

leben arbeiten gestalten



gemeinde 

Politische Gemeinde

kaltbrunn

BAUREGLEMENT

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	5
Art. 1 Geltungsbereich	5
Art. 2 Vorbehalt kantonalen und eidgenössischen Rechts	5
Art. 3 Zuständigkeit Gemeinderat/Kommissionen	5
2 PLANUNGSMITTEL	6
Art. 4 Planungsmittel.....	6
Art. 5 Richtplan	6
Art. 6 Erlass und Revision des Richtplanes.....	6
Art. 7 Einsichtnahme.....	6
3 ZONENVORSCHRIFTEN	6
Art. 8 Zoneneinteilung.....	7
Art. 9 Tabelle der Grundmasse	7
Ergänzende Vorschriften zu den Bauzonen.....	9
Art. 10 Gewerbe-Industriezonen	9
Art. 11 Landwirtschaftszone L / übriges Gemeindegebiet üG.....	9
Art. 12 Grünzonen G (GF,GE, GS, GGS).....	9
Art. 13 Kernzonen.....	9
4 BAUVORSCHRIFTEN	10
4.1 ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN	10
Art. 14 Besondere Bauweise, Mehrausnützung	10
Art. 15 Naturgefahren	10
4.2 MESSWEISE UND DEFINITION	11
Art. 16 Kleiner und grosser Grenzabstand/Gebäudeabstand	Anhang 11
Art. 17 Gebäudelänge.....	Anhang 11
Art. 18 Gebäudehöhe, Firsthöhe.....	Anhang 12
Art. 19 Berechnung der Geschosszahl	Anhang 12

Art. 20	Strassenabstände	Anhang	12
Art. 21	Waldabstand	Anhang	12
Art. 22	Gewässerabstand	Anhang	12
Art. 23	Anbauten, Nebenbauten, Kleinbauten	Anhang	13
Art. 24	Vorbauten/punktuell abgestützte Balkone	Anhang	14
Art. 25	Unterirdische Bauten	Anhang	14
Art. 26	Dachaufbauten und -einschnitte, Dachgestaltung	Anhang	14
Art. 27	Technisch bedingte Dachaufbauten; Sonnenkollektoren; Antennenanlagen.....		14
4.3	VORSCHRIFTEN ZU VERKEHR UND UMGEBUNG		15
Art. 28	Abstellflächen für Motorfahrzeuge		15
Art. 29	Garage- und Hofzufahrten, Garagenvorplätze	Anhang	16
Art. 30	Kinderspielplätze		16
Art. 31	Terraingestaltung, Abgrabungen, Auffüllungen	Anhang	16
4.4	KONSTRUKTION UND GESTALTUNG DER BAUTEN, HYGIENEVORSCHRIFTEN.....		16
Art. 32	Mindestmasse		16
Art. 33	Besonnung, Belüftung und Belichtung		17
5	BAUVORGANG UND BAU KONTROLLE		18
Art. 34	Schutzbestimmungen für Bauarbeiten		18
Art. 35	Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen		18
Art. 36	Bezug von Bauten		19
Art. 37	Baukontrolle		19
6	VERFAHRENSVORSCHRIFTEN		20
Art. 38	Bewilligungspflicht		20
Art. 39	Form des Baugesuches		20
Art. 40	Bauvisiere (ordentliches Verfahren)		21
Art. 41	Geltungsdauer		22
7	SCHLUSSBESTIMMUNGEN		23
Art. 42	Gebühren und Auslagen		23
Art. 43	Inkrafttreten		23
Art. 44	Übergangsbestimmungen		23

Anhänge

* Wo im Titel von Reglementsartikeln "Anhang" steht, werden wichtige Bestimmungen im Anhang mit grafischen Darstellungen oder Beispielen erläutert. Rechtlich massgebend sind jedoch die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes und des Baureglementes.

1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich

Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Kaltbrunn.

Art. 2 Vorbehalt kantonalen und eidgenössischen Rechts

Die Gesetzgebung des Bundes oder des Kantons bleibt vorbehalten, soweit in diesem Baureglement nicht im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen eine besondere Regelung getroffen wird.

