezeichneten Grünzonen dienen der Erhaltung von Lebensräumen schutzwürdiger Tiere und Pflanzen. Es ist unzulässig, deren Lebensbedingungen durch Massnahmen oder Eingriffe zu beeinträchtigen.

In den im Zonenplan mit „Freihaltung“ bezeichneten Grünzonen dürfen Bauten nur soweit erstellt werden, als sie die unmittelbare Bewirtschaftung der Zone erfordert. Im Landschaftsbild störend auffallende Terrainveränderungen sind unzulässig.

Die im Zonenplan mit „Gärten“ bezeichneten Grünzonen dienen der Schaffung und Erhaltung durchgrünter Gartenanlagen. Bauten und Anlagen, die der Zweck der Zone erfordert, wie Gartenhäuschen und -lauben, Einstellräume für Geräte zur Bewirtschaftung des Bodens, Volieren, Stallbauten für Tiere, welche auf dem zugehörigen Areal gehalten werden können sowie Terraingestaltungen, sind zulässig.

Zulässige Hauptbauten haben einen Grenzabstand von 4 m und eine Gebäudehöhe von max. 6 m einzuhalten.

Intensiverholungszone: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 12

Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss die Grenz- und Gebäudeabstände der WG4.

⁴ Fassung gemäss Nachtrag vom 8. Juni 2016

⁵ Fassung gemäss Nachtrag vom 8. Juni 2016

Landwirtschaftszone:

Art. 13

Der Grenzabstand beträgt 4.0 m. Wohnbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 7.5 m; Ökonomiebauten von 10.0 m nicht überschreiten.

Weilerzone

Art. 14

Die Weilerzone dient der Erhaltung der bestehenden Baustruktur, der zweckmässigen Umnutzung, der Erweiterungsmöglichkeit von bestehenden Betrieben, dem sachgerechten Unterhalt der vorhandenen Bausubstanz, der Sicherung der charakteristischen Umgebung und Freiräume sowie der sorgfältigen Eingliederung von Neu-, Um-, und Erweiterungsbauten in das bestehende Weilerbild. Neben Wohnbauten sind auch gewerbliche sowie landwirtschaftliche Bauten zulässig, sofern sie immissionsmässig wenig stören.

Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Fassaden und Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie Massstäblichkeit der ländlichen Bauweise anzupassen und sich gut ins Weilerbild einzufügen. Es ist ein detaillierter Materialbeschrieb einzureichen. Moderne Formen sind zulässig, wenn sie im Vergleich zur traditionellen Bauart zumindest gleichwertig sind.

Es gelten folgende Regelbauvorschriften für nichtlandwirtschaftliche Bauten:

max. Vollgeschosszahl	2
max. Gebäudehöhe (m)	7
max. Firsthöhe (m)	11
max. Gebäudelänge (m)	20
Grenzabstand allseitig (m)	5
Baumassenziffer (m)	1,3

Für landwirtschaftliche Bauten gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Bei zertifizierten Minergiehäusern gilt eine um je 0,2 m, bei Minergie-P eine um 0,3 m erhöhte Baumassenziffer.⁶

2. Überbauungsvorschriften

Mehrausnutzung

Art. 15

Zur Erreichung eines besseren Projektes kann durch einen Überbauungs- oder Gestaltungsplan für ein zusammenhängend projektiertes und zweckmässig abgegrenztes Gebiet eine Mehrnutzung (Bonus) bis 10 % des zonengemässen Grundnutzungsmasses in Aussicht gestellt werden. Weist das Grundstück eine gut überbaubare Form, Grösse und Topographie auf, ist es besonnungsmässig günstig exponiert und lässt es eine hohe Sied-

⁶ Fassung gemäss Nachtrag vom 8. Juni 2016

lungsqualität erwarten, kann der maximale Bonus in Anwendung kommen.

Werden vom Grundeigentümer besondere Anstrengungen zur Erreichung einer sehr hohen Siedlungsqualität geleistet, wie Durchführung eines Wettbewerbes oder Erteilung eines Studienauftrages an mehrere Architekten, kann der Bonus bis auf 25 % erhöht werden, wenn die Projektierung des Bauvorhabens durch den ausgewählten Projektverfasser sichergestellt ist. Die Behörde ist an der Evaluation der Projekte zu beteiligen.

Die in Aussicht gestellte Mehrnutzung wird im Baubewilligungsverfahren gewährt, wenn die Qualität des Bauprojektes den ursprünglichen Erwartungen entspricht und die jeweils anwendbaren folgenden Kriterien erfüllt sind:

- Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- Wohnkomfort und Wohnqualität;
- sichere und attraktive Führung der Fussgänger;
- Nutzbarkeit und Gestaltung der Freiflächen;
- platzsparende, nichtstörende Anordnung der Autoabstellplätze;
- Sicherung gebietsbezogener öffentlicher Infrastrukturanlagen;
- ökologischer Beitrag.

Die Mehrausnutzung wird nur für ein bestimmtes Projekt und unter der Bedingung gewährt, dass die Ausführung des Gesamtprojektes gesichert ist.

Offene Bauweise

Art. 16

Wo durch einen Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gilt in allen Zonen offene Bauweise. Bei offener Bauweise werden die Bauten nach den Vorschriften der Regelbauweise allseitig freistehend erstellt.

In Gebieten mit offener Bauweise dürfen Bauten auch über Grundstücksgrenzen hinweg zu einer Häuserreihe zusammengebaut werden. Die Länge einer Häuserreihe darf aber die zonengemässe maximale Gebäudelänge nicht überschreiten.

Raum zwischen Bauflucht und Strasse

Art. 17

Vorbauten dürfen um einen Meter und, soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, höchstens auf einen Drittel der Fassadenlänge des Gebäudes über die Strassenbaulinie oder den gesetzlichen Strassenabstand vorspringen.

Fensterläden und äussere Türen, 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. beim Öffnen in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

Für die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes oder des Luftraumes darüber für Vorbauten oder Verbindungsbauten ist eine besondere Konzession der zuständigen Behörde erforderlich.

Abstände von Strassen und Wegen

Art. 18

Wo keine Baulinie besteht, sind folgende Abstände ab Strassengrenze bzw. wo diese fehlt, ab Strassen- oder – wo vorhanden – Trottoirrand einzuhalten:

	an Kantons- strassen	an Gemeinde- strassen 1. + 2. Klasse	an Gemeinde- strassen 3. Klasse	an Wegen
Hauptbauten	5 m	4 m	3 m	3 m
An-, Neben- und Kleinstbauten sowie Anlagen	4 m	3 m	2 m	1 m
Lebhäge, Zierbäume + Sträucher bis 1,8 m Höhe	1 m	0,8 m	0,6 m	0,6 m
Zäune, Mauern bis 1,6 m Höhe	0,5 m	0,5 m*	0,5 m	0,25 m
Baumgruppen und Wälder	5 m	4 m	2 m	-----

*entlang von Trottoirs 0,25 m

Bauten, die dem öffentlichen Verkehr und Anlagen, die dem Verkehr dienen, müssen keinen, Kleinstbauten im öffentlichen Interesse einen Abstand von 0,5 m einhalten. Gegenüber Kantonsstrassen gilt für Kleinstbauten ein Abstand von 4 m.

Einzelne Bäume und Alleen haben vom Fahrbahnrand bei Gemeindestrassen mindestens 2 m Abstand einzuhalten.

Lebhäge, Zäune und Mauern über 1,6 m Höhe haben einen um die Mehrhöhe vergrösserten Abstand einzuhalten.

Strassenabstände gehen anderen Grenzabstandsvorschriften vor.

Abstände von Gewässern und Hecken

Art. 19

Die Anwendung der Vorschriften für den Gewässerabstand erfolgt nach dem übergeordneten Recht.

Gegenüber den im Zonenplan bzw. in der Schutzverordnung eingezeichneten geschützten Hecken und Gehölzen haben Bauten einen Abstand von 4 m einzuhalten.

*Interne Gebäude-
abstände*

Art. 20

Zwischen Bauten auf dem gleichen Grundstück, die betrieblich oder funktionell zusammengehören, kann ein reduzierter Gebäudeabstand bewilligt werden, wenn dadurch weder wohn- noch arbeitshygienische Nachteile entstehen noch öffentliche oder nachbarliche Interessen verletzt werden und eine architektonisch gute Lösung erzielt wird.

*Abstände von An- und
Nebenbauten-, Vor- und
Kleinstbauten*

Art. 21

Anbauten und unbewohnte Nebenbauten dürfen in allen Zonen, ausgenommen in der Gewerbe-Industrie-Zone, mit einem verminderten Grenzabstand von 3 m erstellt werden. Unbewohnte Nebenbauten können zum Hauptgebäude einen Mindestabstand von 2 m einhalten, sofern sich auf den betroffenen Fassadenseiten keine nach Art. 22 erforderlichen Fensterflächen befinden.

Gegenüber benachbarten Grundstücken dürfen Vorbauten auf höchstens 1,6 m in den Grenzabstand und, soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, höchstens auf 1/3 der Fassadenlänge hineinragen. Bei Bauten an oder auf der Grenze und bei geschlossener Bauweise beträgt der seitliche Grenzabstand der Vorbauten zur Grenze wenigstens 1,5 m.

Kleinstbauten haben gegenüber der Nachbargrenze einen Abstand von 1 m einzuhalten. Innerhalb desselben Grundstückes gilt ein Gebäudeabstand von 1 m.

Bei allen An-, Neben-, Vor- und Kleinstbauten können kleinere Grenzabstände gegenüber Nachbarliegenschaften bis zum Grenzbaurecht gewährt werden, wenn eine entsprechende schriftliche Zustimmung der betroffenen Nachbarn vorliegt und den Bauakten beigelegt wird. In diesem Fall gilt ein Maximalmass von je 30 m² für Nebenbauten.