Art. 3 Zuständigkeit Gemeinderat/Kommissionen

BauG Art. 2

¹ Die Ortsplanung und die Aufsicht über deren Vollzug, die Baupolizei und das Bewilligungsverfahren nach Strassengesetz sind Aufgaben des Gemeinderates. Er erlässt die ortsplanerischen Instrumente, ist verantwortlich für die ortsbauliche Gestaltung, koordiniert die Verfahren und kann Ausnahmegewilligungen im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung erteilen.

² Der Gemeinderat kann für die Vorbereitung von speziellen Geschäften zusätzliche Kommissionen einsetzen. Er erlässt Richtlinien für die Tätigkeit dieser Kommissionen und der Bauverwaltung.

2 PLANUNGSMITTEL

Art. 4 Planungsmittel

BauG Art. 5ff

¹ Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen die folgenden Planungsmittel:

- | | |
|--|------------------|
| a) Zonenplan und Baureglement | BauG Art. 9 |
| b) Schutzplan und Schutzverordnung | BauG Art. 99/101 |
| c) Überbauungspläne und Baulinienpläne | BauG Art. 23 |
| d) Gestaltungspläne | BauG Art. 28 |
| e) Richtplan | BauG Art. 5 |
| f) Plan über den Stand der Erschliessung | BauG Art. 50 |
| g) Abbau- und Deponiepläne | BauG Art. 28bis |

² Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne, Deponie- und Abbaupläne, Schutzverordnung und Baureglement sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen für jedermann verbindlich.

³ Der Richtplan ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend.

Art. 5 Richtplan

BauG Art. 5

¹ Der Richtplan bildet die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Er bezeichnet die in der Gemeinde anzustrebende bauliche Entwicklung und Gestaltung der Landschaft.

² Der Richtplan kann zwecks differenzierter Aussage in Teilrichtpläne aufgeteilt und in Berichtsform abgefasst werden.

Art. 6 Erlass und Revision des Richtplanes

BauG Art. 5

¹ Der Richtplan wird vom Gemeinderat beschlossen und anschliessend während 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreiten. Der Gemeinderat prüft und beantwortet diese. Er berücksichtigt sie, soweit sie zur Verbesserung der Planung beitragen. Der Plan wird dem Baudepartement zur Kenntnisnahme unterbreitet.

² Wenn es aus wichtigen Gründen des öffentlichen Interesses geboten erscheint, kann der Richtplan geändert werden. Für die Änderung gilt das gleiche Verfahren wie für die Aufstellung.

Art. 7 Einsichtnahme

Sämtliche Planungsmittel können unentgeltlich im Original auf der Bauverwaltung eingesehen werden.

3 ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 8 Zoneneinteilung

BauG Art. 10

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt und nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (E) zugewiesen:

Zonenarten		Abkürzungen	E	
- Wohnzone 2	2 Vollgeschosse	W2	II	BauG Art. 11
- Wohnzone 3	3 Vollgeschosse	W3	II	BauG Art. 11
- Wohn- und Gewerbezone	2 Vollgeschosse	WG2	III	BauG Art. 12
- Wohn- und Gewerbezone	3 Vollgeschosse	WG3	III	BauG Art. 12
- Wohn- und Gewerbezone	4 Vollgeschosse	WG4	III	BauG Art. 12
- Kernzone	2 Vollgeschosse	K2	III	BauG Art. 15
- Kernzone	3 Vollgeschosse	K3	III	BauG Art. 15
- Gewerbe- und Industriezone	4 Vollgeschosse	GIA	III	BauG Art. 13
- Gewerbe- und Industriezone	3 Vollgeschosse	GIB	III	BauG Art. 13
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		Oe	II	BauG Art. 18
- Grünzonen		G		BauG Art. 17
- Freihaltung von Flächen vor Überbauung, insbesondere insbesonder zwecks Gliederung des Siedlungsgebietes		GF		Abs. 1 lit. a
- Erhaltung und Schaffung von Sport-, Park- und Erholungs- Anlagen		GE		Abs. 1 lit. b
- Erhaltung von Schutzgegenständen nach Art. 98 des Baugesetzes, insbesondere auch für Landschafts- und Naturschutzzwecke		GS		Abs. 1 lit. c
- Sicherung von Grundwasserschutzzonen oder Grund- wasserschutzzonen		GSS		Abs. 1 lit. d
- Landwirtschaftszone		L	III	BauG Art. 20
- Übriges Gemeindegebiet (inkl. Verkehrsfläche)		ÜG	III	BauG Art. 21

Art. 9 Tabelle der Grundmasse

Soweit in diesem Reglement oder in einem Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die nachstehenden Vorschriften.

Regelbauweise: für die Regelbauweise gelten nachstehende Vorschriften

	W2	W3	WG2	WG3	WG4	K2	K3	GIA	GIB	GZ	Oe	LüG	IER	BauG
max. Vollgeschosszahl	2	3	2	3	4	2	3	4	3	1		⁵ 2	1	
max Gebäudehöhe (m)	7	9.5	8	9.5	11	7	9.5	16	9.5	-		9	7	Art. 60
max. Firsthöhe (m)	10.5	13	11	13	15	10.5	13	² 16	13	-		11	10.5	Art. 60
max. Gebäudelänge (m)	30	40	30	40	50	-	-	-	-	-		50	25	
kleiner Grenzabstand (m)	4	5	4	5	6	4	3	6	6	6	⁶ 5	⁶ 5	5	5
grosser Grenzabstand (m)	8	10	¹ 8	¹ 10	¹ 12	¹ 8	3	-	-	-		⁷ 10	10	Art. 57
Dach- u. Untergeschoss- ausbau gestattet	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja		ja	ja	Art. 77 ^{ter}
Mehrlängenzuschlag	ja ⁴	ja ⁴	ja ⁴	ja ⁴	ja ⁴	nein	nein	nein	nein	nein		nein	nein	
Ausnützungsziffer	0.4	0.6	³ 0.5	³ 0.6	³ 0.8	-	-	-	-	-	-	-	-	Art. 61
Empfindlichkeitsstufe	II	II	III	III	III	III	III	III	III	⁸ II	⁸ II	⁸ III	⁸ III	

¹ nur sofern im betr. Bauteil Wohnungen vorgesehen sind, sonst gilt der kleine Grenzabstand

² Überbauungsziffer 0.3 für alle Gebäudeteile mit Gebäudehöhen über 8.00 m

³ bei mindestens 1/3 gewerblicher Nutzung kann die Ausnützung um maximal 0.1 erhöht werden.

⁴ Der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand für Gebäudelängen über 20 m beträgt in Wohnzonen und Wohn- und Gewerbezo-
nen, einen Viertel der Mehrlänge

⁵ für zugelassene Wohnbauten

⁶ allseitig gleicher Grenzabstand

⁷ gegenüber Grundstücken in der Wohnzone sowie Wohn- und Gewerbezone

⁸ für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen

Ergänzende Vorschriften zu den Bauzonen

Art. 10 Gewerbe-Industriezonen

BauG Art. 13

In den Gewerbe-Industriezonen GIA und GIB können für Bauten oder bauliche Anlagen, welche bei ausserordentlichen Ereignissen den Menschen und seine natürliche Umwelt schwer schädigen können, oder für Betriebe, welche der Störfallverordnung unterstehen, nach Massgabe der Risikofaktoren grössere Grenzabstände festgelegt werden.

Art. 11 Landwirtschaftszone L übriges Gemeindegebiet üG

BauG Art. 20, 78e

BauG Art. 21

Silobauten dürfen die Gebäudehöhe von 9,0 m nicht übersteigen. Silotürme und ähnliche Behältnisse ausserhalb der Gebäudehülle von Hauptbauten sind möglichst nahe an Betriebsgebäude anzulehnen und gestalterisch anzupassen. Anlagen und Bauteile sind in diskreten Farben zu halten.

Art. 12 Grünzonen G (GF, GE, GS, GGS)

BauG Art. 17

¹ Grünzonen umfassen Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen. Sie dienen der Gliederung des Siedlungsgebietes (GF), der Erhaltung und Schaffung von Sport-, Park- und Erholungsanlagen (GE), der Erhaltung von Schutzgegenständen nach Art. 98 des Baugesetzes (GS) sowie des Grundwasserschutzes (GGS) gemäss Art. 19 ff. des Gewässerschutzgesetzes.

² Oberirdische Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit der Zweck der Zone sie erfordert, unterirdische in den Fällen von Art. 17 Abs. lit. a und b BauG, wenn der Zweck der Zone nicht beeinträchtigt wird.