C. Bauvorschriften

Mindestmasse

1. Ausführung und Gestaltung der Bauten

Art. 22

Lichte Raumhöhe für Wohn- und Geschäftshäuser:

- | | |
|-----------------------------|-------------------|
| - Aufenthaltsräume | mindestens 2,26 m |
| - Einstell- und Kellerräume | mindestens 2,10 m |

Bei nicht waagrechtter Decke ist für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume die lichte Raumhöhe über mindestens 6 m² Bodenfläche einzuhalten.

Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen: mindestens 12 m².

Mindesttiefe von Balkonen für Aufenthaltszwecke: 1,6 m.

Für Höhe und Ausgestaltung von Geländern, Brüstungen und Handläufen ist die SIA Norm 358 einzuhalten.

Fertig-Lichtmass der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnbauten: mindestens ein Zehntel der Bodenfläche. Ausnahmen von dieser Regel sind möglich bei Renovationen von Altbauten oder wenn durch andere Massnahmen eine gleichwertige natürliche Belichtung erreicht wird.

Estrich und Kellerabteile müssen mindestens je 7 % der zugehörigen anrechenbaren Geschossfläche betragen; bei Geschossflächen von mehr als 145 m² mindestens je 10 m². Bei fehlender Estrichfläche ist diese innerhalb der Wohnung oder im Keller zu kompensieren. Raumhöhen unter 1,20 m sowie Wandschränke werden nicht als Estrichräume angerechnet.

Weitere Bauanforderungen Art. 23

Höchstens die Hälfte der Wohn-, Arbeits- und Schlafräume einer Wohnung darf nach Norden orientiert sein.

Jedes Wohngebäude muss einen geeigneten, genügend grossen Wäschetrocknungsraum aufweisen.

Jede Wohnung sowie separate Werkstätten, Läden usw. müssen ein eigenes WC aufweisen. In 4-Zimmer-Wohnungen sowie grösseren Wohnungen ist ein bzw. das WC getrennt vom Badezimmer einzurichten.

In Mehrfamilienhäusern ist ein treppenlos zugänglicher Einstellraum für Velos und Kinderwagen vorzusehen.

In Einstellhallen für Motorfahrzeuge ist eine hinreichende Be- und Entlüftung zu gewährleisten. Einstellräume sind direkt ins Freie, wenn nötig künstlich, zu entlüften.

Grössere Flachdächer ohne anderweitige Nutzung sind flächig zu begrünen.

*Ausbau von Dach- und
Untergeschossen*

Art. 24

Dachgeschosse dürfen, soweit sie nicht mit vorgeschriebenem Estrichraum belegt sind, voll zu Wohn- oder Arbeitszwecken ausgebaut werden.

Untergeschosse dürfen, soweit sie nicht mit vorgeschriebenen Kellerräumen belegt sind, unter Beachtung der hygienischen Anforderungen, voll zu Arbeitszwecken ausgebaut werden. Der Einbau von Wohn- und Schlafräumen in Untergeschossen ist nur dann zulässig, wenn eine einwandfreie Belüftung und Belichtung dieser Räume sichergestellt ist und die erforderlichen Isolationsmassnahmen getroffen werden. Fenster für Wohn- und Schlafräume im Untergeschoss müssen über dem Terrain liegen.

*Dachaufbauten und
-einschnitte*

Art. 25

Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten; sie dürfen den Charakter des Daches nicht beeinträchtigen.

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen gesamthaft, gemessen in der Ansicht, nicht mehr als 1/6 der Dachfläche einnehmen.

Schneefangvorrichtungen

Art. 26

Auf neuen und auf bestehenden Dächern von Gebäulichkeiten, bei denen der von der Bedachung fallende Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden könnte, sind Schneefangvorrichtungen wie folgt anzubringen:

- bei Ziegel-, Eternit- und Schieferdächern von 25° a.T. Neigung an;
- bei Metaldächern von 5° a.T. Neigung an.

Wo nachträglich eine Gefährdung festgestellt wird, kann der Gemeinderat auch bei geringerer Dachneigung das Anbringen einer Schneefangvorrichtung verfügen.

Aussenantennen

Art. 27

In den Ortsbildschutzgebieten auf dem Dorfhügel Wittenbach und in Untertölen, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Sittertobel sowie an geschützten Kulturobjekten dürfen Aussenantennen nicht störend wirken.

Bauten unter Terrain

Art. 28

Bauten gelten als unterirdisch, wenn deren Decke vollständig unter dem gestalteten und in der Regel begrünten Terrain liegt. Höchstens eine Seitenfront darf sichtbar bleiben und nur soweit, als dies zur Schaffung des Zugangs zur unterirdischen Baute erforderlich ist. Die Terraingestaltung hat den Anforderungen von Art. 29 zu entsprechen.

Für unterirdische Bauten gilt gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Baulinie oder der reglementarische Abstand von Strassen und Wegen. Ausnahmen sind möglich, wenn weder Verkehrssicherheit noch Strasse beeinträchtigt werden.

2. Ausführung und Gestaltung des Umschwunges

Terrainveränderungen

Art. 29

Das natürliche bzw. gewachsene Terrain ist im Zusammenhang mit Bauvorhaben möglichst wenig zu verändern. Bauten und Anlagen haben sich dem Terrain anzupassen und nicht umgekehrt.

Terrainveränderungen haben sich der vorhandenen Topographie anzupassen. Wo nötig und möglich sind Lebendverbauungen vorzusehen. Wenn Stützmauern sich gut in das Landschaftsbild einfügen und andere Lösungen mit erheblichen Nachteilen verbunden wären, sind sie zur Vermeidung zu steiler Böschungen zulässig.

Sofern Geländeänderungen nicht grenzüberschreitend ausgeführt werden, dürfen Böschungskanten und Stützmauern nicht näher als 0,5 m an die Nachbargrenze reichen.

Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder

Art. 30

Bei Neubauvorhaben, Umbauten mit Nutzungsänderungen sowie Erweiterungen ist je ein Autoabstellplatz vorzusehen:

- für Wohnbauten:
pro 80 m² anrechenbare Geschossfläche
mindestens aber 1 Platz pro Wohnung;
- für Industrie- und Gewerbebetriebe:
pro 1,5 Arbeitsplätze,
mindestens aber 3 Plätze pro Betrieb;
- für Dienstleistungsbetriebe:
pro 1,25 Arbeitsplätze,
mindestens aber 1 Platz pro Betrieb;

- für Verkaufsgeschäfte und Einkaufszentren:
pro 15 m² Verkaufsfläche;
- für Gaststätten:
pro 4 Sitzplätze;
- für Hotels und Pensionen:
pro 2 Betten

Bei der Berechnung sind Divisionsreste aufzurunden. Zur Präzisierung des Parkplatzbedarfes kann die SN-Norm beigezogen werden.

Für Wohnbauten ist zusätzlich ein Zehntel der vorgeschriebenen Abstellplätze als Besucher-Parkplätze vorzusehen und dauernd diesem Zweck zu erhalten.

Bei nachgewiesener, vertraglich geregelter und zweckmässiger Mehrfachnutzung von Autoabstellplätzen kann die Bewilligungsbehörde die Pflichtzahl entsprechend reduzieren.

Beim Nachweis einer realistischen Ersetzbarkeit des Personenwagenverkehrs durch den öffentlichen Verkehr, den Fussgänger- oder den Zweiradverkehr kann die Bewilligungsbehörde die Erstellung einer geringeren als der erforderlichen Zahl von Abstellplätzen zulassen. Bestehen Zweifel an der Ersetzbarkeit, hat der Baugesuchsteller den Nachweis der genügend grossen Fläche für die Erstellung der Pflichtzahl von Abstellplätzen zu erbringen; bei sichtlichen Missständen sind die fehlenden Parkplätze auf Verlangen der Behörde nachträglich zu realisieren. Bei Bauten, die für längere Zeit nicht voll belegt werden, gilt eine analoge Regelung.

Garagenvorplätze gelten, ausgenommen bei Ein- und Zweifamilienhäusern, nicht als anrechenbare Abstellflächen.

Bei Wohnbauten ist pro 30 m² anrechenbarer Geschossfläche ein gedeckter Abstellplatz für Fahrräder vorzusehen, bei anderen Bauten entsprechend dem zu erwartenden Bedarf.

Ersatz von Abstellflächen

Art. 31

Ist ein Ersatzbeitrag für mangelnde Auto-Abstellflächen zu leisten, so bemisst sich dieser je fehlenden Abstellplatz auf Fr. 7'000.—. Dieser Betrag verändert sich entsprechend des Indexstandes.

(Zürcher Baukostenindex; Indexstand April 2010 = 123.6 Punkte, Basis April 1998 = 100 Punkte)

*Ausfahrten und Vorplätze,
Haus- und Hofzufahrten*

Art. 32

Ausfahrten und Vorplätze sowie Haus- und Hofzufahrten dürfen die Sicherheit aller Benutzer nicht beeinträchtigen.

Die Sichtzonen sind so festzulegen, dass die Verkehrssicherheit nach Art. 100 des Strassengesetzes (sGS 732.1) gewährleistet ist. Für die Bemessungen werden die einschlägigen Schweizer Normen (SN) der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) angewendet.

Nicht überdeckte Zufahrten zu Einzelgaragen dürfen in Abänderung zur SN-Norm der VSS höchstens 12 %, solche zu Sammelgaragen und Höfen höchstens 10 % Gefälle aufweisen, jedoch sind die Ausrundungen und Gefällswechsel der Norm entsprechend einzuhalten.

Schliesst eine Garage an eine öffentliche Strasse oder einen öffentlichen Weg an, so ist ein Vorplatz von 5,5 m Länge auf privatem Grund anzulegen.

Kinderspielplätze

Art. 33

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungen (Kleinwohnungen mit 1-2 Zimmern nicht angerechnet) sind genügend besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Spielplätze für Kinder zu erstellen.

Die Kinderspielplätze müssen eine Grösse von mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossfläche aufweisen und sind entsprechend den Anforderungen für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche aufzuteilen und zu gestalten.

Abfallentsorgung

Art. 34

Für die Bereitstellung der Abfälle sind auf privatem Grund Abstellflächen mit Strassenanstoss zu schaffen. Soweit bei Mehrfamilienhäusern nicht der Einsatz geschlossener Container vorgesehen ist, sind diese Plätze zu überdachen und vor Schlagregen oder gegen streunende Tiere zu schützen.

Wäschetrocknung

Art. 35

Bei jeder Baute mit mehreren Wohnungen ist eine genügend grosse Wäschehänge im Freien einzurichten.

D. Baubewilligungsverfahren

Bewilligungspflicht

Art. 36

Zusätzlich zu den bewilligungspflichtigen Bauvorhaben gemäss Art. 78 und 79 BauG bedürfen alle Aussenreklamen und Aussenantennen einer Baubewilligung.

Terrainveränderungen gelten dann als eingreifend und damit als bewilligungspflichtig im Sinne von Art. 78 Abs. 1 lit. g BauG, wenn der Geländeverlauf entweder über eine Fläche von 50 m² oder in der Höhe um mehr als 1 m verändert wird. Stützmauern sind immer bewilligungspflichtig.

Veränderungen von Oberflächenbefestigungen im Ausmass von über 10 m² sind bewilligungspflichtig.

Form des Baugesuches

Art. 37

Für das Baugesuch sind die bei der Bauverwaltung Wittenbach, im Internet der Gemeinde Wittenbach (www.wittenbach.ch/Verwaltung/Publikationen) oder direkt unter www.baugesuch.sg.ch erhältlichen Formulare zu verwenden. Das Baugesuch hat – abhängig von der Art des Bauvorhabens – zu enthalten:

- a) Ausgefüllte Baugesuchsformulare mit Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist; Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche und der Baumassenziffer sowie Festlegung des Niveaupunktes durch den Geometer;
- b) Grundbuchplankopien (Situation mit 1-m-Höhenkurven) des Nachführungsgeometers mit den eingetragenen Massen des Baukörpers, der Grenz-, Gebäude-, Strassen-, Wald- und Gewässerabstände, der bestehenden und projektierten Werkleitungen, der beabsichtigten Anlage der Auto- und Fahrradabstellflächen, der Zufahrtsstrassen und Zufahrtswege sowie der vorgesehenen Bepflanzung in ihren Grundzügen;
- c) Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie der Fenster- und Bodenflächen;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen, des Niveaupunktes (in m.ü.M.), des gewachsenen Bodens und des neuen Terrainverlaufs von Grenze zu Grenze einschliesslich der Übergänge zu den Nachbargrundstücken;
- e) Längensprofile von Garagen- und Hofzufahrten;
- f) Nachweis der erforderlichen Estrich- und Kellerflächen;

- g) Besondere Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material, -gefälle (Grundriss und Längenprofil SN-Norm 592 000) sowie der Schächte;
- h) Detailpläne für Cheminéeanlagen im Massstab 1:20;
- i) Pläne für Erdsondenheizungen, Feuerungs- und Tankanlagen im Massstab 1:50;
- j) Schutzraumeingabe gemäss den besonderen Vorschriften;
- k) Nachweis nach Art. 12 Luftreinhalteverordnung, Art. 34 Lärmschutzverordnung und Art. 7 Energieverordnung.

Bei allen Fassadenänderungen (Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen usw.) ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist.

Auf den Fassadenplänen sind bestehende Nachbargebäude in ihren Grundzügen darzustellen. Die Bauverwaltung kann von dieser Verpflichtung befreien, wo zu den Nachbarbauten keine nennenswerte räumliche Beziehung besteht.

Auf Verlangen der Bewilligungsbehörde sind Detailpläne, ergänzende Baubeschreibungen, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben auch Modelle einzureichen. Der Gemeinderat ist befugt, für schwierig zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauten Gutachten auf Kosten des Verursachers einzuholen sowie zusätzliche Unterlagen zu verlangen, z.B. wenn die haushälterische Bodennutzung in Frage steht.

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

Die Unterlagen des Baugesuches sind, wo nichts anderes bestimmt ist, in dreifacher Ausfertigung auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4, einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, vom Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet sowie mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.

Bei Bauermittlungsgesuchen ist die Zustimmung des Grundeigentümers beizulegen.

Visiere

Art. 38

Bei Bauten sind die Gebäudeecken, die Gebäudehöhe und – im Schnittpunkt von Fassaden und Dachhaut – die Dachschräge zu visieren. Die Baubewilligungsbehörde kann zusätzlich die Visierung der Firsthöhe verlangen, wenn dies zur Beurteilung der Auswirkungen des Bauvorhabens notwendig ist.

*Bekanntgabe des
Baugesuches*

Art. 39

Die Pläne können während 14 Tagen auf dem Bauamt eingesehen werden. Die Auflage wird während der Auflagefrist im Mitteilungsblatt öffentlich bekannt gemacht.

Baubescheid, Rekurs

Art. 40

Die Baubewilligung wird erteilt, wenn keine im öffentlichen Recht begründeten Hindernisse vorliegen. Sie kann mit einschränkenden Bedingungen und Auflagen verbunden werden.

Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 14 Tagen Rekurs beim zuständigen Departement erhoben werden.

Bis zur Erledigung allfälliger Einsprachen und Rekurse darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

E. Bauvorgang und Baukontrolle

*Sicherheit, Immissionen,
Hygiene*

Art. 41

Bei Ausführung von Bauarbeiten sind alle zum Schutze der Beteiligten wie auch Dritter nötigen Vorkehrungen zu treffen.

Übermässige Immissionen aller Art sind unzulässig. Ergeben sich in Bezug auf Lärm, Staub, Verschmutzung öffentlicher Strassen, Abfallbeseitigung oder Gerüche unzumutbare Zustände oder werden festgelegte Grenzwerte überschritten, so verfügt der Gemeinderat die Behebung der Missstände, gegebenenfalls die Einstellung der Arbeiten.

Auf jeder Baustelle sind Abfallmulden aufzustellen, die eine Trennung der Abfälle nach ihrer Entsorgungsart erlauben.

Auf Baustellen ist bis Bauvollendung ein einwandfreies Bau-WC als geschlossenes System oder mit Kanalisationsanschluss zu installieren.

*Schutz öffentlicher Einrich-
tungen und von Bäumen*

Art. 42

Vor Beginn von Grabarbeiten hat sich der Unternehmer bei den Werken über den Verlauf unterirdischer Leitungsbauten zu informieren.

Öffentliche Einrichtungen wie Leitungen, Schilder, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Abflussrinnen usw. sind zu schützen. Erforderliche Änderungen haben ausschliesslich durch die zuständigen Organe zu erfolgen.

Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht verdeckt werden.

Hecken, Einzelbäume und Alleen sind durch geeignete Abschränkungen zu schützen.

Bauarbeiten bei öffentlichen Verkehrsanlagen

Art. 43

Öffentliche Strassen, Wege, Plätze und Entwässerungsanlagen dürfen für Bauarbeiten nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde benützt werden. Diese legt den Umfang der Benützung fest und veranlasst die Instandstellung auf Kosten des Bauherrn.

Baustellen, die an öffentliche Verkehrsanlagen angrenzen, sind zweckdienlich abzusperren.

Zum Schutze vor herabfallenden Gegenständen sind geeignete Vorrichtungen anzubringen. Baumaterialien und Bauschutt dürfen nicht auf öffentlichen Verkehrsanlagen gelagert werden.

Baustellen sind nachts genügend zu beleuchten. Hindernisse, die in den öffentlichen Verkehrsraum ragen, sind auffällig zu markieren; das Befahren des behinderten Verkehrsraumes ist durch entsprechende Schranken und Signalisierung zu verunmöglichen.

Bezug der Bauten

Art. 44

Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet, die Baute genügend trocken sowie ein gefahrloser und sauberer Zugang vorhanden ist. Zudem müssen die Zufahrt und die erforderlichen Autoabstellplätze bestimmungsgemäss benützbar sein. Ergibt die Kontrolle, dass diese Voraussetzungen noch nicht erfüllt sind, so ist der Bezug der Baute zu verweigern. Widerrechtlich bezogene Bauten können auf Anordnung des Gemeindepräsidenten auf Kosten des Eigentümers geräumt werden.

Baukontrolle

Art. 45

Der Bauverwaltung sind unaufgefordert und rechtzeitig die in der Baubewilligung bezeichneten Baustadien anzuzeigen.

Die Baukontrolle durch die Bauverwaltung erfolgt in der Regel innert drei Arbeitstagen. Beanstandungen werden dem Bauherrn oder der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitgeteilt. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut eine Anzeige zu machen.

F. Begriffsbestimmungen

Baumassenziffer

Art. 46

Die Baumassenziffer ist die Verhältniszahl des anrechenbaren umbauten Raumes zur anrechenbaren Parzellenfläche.

Als anrechenbarer umbauter Raum gilt das gesamte Bauvolumen im Aussenmass, das über einer durch den Niveaupunkt (Flächenschwerpunkt des Gebäudes auf dem gew. Terrain) verlaufenden horizontalen Ebene liegt. Angerechnet werden auch einspringende Bauteile wie Nischen und Loggien, abgestützte Balkone, ferner überdeckte Terrassen und offene Erdgeschoss-hallen. Nicht angerechnet werden Vordächer, Dachaufbauten wie Gauben, Lukarnen, Liftaufbauten und dergleichen, sowie technisch bedingte Bauteile.

Die anrechenbare Parzellenfläche berechnet sich nach Art. 61 Abs. 3 BauG.

Bei der Teilung eines überbauten Grundstückes findet Art. 62 BauG sach-gemässe Anwendung. Die Inanspruchnahme anderer Grundstücke richtet sich sachgemäss nach Art. 63 BauG.

Bei unterschiedlichen Dachformen wird der Wert der anzuwendenden Bau-massenziffer in einer Mischrechnung für das ganze Grundstück auf 2 Stellen nach dem Komma ermittelt.

Kleinstbauten gemäss Art. 51 Abs. 4 werden bei der Berechnung der Bau-massenziffer nicht berücksichtigt.