³ Die im Zonenplan besonders bezeichneten Grünzonen dienen den folgenden Zwecken:

- GF Freihaltung von Flächen vor Überbauung, insbesondere zwecks Gliederung des Siedlungsgebietes gem. Art 17 Abs. 1 lit. a BauG
- GE Erhaltung und Schaffung von Sport-, Park- und Erholungsanlagen gem. Art 17 Abs. 1 lit. b BauG
- GS Erhaltung von Schutzgegenständen nach Art. 98 des Baugesetzes gem. Art 17 Abs. 1 lit. c BauG; insbesondere auch für Landschafts- und Naturschutz-Zwecke
- GGS Sicherung von Grundwasserschutzzonen oder Grundwasserschutzzonen gem. Art 17 Abs. 1 lit. d BauG

Art. 13 Kernzonen

BauG Art. 15

Eine Abbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn die Bewilligung für einen Neubau, dessen Ausführung gesichert ist, vorliegt oder wenn eine Nichtüberbauung keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zur Folge hat oder sonst im öffentlichen Interesse liegt.

4 BAUVORSCHRIFTEN

4.1 ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 14 Besondere Bauweise, Mehrausnützung

BauG Art. 27

¹ Aufgrund eines Überbauungs- oder Gestaltungsplanes kann gemäss Art. 27 BauG für eine Gesamtüberbauung eine Mehrausnützung bis zu 20 % gewährt werden, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild;
- b) Besondere Berücksichtigung der Erfordernisse der Wohnhygiene (Belichtung, Besonnung, Immissionen, usw.); BauG Art. 53
- c) Attraktiv und verkehrssicher geführte Fussgängerverbindungen;
- d) Rationelle Erschliessung und zweckmässige Anordnung der Abstellfläche für Motorfahrzeuge. 50 % der Abstellfläche für Motorfahrzeuge müssen überdeckt oder unterirdisch erstellt werden;
- e) Es müssen grössere zusammenhängende Grünflächen mit gestalteten Kinderspielflächen von mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen erstellt werden. BauG Art. 73;
- f) Die Umgebung der Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen und Bepflanzungen, sorgfältig zu gestalten; BauG Art. 75bis
- g) Keine erhebliche Beeinträchtigung von Nachbarinteressen;
- h) Versickerung oder Retention des Meteorwassers;
- i) eine optimale Energienutzung, beispielsweise durch Erreichen des Minergie-Standards, oder die Nutzung erneuerbarer Energien, durch entsprechende Stellung und Gestaltung der Bauten sowie durch eine sparsame Haustechnik, wobei mindestens die Zielwerte der entsprechenden Normen einzuhalten sind.
- k) Die Mindestarealfläche hat in den Wohn- und Wohn-Gewerbe-Zonen zu betragen:
 - in der Kernzone 2000 m²
 - in den übrigen Zonen 3000 m²

² Die Bedingungen für eine besondere Bauweise mittels Gestaltungsplan richten sich nach Art. 28 BauG.

Art. 15 Naturgefahren

¹ Als Naturgefahrengebiete werden Gebiete bezeichnet, die durch Hochwasser, Murgänge, Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Blockschlag, Felssturz oder Eissturz bedroht sind.

² In den Naturgefahrengebieten haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderungen an den Personen und Sachwertschutz zu genügen. Massgebend ist die Richtlinie „Objektschutz gegen Naturgefahren“ der Gebäudeversicherungsanstalt St. Gallen. Für die einzelnen Gefahrengebiete gelten folgende Vorschriften:

- a) Gefahrengebiet 1 (erhebliche Gefährdung)
Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Weitergehende Massnahmen wie z. B. die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen

bleiben vorbehalten. Die Erstellung von Bauten und Anlagen, Ersatzbauten und Erweiterungen sind untersagt. Ausgenommen sind standortgebundene Infrastrukturanlagen wie Wanderwege und dergleichen.

- b) **Gefahrengebiet 2 (mittlere Gefährdung)**
Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unerhalten und zeitgemäss erneuert werden. Bauliche Veränderungen, die darüber hinausgehen wie Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind nur zulässig, wenn für das Bauvorhaben die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden.
- c) **Gefahrengebiet 3 (Geringe Gefährdung)**
Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind zulässig. Für öffentliche Bauten und Anlagen sowie besondere Bauvorhaben wie Bauten für grosse Menschenansammlungen, mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotenzial sind die Objektschutz verbindlich. Für die übrigen Bauten und Anlagen gelten die Objektschutzrichtlinien als Empfehlung.
- d) **Gefahrengebiet 4 (Restgefahr)**
Für sensible Objekte wie Spitäler, Heime, Schulen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Industriebetriebe sind spezielle Massnahmen zu prüfen
- e) Bei Bauvorhaben, die ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters liegen, ist die Gefahrenhinweiskarte zu beachten. Weist diese auf eine Gefährdung hin, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine objektbezogene Beurteilung vorzunehmen. Die Objektschutzrichtlinien sind verbindlich.