Grosser Grenzabstand

Art. 47

Wo ein grosser und ein kleiner Grenzabstand vorgeschrieben sind, ist der grosse Grenzabstand je nach Hauptwohnseite nach Süden oder Westen ein-zuhalten.

Vollgeschosse

Art. 48

Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das nicht als Dach- oder Unterge-schoss gilt.

Geschosse, die Oberkant roh Decke gemessen nicht mehr als 1,2 m über dem Niveaupunkt liegen, gelten als Untergeschoss. Bei geneigtem Gelände über 10° a.T. kann der Abstand auf 1,5 m vergrössert werden.

Die Hangneigung wird in der Falllinie durch den Niveaupunkt zwischen den Fassaden gemessen.

Geschosse im Dachraum gelten als Dachgeschoss, wenn sie innerhalb einer Fläche liegen, die ab Oberkant roh Decke des obersten Vollgeschosses plus 1.2 m, höchstens aber von der max. Gebäudehöhe aus, unter einem Winkel

von 45° a.T. von der Fassade zurückweicht. Bei Satteldächern gilt diese Beschränkung nur auf den Traufseiten. Technisch bedingte Bauteile wie Treppenhäuser und Liftanlagen dürfen bis an die Fassadenflucht reichen. Attikageschosse dürfen die Höhe ab Oberkant roh Decke des obersten Vollgeschosses von 3.8 m nicht übersteigen. Es ist nur ein Attikageschoss zulässig.

Gebäude- und Firsthöhe

Art. 49

Brüstungen von Flachdächern werden bei der Gebäudehöhe angerechnet.

Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte.

Bei Pultdächern wird die Gebäudehöhe im Mittel der höchsten und niedrigsten Traufseiten gemessen. Bei Satteldächern mit unterschiedlichen Traufhöhen gilt das Mittel der Traufseitigen Fassaden als Gebäudehöhe.

Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der ausgemittelten Firstlinie.

Besteht eine Baute aus in der Höhe versetzten selbständig nutzbaren Einzelbauten, so können Gebäude- und Firsthöhe für jeden Teil getrennt ermittelt werden.

Gebäudelänge

Art. 50

Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung einer Baute; Anbauten werden nicht angerechnet.

Bei gegliederten oder gekrümmten Gebäudegrundrissen entspricht die Gebäudelänge der längeren Seite des den Gebäudegrundriss umhüllenden flächenkleinsten Rechtecks.

An-, Neben-, Vor- und Kleinstbauten

Art. 51

Anbauten sind Bauteile, welche an ein Gebäude angebaut werden und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 30 m², eine Gebäude- oder Brüstungshöhe von höchstens 3,5 m und eine Firsthöhe von höchstens 5,5 m aufweisen. Sie müssen sich von den Räumen, an welche sie stossen, nutzungsmässig unterscheiden und konstruktiv getrennt sein.

Als Nebenbauten gelten Baukörper mit höchstens 3,5 m Gebäudehöhe und höchstens 5,5 m Firsthöhe, die mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 60 m² aufweisen.

Als Vorbauten gelten Bauteile, die ohne Grundberührung über die Fassaden hinausragen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Veranden usw., nicht aber Treppenhäuser und Laubengänge.

Als Kleinstbauten gelten unbewohnte, nicht ans Wasser- und Kanalisationsnetz angeschlossene und nicht zur Lagerung leicht brennbarer Materialien dienende bau- und planungsrechtlich unbedeutende eingeschossige Bauten mit einer Grundfläche bis zu 10 m² und einer Gebäudehöhe ab Boden bis 3.0 m wie Hundehütten, Gartenlauben, Gerätehäuschen, Kleingewächshäuser usw. Reine Überdachungen ohne geschlossene Seitenwände wie kleine Fahrzeugunterstände, Überdachungen von Abfallcontainern, gedeckte Gartensitzplätze usw. gelten bis zu einer Grundfläche von 15 m² als Kleinstbauten.

G. Schlussbestimmungen

Gebühren und Beiträge

Art. 52

Für die Behandlung der Baugesuche und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke usw. und für den gesteigerten Gemeingebrauch des öffentlichen Strassenraumes sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat stellt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif auf.

Die Gemeinde erhebt von den Grundeigentümern im Rahmen besonderer Reglemente oder Verträge Kostenbeiträge an die Erstellung von Erschliessungsanlagen.

Verantwortlichkeit

Art. 53

Gegenüber der Gemeinde ist der Bauherr bzw. Eigentümer für die Einhaltung der Bauvorschriften und der Auflagen der Baubewilligung sowie für die Ausführung des Vorhabens gemäss bewilligten Plänen verantwortlich. Die Erteilung der Baubewilligung und die Baukontrolle durch die Gemeindeorgane enthebt ihn nicht seiner Verantwortung.

Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

Art. 54

Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons St. Gallen in Kraft und hebt das Baureglement vom 6. Dezember 1995 auf. Der Gemeinderat bestimmt den Vollzugsbeginn.

Die folgenden Überbauungs- und Gestaltungspläne bleiben in Kraft:

- Überbauungsplan Armhueb vom 4.11.1982
- Überbauungsplan Betten Süd II vom 21.08.2008
- Gestaltungsplan Blindenheim Bruggwaldstrasse vom 30.08.1995

- Gestaltungsplan Egg vom 8.1.1988
- Überbauungsplan Hofen II vom 14.7.1980
- Teiländerung Überbauungsplan Hofen II vom 16.6.1992
- Überbauungsplan Halten III vom 23.5.1977
- Teiländerung Überbauungsplan Halten III vom 19.03.1997
- Gestaltungsplan Halten vom 28.4.1982
- Teiländerung Gestaltungsplan Halten vom 02.06.2010
- Gestaltungsplan Kirchsteig vom 19.7.1991
- Teiländerung Gestaltungsplan Kirchsteig vom 27.07.1999
- Überbauungsplan Neuhus vom 30.08.1999
- Gestaltungsplan Oberer Oedenhof I vom 17.02.1994
- Teiländerung Gestaltungsplan Oberer Oedenhof I vom 18.11.2005
- Gestaltungsplan Oberer Oedenhof II vom 07.06.2004
- Überbauungsplan Oberrüti vom 15.08.2000
- Baulinienplan Oberrüti vom 16.5.1983
- Überbauungsplan Oberwiesen vom 22.10.1965
- Baulinienplan für Neben- und Anbauten längs Höhenstrasse vom 11.11.1974
- Baulinienplan Wiesenstrasse vom 21.11.1995
- Gestaltungsplan Oedenhof Geschäftshaus vom 15.9.1978
- Überbauungsplan Zentrum Oedenhof vom 10.01.2005
- Gestaltungsplan Ringstrasse vom 11.6.1992
- Überbauungsplan Ringstrasse Süd vom 14.11.2002
- Gestaltungsplan Rosengartenwiese vom 21.9.1992
- Gestaltungsplan Rosengartenwiese Süd vom 09.09.1997
- Überbauungsplan Unterbruggbach vom 8.11.1988
- Überbauungsplan Grüntal vom 15.12.1980
- Überbauungsplan Tobelweg vom 14.10.1994
- Gestaltungs-/Überbauungsplan Vogelherd Nord vom 02.03.1998

Auf die zur Zeit des Inkrafttretens dieses Reglements bei der Gemeinde noch hängigen Baugesuche wird dieses Reglement angewendet.

Vom Gemeinderat erlassen am: **7. März 2012**

Erster Nachtrag erlassen am: **8. Juni 2016**

Öffentlich aufgelegt: **24. November 2011 – 23. Dezember 2011**

Erster Nachtrag öffentlich aufgelegt: **8. Juli 2016 – 8. August 2016**

Dem Referendum unterstellt: **13. Januar 2012 – 21. Februar 2012**

Erster Nachtrag dem Referendum unterstellt: **19. August 2016 – 27. September 2016**

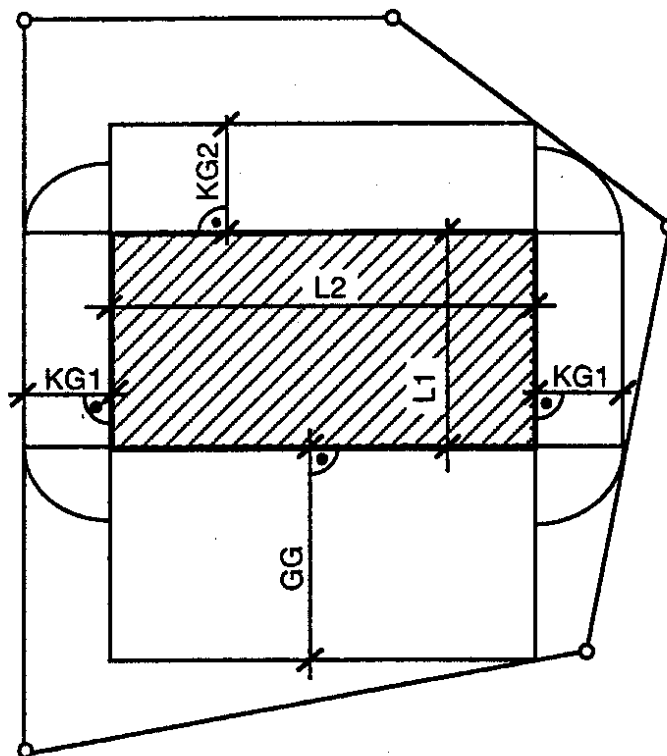
Vom Baudepartement des Kantons

St. Gallen genehmigt am: **21. Mai 2012 / 24.11 2016**

Inkraftsetzung **1. Juli 2012 / 7.12 2016**

Anhang zum Baureglement

vom 7. März 2012



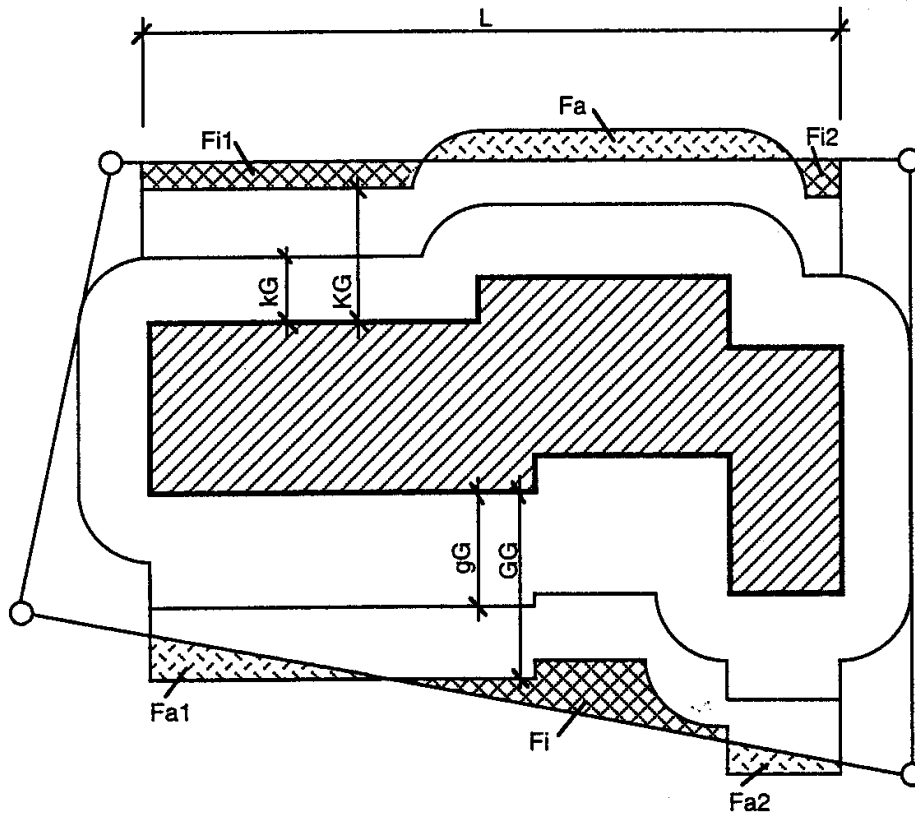
Formel:

KG1:	$(L1+GH) \times 0.15 = KG1;$	Mind. aber Grenzabstand nach Art. 7, Abs. 1
KG2:	$(L2+GH) \times 0.15 = KG2;$	Mind. aber Grenzabstand nach Art. 7, Abs. 1
GG:	$(L2+GH) \times 0.30 = GG;$	Mind. aber Grenzabstand nach Art. 7, Abs. 1

L1, L2	=	Massgebende Gebäudelänge
GH	=	Gebäudehöhe
KG1	=	Zur entsprechenden Seite gehörender kleiner Grenzabstand
KG2	=	Zur entsprechenden Seite gehörender kleiner Grenzabstand inkl. Mehrlängenzuschlag
GG	=	Grosser Grenzabstand

zu Art. 7 Abs. 3 BauR + Art. 65 BauG

Mehrlängenzuschlag/Flächenausgleich



Formel:

$$Fa = Fi1 + Fi2$$

$$Fi = Fa1 + Fa2$$

Fi = Flächenausgleich innerhalb Grenze

Fa = Flächenausgleich ausserhalb Grenze

kG = Kleiner Grenzabstand gemäss Art. 7, Abs. 1

KG = Kleiner Grenzabstand gemäss Art. 7, Abs. 3

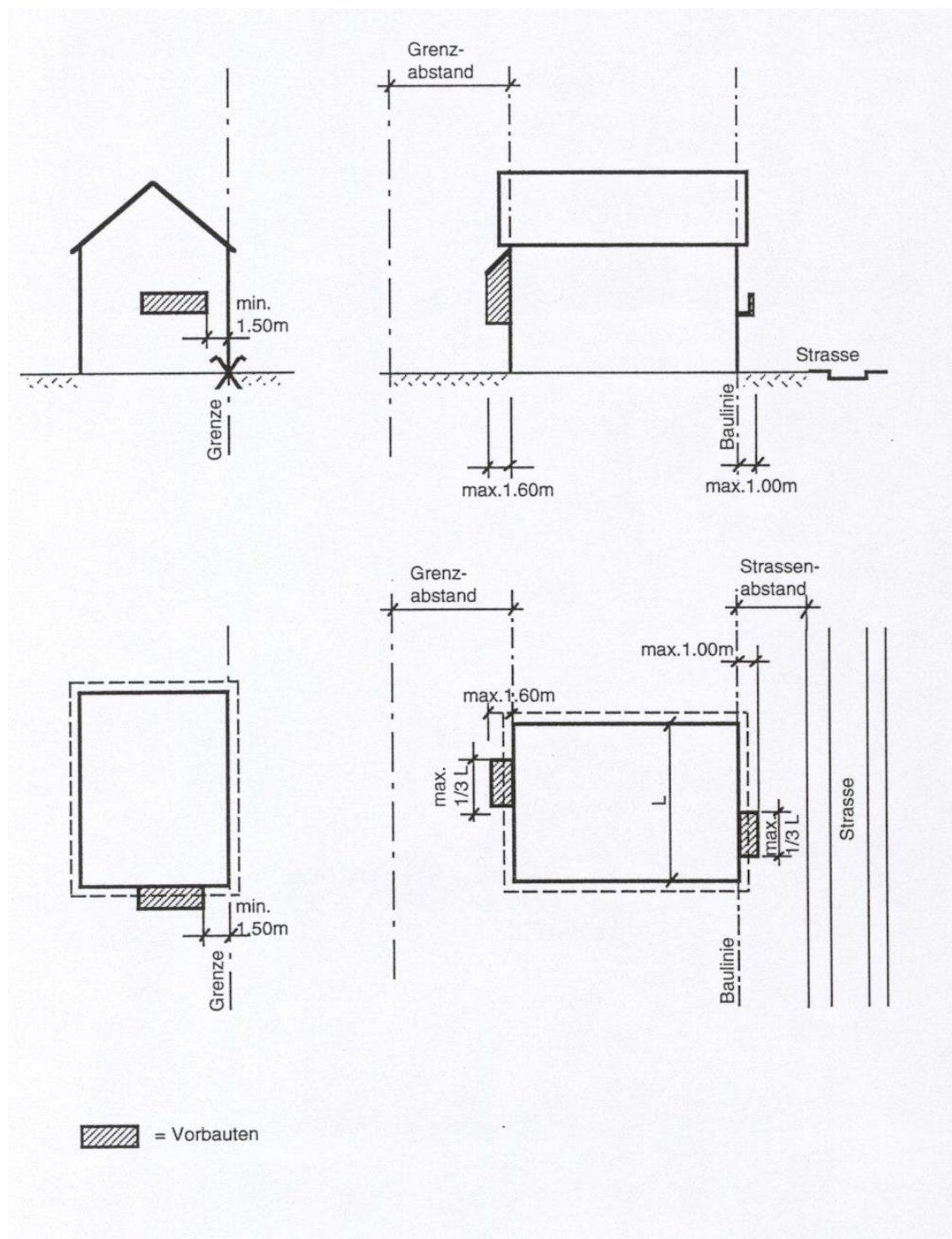
gG = Grosser Grenzabstand gemäss Art. 7, Abs. 1

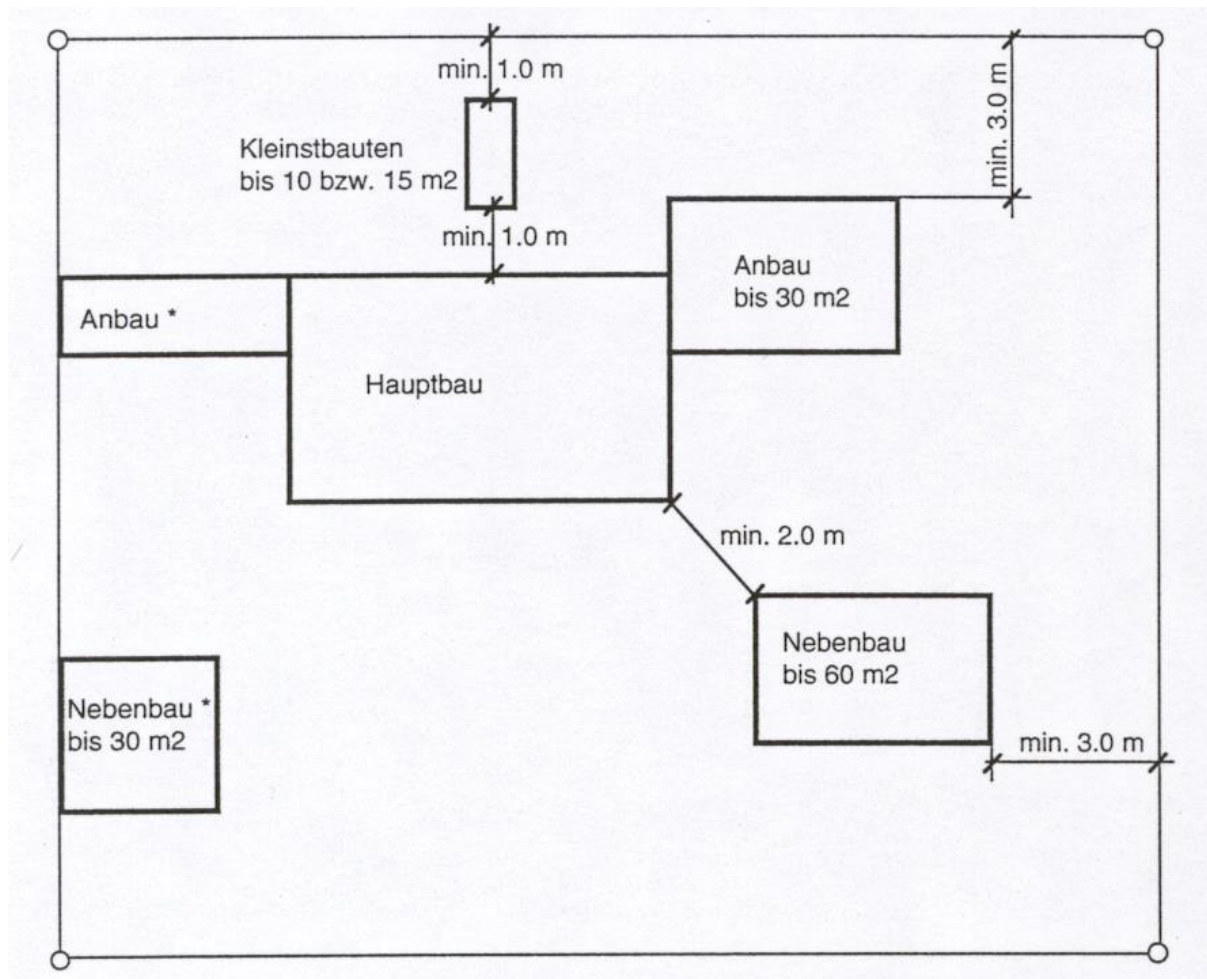
GG = Grosser Grenzabstand gemäss Art. 7, Abs. 3