* vgl. Verfügung

4.2 MESSWEISE UND DEFINITIONEN

Art. 16 Grenzabstand/Gebäudeabstand

BauG Art. 56, 57

Anhang 1

¹ Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der am stärksten nach Süden gerichteten Längsfassade oder Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden oder Hauptwohnsieten auf, so ist der grosse Grenzabstand gegenüber der Westfassade einzuhalten.

² Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der zonengemässen Grenzabstände. Er ist auch einzuhalten, wenn zwischen den Bauten eine Parzellengrenze liegt oder eine öffentliche Strasse verläuft. Im Übrigen gelten die Abstandsbestimmungen des Strassengesetzes.

³ Das Zusammenbauen über die Grenze bis zur zulässigen Gebäudelänge ist gestattet. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Bestimmungen. Vorübergehend frei bleibende Brandmauern sind als ordentliche Fassade auszugestalten. Fenster gelten dabei lediglich als Provisorien bis zum Zeitpunkt des Zusammenbauens.

Art. 17 Gebäudelänge

Anhang 2

¹ Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung und wird bestimmt durch die Projektion aller Gebäudeteile auf die Flucht der längsten geraden Fassade.

² Vorbauten und Anbauten (gemäss Art. 23) die eine Fassadenverlängerung von max. 6.00 m bewirken, fallen für die Bemessung der Gebäude- sowie der Mehrlänge nicht in Betracht.

Art. 18 Gebäudehöhe, Firsthöhe

BauG Art. 60

Anhang 3

- ¹ Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte.
- ² Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Terrain.
- ³ Bei zusammengebauten und in der Höhe unterschiedlichen Häusern wird die Gebäudehöhe für jedes einzelne Gebäude ermittelt.
- ⁴ Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen Niveaupunkt und der Firstlinie bzw. bei Flachdächern dem höchsten Punkt des Daches (ohne technisch bedingte Dachaufbauten gemäss Art. 27).

Art. 19 Berechnung der Geschosszahl**Anhang 4**

- ¹ Als Vollgeschoss zählt, was nicht als Unter- oder Dachgeschoss gilt.
- ² Als **Untergeschosse** gelten Geschosse, wenn die Oberkante des Fussbodens des Erdgeschosses den Niveaupunkt um höchstens 1.30 m überragt. Der Abstand vom Oberkant EG-Fussboden zum abgegrabenen oder gewachsenen Terrain darf - gemessen in der Fassade - an keiner Stelle mehr als 3.50 m betragen.
- ³ Im Dachraum liegende Geschosse zählen als **Dachgeschosse**, wenn die Kniestockhöhe, gemessen von Oberkant Fussboden bis zur Schnittlinie der Fassade mit der Dachhaut, nicht mehr als 1.30 m beträgt. Innerhalb dieser Profillinie sind auch die Dachaufbauten bei Gebäuden mit Flachdächern anzuordnen.

Art. 20 Strassenabstände

StrG Art. 104

Anhang 5

- ¹ Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einzuhalten:
- | | |
|-----------------------|--------|
| - an Staatsstrassen | 4.00 m |
| - an Gemeindestrassen | 5.00 m |
- ² Nicht als Wohnräume nutzbare An- und Nebenbauten haben gegenüber Gemeindestrassen einen Abstand von 3.00 m einzuhalten.
- ³ Unterirdische Bauten und Anlagen haben gegenüber Gemeindestrassen und Gemeindewegen einen Abstand von mindestens 2.00 m und gegenüber Staatstrassen von mindestens 4.00 m einzuhalten.
- ⁴ Gemessen wird ab Strassengrenze; wo keine Strassenparzelle ausgeschieden ist, wird ab Strassenrand, oder wenn ein Trottoir vorhanden ist, ab äusserem Trottoirrand gemessen.
- ⁵ Die Vorschriften für Garagenvorplätze (Art. 29) bleiben vorbehalten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes.