L = Massgebende Gebäudelänge

1) Bauten an der Grenze

2) Bauten mit regulärem Grenz- / Strassenabstand

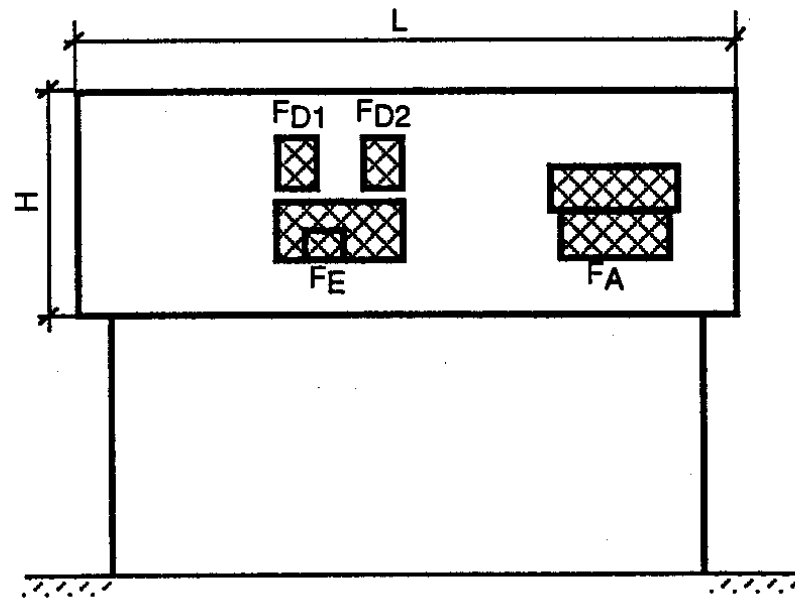




* mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn

zu Art. 25 BauR

Dachaufbauten, Dacheinschnitte



Formel:

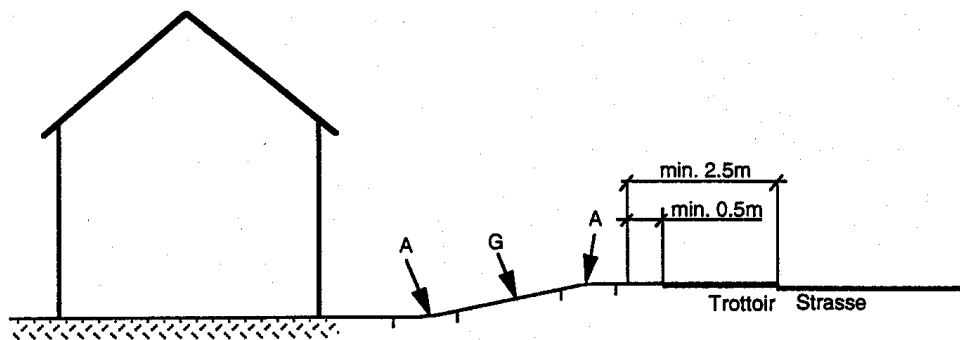
Dachfläche $F = L \times H$

$F_A + F_{D1} + F_{D2} + F_E = \max. F/6$

zu Art. 32 BauR

Ausfahrten und Vorplätze, Haus- und Hofzufahrten

Normalfall von und zu Gemeindestrassen Klasse 1+2

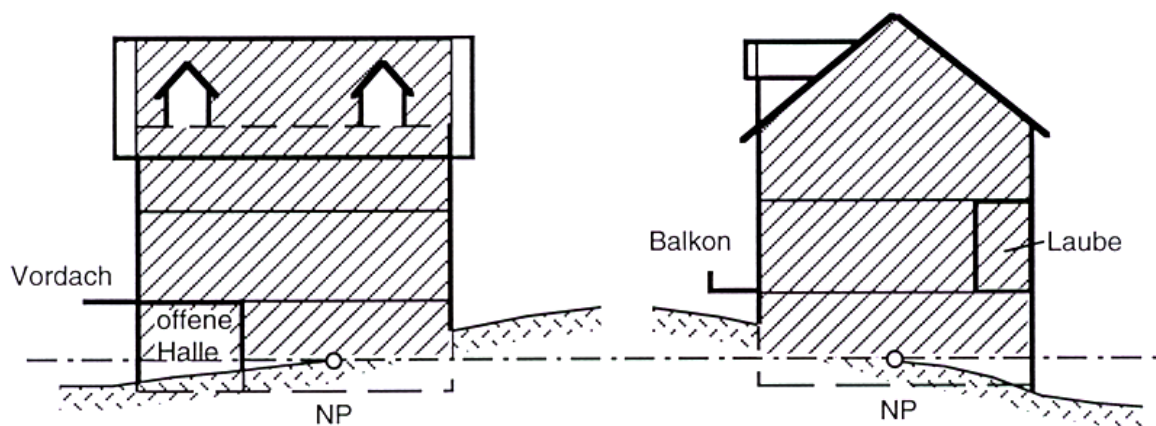


A = Ausrundungen

G = Max. zulässiges Gefälle

$$\text{Baumassenziffer BMZ} = \frac{\text{anrechenbarer umbauter Raum}}{\text{Anrechenbare Parzellenfläche}}$$

1) Anrechenbarer umbauter Raum



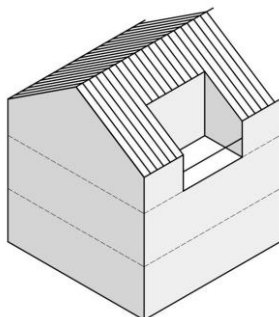
— -- = Horizontale Ebene

NP = Niveaupunkt (Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses)

 = Gewachsenes Terrain

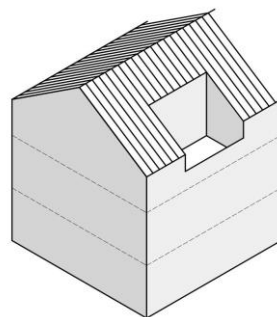
 = Anrechenbares Volumen

Baumassenziffer bei Dacheinschnitten:



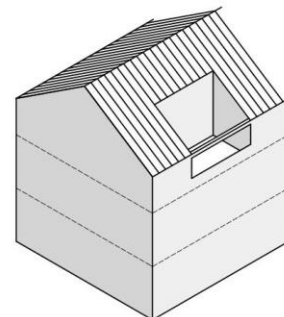
a) Brüstung transparent:

Das Volumen kann
Abgezogen werden



b) Brüstung nicht transparent

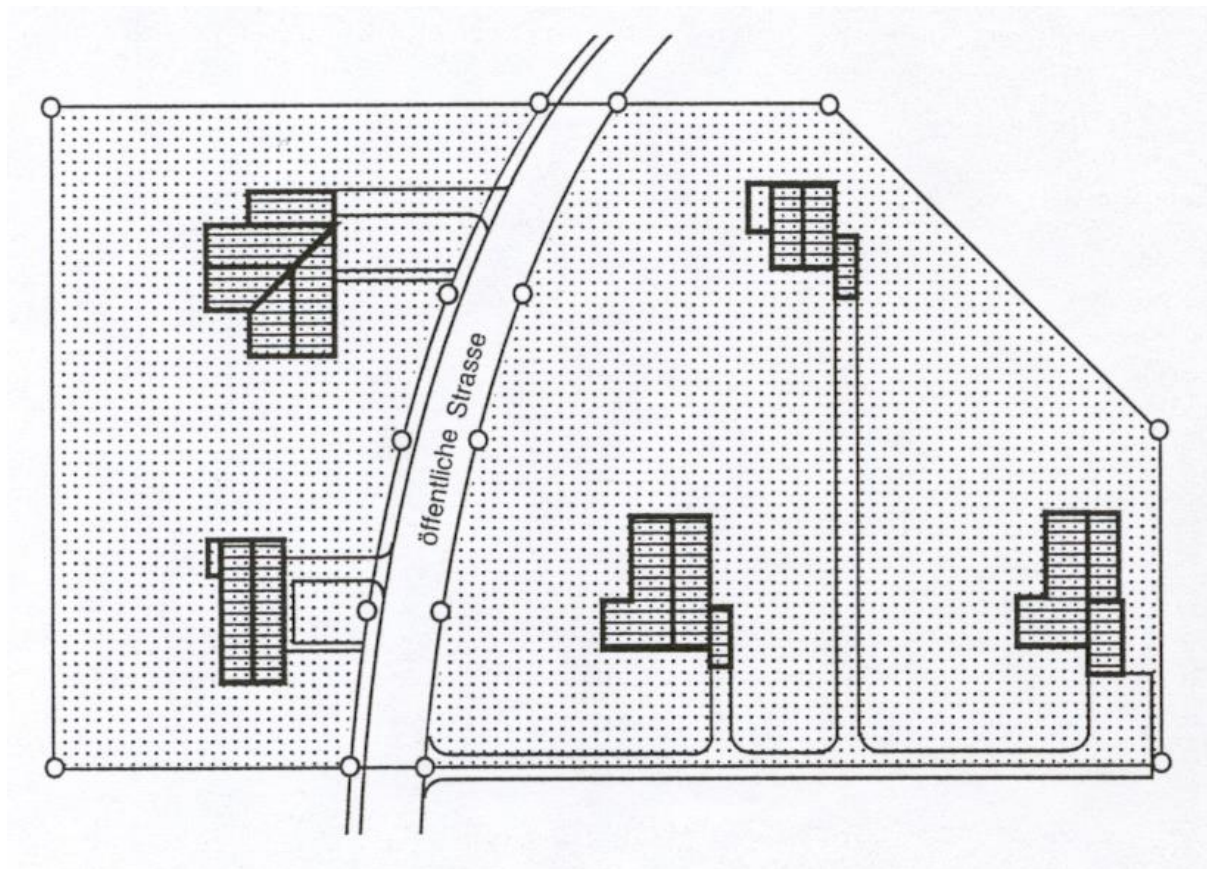
Das Volumen über
der Brüstung kann
Abgezogen werden.



c) mit Dachabschluss:

Es ist kein Abzug
möglich.

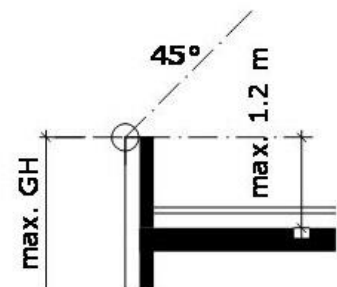
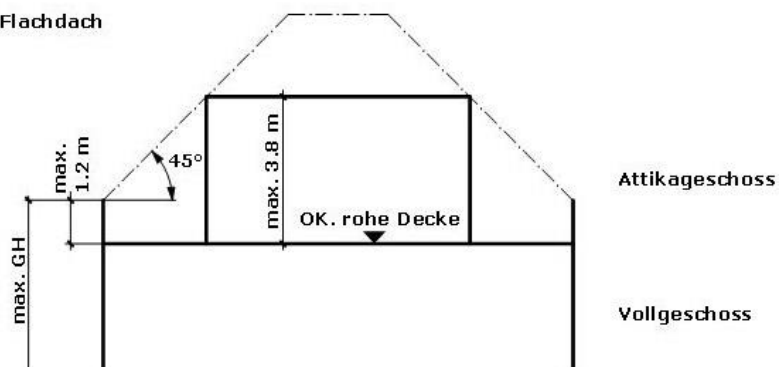
2) Anrechenbare Parzellenfläche



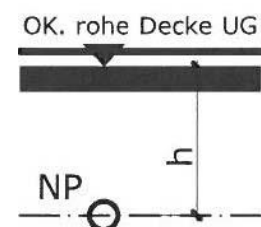
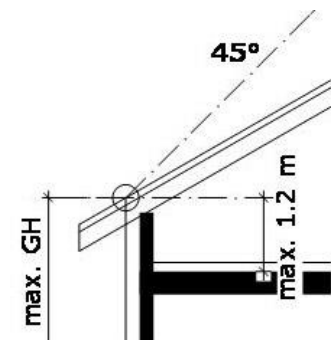
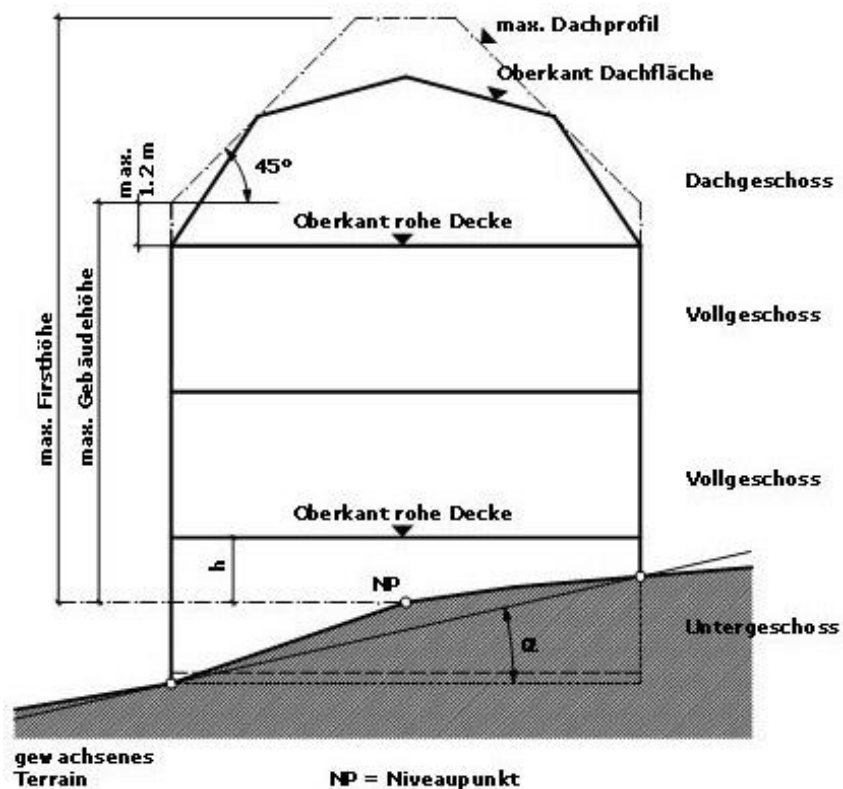
zu Art. 48 BauR

Vollgeschosse

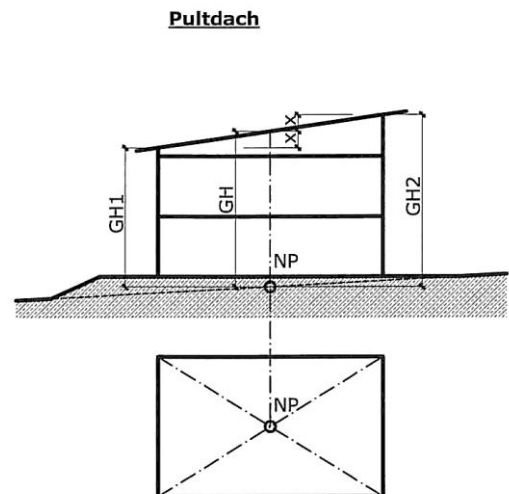
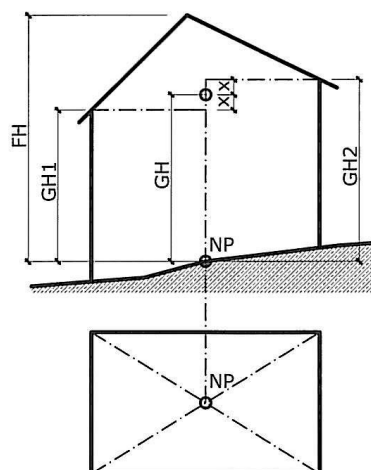
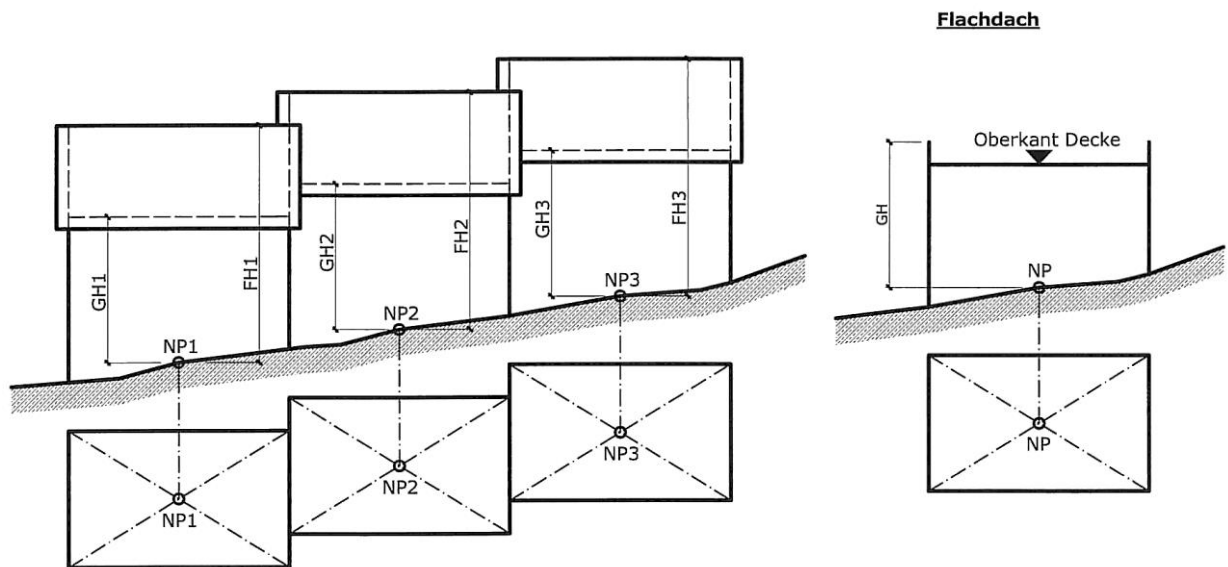
1) Flachdach