Art. 21 Waldabstand

BauG Art. 58

Anhang 6

Es gelten die baugesetzlichen Mindestabstände gemäss Art. 58 BauG. Bestehende Baulinienpläne bleiben vorbehalten.

Art. 22 Gewässerabstand

BauG Art. 59

Anhang 7

¹ Bauten und Anlagen haben gegenüber Bächen den Abstand gemäss Art. 59 BauG einzuhalten, soweit durch Baulinien in den Zonen-, Überbauungs-, Gestaltungs-, Deponie- oder Abbauplänen nichts anderes bestimmt wird.

² Gegenüber eingedolten Gewässern im nichtüberbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5.00 m plus 1.75 mal die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässerausbauprojekten 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. die Voraussetzungen von Art. 77. Abs. 1 und Abs. 2 BauG erfüllt sind.

Art. 23 Anbauten, Nebenbauten, Kleinbauten**Anhang 8**

¹ Anbauten sind Bauteile mit einem Vollgeschoss an Hauptbauten mit einer Gebäudegrundfläche von höchstens 50 m² Gebäudegrundfläche und max. 3.50 m Gebäudehöhe sowie max. 5.00 m Firsthöhe.

² Als Nebenbauten gelten Baukörper mit einem Vollgeschoss mit höchstes 3.50 m Gebäude- und 5.00 m Firsthöhe, die mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind und eine Grundfläche von höchstens 50 m² aufweisen.

³ Bei An- und Nebenbauten dürfen nur auf einem Geschoss anrechenbare Geschossflächen vorhanden sein. Zusätzlich darf das Untergeschoss als Abstell- oder Kellerraum genutzt werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. In ganz oder teilweise bewohnten An- und Nebenbauten sind einzelne Dachfenster erlaubt. Terrassen auf eingeschossigen Flachdachanbauten und Nebenbauten, welche als Vollgeschoss gelten, sind nicht gestattet.

Für An- und Nebenbauten an Hanglagen (Hangneigung gemessen am Niveaupunkt in der Falllinie des Hanges werden für die max. zulässige Gebäude und Firsthöhe folgende Zuschläge gewährt.

- ab 15 % Hangneigung 0.50 m
- ab 30 % Hangneigung 1.00 m
- ab 40 % Hangneigung 1.50 m

⁴ Für An- und Nebenbauten kann der Grenzabstand auf 3.00 m vermindert werden.

⁵ Nebenbauten haben zu anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück die Abstände gemäss den Bestimmungen der Feuerschutzgesetzgebung einzuhalten.

⁶ An- und Nebenbauten die keine Wohn- oder Arbeitsräume aufweisen, können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich oder rückwärts an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden; bei späterem Zusammenbau einer Baute gleicher Dimension und gleicher Erscheinungsform ist keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich.

⁷ Kleinbauten sind An- oder Nebenbauten, die nicht dem Aufenthalt von Personen dienen (wie zum Beispiel überdachte Chemineholz-Lager, Kleintierställe, Gartenhäuschen, etc.) und die weniger als 10.00 m² Gebäudegrundfläche und höchstens 3.00 m Firsthöhe aufweisen. Ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn ist ein Grenzabstand von mindestens 2.00 einzuhalten. Dachvorsprünge dürfen höchstens 50 cm in den Grenzabstand hineinragen. Im übrigen gelten die Vorschriften gemäss Art 23 Abs. 5 und 6 BauR.

Art. 24 Vorbauten/punktuell abgestützte Balkone

Anhang 9

¹ Als Vorbauten gelten Bauteile die über die Fassade hinausragen, wie Erker, Balkone, Veranden, Dachvorsprünge und Vordächer, etc., nicht aber Treppenhäuser und geschlossene Laubengänge. Feingliedrige, dreiseitig offene Balkon-Konstruktionen dürfen auch abgestützt werden.

² Vorbauten dürfen höchstens 1.50 m in den Grenzabstand oder in den Strassenabstand hineinragen oder die Strassenbaulinie überschreiten. Soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, dürfen sie den Grenzabstand höchstens auf 50 % der Fassadenlänge überschreiten.

³ Gegenüber Staatsstrassen bleiben die Bestimmungen des Strassengesetzes vorbehalten.

Art. 25 Unterirdische Bauten

BauG Art. 56

Anhang 10

Bauten oder Bauteile gelten als unterirdisch und sind von den Grenzabstandsvorschriften befreit, wenn sie das gewachsene Terrain im Grenzabstandsbereich (ordentlicher kleiner Grenzabstand nach Art. 9 BauR) an keiner Stelle um mehr als 50 cm überragen und überdeckt sind.

Art. 26 Dachaufbauten und -einschnitte, Dachgestaltung

Anhang 11

¹ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in das Gesamtbild des Daches einzufügen. Dachaufbauten dürfen zusammen höchstens die Hälfte, Dacheinschnitte höchstens einen Drittel und die Kombination verschiedener Dachelemente höchstens die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen und bis an die Fassadenflucht reichen.

² Dachflächenfenster sind klein zu halten und dürfen insgesamt nicht mehr als 10 % der Fläche der entsprechenden Dachseite einnehmen; Wintergärten sind davon ausgenommen. Die Messweise für die Dachflächenfenster ist das Glaslicht. Die Fenstereinfassung hat in der Farbe des Daches zu erfolgen.

³ Die Farbgestaltung am Dach hat mit Zurückhaltung zu erfolgen. Spiegelnde oder glänzende Bedachungen oder solche mit grellen Farben sind im ganzen Gemeindegebiet nicht gestattet. Ausnahmen aufgrund eines die Umgebung berücksichtigenden Farbkonzeptes können bewilligt werden.

**Art. 27 Technisch bedingte Dachaufbauten;
Sonnenkollektoren; Antennenanlagen**

BauG Art. 78, 97

¹ Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge und Liftaufbauten dürfen unabhängig von den Vorschriften über die Dachaufbauten erstellt werden. Technisch notwendige Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht nach Möglichkeit zu entziehen.

² Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen dürfen nicht verunstaltend wirken und müssen sich bezüglich Form, Struktur und Farbgebung in die Dach- und Fassadenfläche einfügen.

³ Antennenanlagen auf dem Dach sind unzulässig, wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne mit zumutbaren Kosten möglich ist oder auf eine andere Art hinreichende Empfangsverhältnisse erreicht werden können.

⁴ Anlagen für den Signalempfang (Radio, TV, Funk, usw.) dürfen an den Aussenseiten von Gebäuden installiert bzw. im Freien aufgestellt werden, soweit es nach Bundesrecht (RTVG, SR 784.40) und nach kantonalem Recht zulässig ist. Der Standort, die technische Ausführung und die Farbgebung zulässiger Aussenantennenanlagen und Parabolspiegel sind so zu wählen, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

4.3 VORSCHRIFTEN ZU VERKEHR UND UMGEBUNG**Art. 28 Abstellflächen für Motorfahrzeuge**

BauG Art. 72ff.

¹ Es sind die nachstehenden Motorfahrzeugabstellplätze zu erstellen:

- a) Bei Einfamilienhäusern: 2 Abstell- oder Garagenplätze;
- b) Bei Zwei- und Mehrfamilienhäusern: 1 Abstell- oder Garagenplatz pro 100.00 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche mindestens aber 1 1/2 pro Wohnung; Zusätzlich für Besucher 10% der Bewohner-Parkfelder;
- c) Bei Dienstleistungs- und Industriebetrieben sind die Richtwerte der VSS-Norm 640 281 einzuhalten;
- d) 1 Abstellplatz pro 30.00 m² Ladengeschossfläche (Nettoverkaufsfläche), für Diensträume wie Büros, Vorbereitung, Garderoben, usw. gilt lit. c;
- e) 1 Abstellplatz pro 4 Sitzplätze in Gasträumen von Café-, Restaurant- und Hotellokalitäten; für Diensträume wie Lingerie, Küche, usw. gilt lit. c;
- f) 1 Abstell- oder Garagenplatz pro 4 Fremdenbetten in Hotels, Gasthäusern und Pensionen;
- g) Bei öffentlichen Bauten und Anlagen legt der Gemeinderat die erforderliche Autoabstellplatzzahl entsprechend der Zweckbestimmung im Einzelfall fest. Als Richtwert gilt die VSS-Norm 640 281.

² Die auf das ganze Gebäude resultierende Anzahl Abstell- oder Garagenplätze ist aufzurunden. Bei aussergewöhnlichen Nutzungen wird die VSS-Norm 640 281 angewandt. Bei Einfamilienhäusern gelten Vorplätze vor Einzel- und Doppelgaragen als Abstellflächen.