2) Satteldach

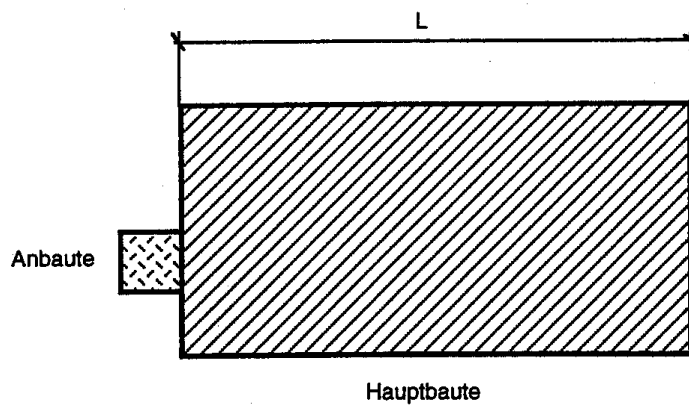


α	h (max.)
bis 10° a.T.	1,2 m
grösser als 10° a.T.	1,5 m

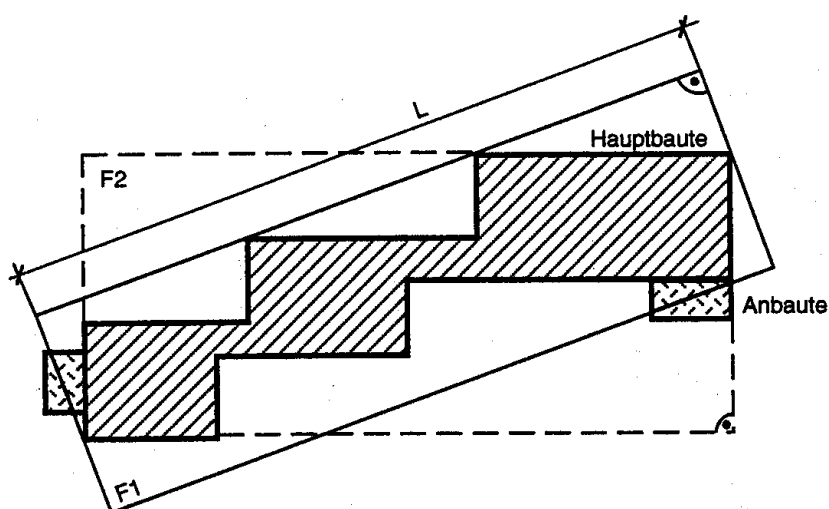


- GH = Gebäudehöhe
- FH = Firsthöhe
- NP = Niveaupunkt (Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses)
-  = gewachsenes Terrain

1) Bei einfachen Grundrissformen

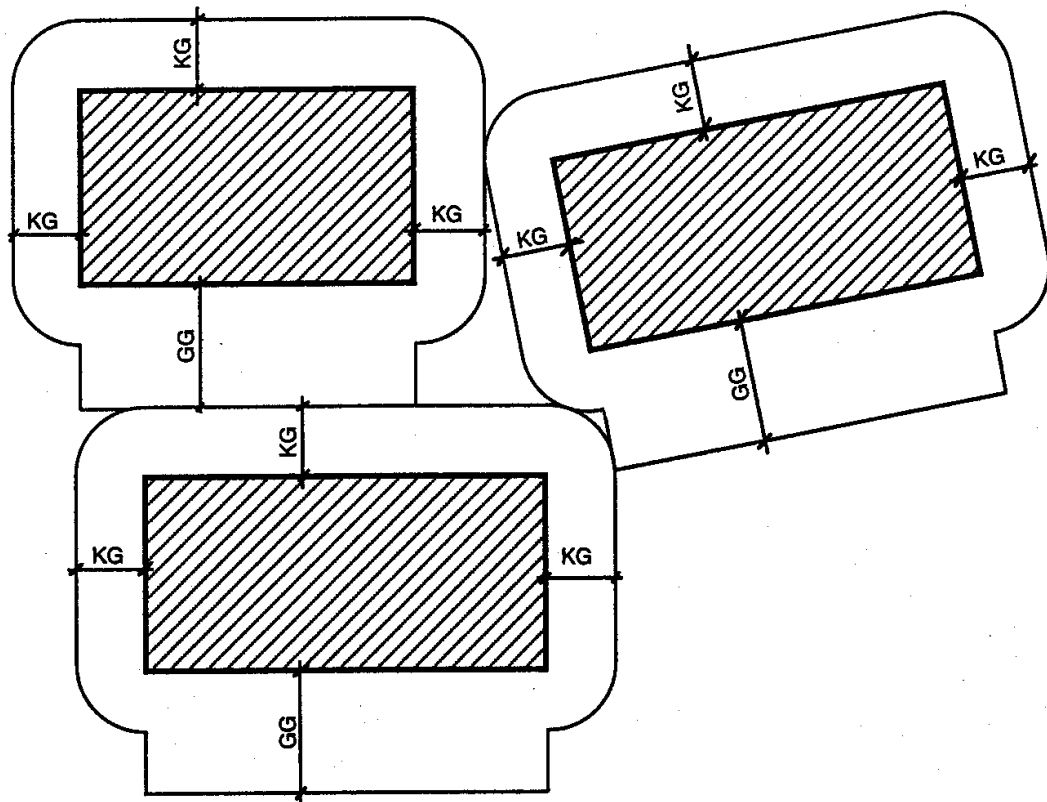


2) Bei abgesetzten, gegliederten oder anderen speziellen Grundrissformen



F1 ist kleiner als F2

L = Massgebende Gebäudelänge



KG = Kleiner Grenzabstand
GG = Grosser Grenzabstand



Ausser dem Baureglement enthalten insbesondere die nachstehenden Erlasse gültige Vorschriften für das Bauwesen:

Eidgenössische Erlasse:

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch
- Bundesgesetz über den Umweltschutz
- Lärmschutz-Verordnung
- Luftreinhalte-Verordnung
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer
- Allgemeine Gewässerschutz-Verordnung
- Verordnung zum Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel
- Bundesgesetz über den Strassenverkehr
- Bundesgesetz über den Wald
- Schutzbautengesetz (BMG)
- TWP + TWK
- Technische Verordnung über Abfälle (TVA)
- Vorschriften der SUVA über Hoch- und Tiefbauten

Kantonale Erlasse:

- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz)
- Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
- Strassengesetz und Strassenverordnung
- Energiegesetz und Energieverordnung
- Grossratsbeschluss über den Lärmschutz
- Verordnung zum Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel
- Vorschriften über den baulichen Luftschutz
- Einführungsgesetz zum eidgenössischen Gewässerschutzgesetz
- Gesetz über die Gewässernutzung
- Verordnung über den Materialbezug aus öffentlichen Gewässern
- Wasserbaugesetz
- Gesetz über die Expropriation
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege
- Gesetz über den Feuerschutz mit Vollzugsverordnung
- Gesetz über das Wirtschaftswesen
- Gesetz über das Forstwesen
- Tierschutzverordnung
- Grossratsbeschluss über umweltgefährdende Stoffe und Anlagen



Kommunale Erlasse:

- Abwasserreglement
- Reglement über die Abfallentsorgung
- Korporationsordnung, Betriebsreglement, Anschluss- und Abgabetarif der Wasserkorporation Wittenbach
- Reglement über die Abgabe elektrischer Energie der Elektra Wittenbach
- Feuerschutzreglement
- Polizeireglement

Ferner sind zu beachten die fachtechnischen Richtlinien folgender Vereinigungen:

- SIA Schweizerischer Ingenieur- und Architekten-Verein
- VSA Verband schweizerischer Abwasserfachleute
- VSS Vereinigung schweizerischer Strassenfachmänner

wittenbach

EINGEGANGEN

25. APR. 2017

M 1:1'000

25. April 2017



Teilzonenplan Tobel

Vom Gemeinderat erlassen am **10. Mai 2017**

Der Gemeindepräsident

Der Ratsschreiber

Öffentliche Auflage:

19. Mai 2017 – 19. Juni 2017

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

22. Sep. 2017 – 31. Okt. 2017

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am

21. FEB. 2018

Mit Ermächtigung

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes oder unmittelbar angrenzend befindet sich
kein Wald im Sinn der Waldgesetzgebung.

St. Gallen, den **4. Mai 2017**

Der Kantonsoberrichter

Öffentliche Auflage:

19. Mai – 19. Juni 2017

In Rechtskraft erwachsen am **15. JAN. 2018**

Der Kantonsoberrichter

Strittmatter Partner AG | Vadianstrasse 37 | 9001 St. Gallen

T 071 222 43 43 | F 071 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch | info@strittmatter-partner.ch

Strittmatter Partner AG



404\067\400\410\01\TZPL_Tobel_170424.dwg, Mer-Mbe-ckr/sbo



Festlegungen



Geltungsbereich

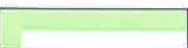
Zone des Nichtbaugebiets



IL T

Intensivlandwirtschaftszone "Tierhaltung"

Hinweise



L

Landwirtschaftszone



Oe BA

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Anpassung Zonenvorschriften Baureglement

I. Allgemeines

Art. 6 Zoneneinteilung, Empfindlichkeitsstufen

Das Normengebiet wird in folgende Zonen eingeteilt

Zonen innerhalb des Baugesiets

GrZ – Grünzone (grüne Stadt-Bauzone)

L – Landwirtschaftszone

IL T – Intensivlandwirtschaftszone «Tierhaltung»

WE – Weilerzone

¹ Soweit im Zonenplan nicht anderes bezeichnet ist, gilt für die einzelnen Zonen folgende Zuordnung zu den Empfindlichkeitsstufen gemäss gültigem übergeordnetem RestZ.

1) Empfindlichkeitsstufe 3

– Wohn-Gewerbe-Zone

– Gewerbe-Industrie-Zone

– Kernzone

– Landwirtschaftszone

– Intensivlandwirtschaftszone «Tierhaltung»

– Weilerzone

Art. 13^{bis} Intensivlandwirtschaftszone

¹ In der Intensivlandwirtschaftszone «Tierhaltung IL T» ist nach den Bestimmungen von Art. 16a Abs. 3 RPG und Art. 34 RPV eine überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängige landwirtschaftliche Nutzung zulässig. Es gelten die nachstehenden Vorschriften der Regelbauweise. Grössere Bauten und Anlagen für die Tierhaltung sind im Rahmen eines Überbauungsplanes zulässig:

max. Gebäudehöhe (m)	5.50
max. Firsthöhe (m)	8.50
max. Gebäudelänge (m)	50.00
Grenzabstand allseitig (m)	5.00

² Die Erstellung von Bauten und Anlagen ist gestattet, soweit sie für die zonenkonforme Bewirtschaftung benötigt werden. Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig.

³ Bauten und Anlagen haben sich gut in das Landschaftsbild einzupassen. Im Baugebiet ist die Umgebungsgestaltung (Terraingestaltung, befestigte Plätze und Bepflanzung) verbindlich aufzuzeigen.