³ Lassen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung von Parkplätzen nicht zu oder erweisen sich die Kosten als unzumutbar, so sind in angemessener Nähe zum Baugrundstück entsprechend Parkplätze zu beschaffen.

⁴ Sind gemäss Art. 72ter BauG Ersatzabgaben zu leisten, so betragen sie pro fehlenden Abstellplatz im ganzen Gemeindegebiet Fr. 6'000.00.

⁵ Werden fehlende Parkplätze nachträglich, aber vor Ablauf von 10 Jahren erstellt, wird die dafür geleistete Ersatzabgabe pro Jahr der noch laufenden Frist mit 1/10 der gemäss Abs. 6 einbezahlten Summe zinslos zurückerstattet.

Art. 28bis Gesteigerter Gemeingebrauch bezüglich Abstellflächen für Motorfahrzeuge

StrG Art. 21ff.

Motorfahrzeugbesitzer, die ihre Fahrzeuge dauernd auf öffentlichem Grund abstellen, haben eine Gebühr zu entrichten. Diese wird vom Gemeinderat festgelegt.

Art. 29 Garagen- und Hofzufahrten, Garagenvorplätze

BauG Art. 71

Anhang 12

¹ Ausfahrten von Einzelgaragen dürfen höchstens 15 %, Ausfahrten von Sammelgaragen und Höfen höchstens 12 %, Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 3.00 m weitgehend horizontal (max. 5 % Gefälle) verlaufen.

² Die einzuhaltenden Sichtzonen sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit nach Art. 100 des Strassengesetzes (sGS 732.1) gewährleistet ist. Für die Auslegung der Vorschrift werden die Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (SN 640050, SN 640273) angewendet. Ausfahrten auf den öffentlichen Strassenraum sind unter Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer verkehrssicher zu gestalten. Die freie Sicht (Knotensichtweite) auf Strassen und Gehwegen ist in jedem Fall zu gewährleisten.

³ Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.50 m Länge so anzulegen, dass ein Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Einstellräumen für Nutzfahrzeuge ist die Vorplatzlänge entsprechend zu vergrössern.

Art. 30 Kinderspielplätze

BauG Art. 73 ff

Die gestaltete Fläche für Kinderspielplätze hat bei Mehrfamilienhäusern mit 6 und mehr Wohnungen mindestens 12 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Die Fläche von überdeckten Kinderspielplätzen oder Gemeinschaftsräumen für Kinder im Innern wird doppelt angerechnet. Mindestens die Hälfte der Bedarfsfläche ist im Freien zu schaffen.

Art. 31 Terraingestaltung, Abgrabungen, Auffüllungen

BauG Art. 75^{bis}

Anhang 13

¹ Terrainabgrabungen und -auffüllungen von mehr als 1.00 m Höhendifferenz (Total der Abgrabung und Auffüllung) oder 100.00 m² Fläche gelten als eingreifende Veränderungen und sind baubewilligungspflichtig. Sofern die Auffüllungen nicht grenzüberschreitend ausgeführt werden, dürfen sie nicht näher als 0.50 m an die Grenze oder an den Strassenrand reichen.

² Die Böschungsneigung darf nicht steiler als 2:3 sein. Steilere Böschungen erfordern Stützkonstruktionen wie z.B. Stützmauern, Steinkörbe, naturnahe Böschungsstabilisierungssysteme, usw. Ihre sichtbare Höhe darf ohne Abtreppung nicht grösser sein als 2.50 m. Höhere Stützkonstruktionen sind in der Höhe mindestens alle 2.00 m durch wenigstens 1.20 m tiefe Bermen zu gliedern. Diese sind zu bepflanzen.

4.4 KONSTRUKTION UND GESTALTUNG DER BAUTEN, HYGIENE- VORSCHRIFTEN

Art. 32 Mindestmasse

BauG Art. 53

- 1 Raumhöhe:** Lichte Raumhöhe für Wohn- und Geschäftshäuser:
- Aufenthaltsräume/Arbeitsräume mind. 2.30 m
 - Einstell-, Estrich- und Kellerräume mind. 2.10 m

Bei nicht waagrechter Decke ist die vorgeschriebene lichte Raumhöhe über mindestens 6.00 m² der Bodenfläche pro Zimmer einzuhalten.

- 2 Bodenfläche:** Die Bodenfläche von Räumen, welche zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, hat mindestens 10.00 m² zu betragen. Räume welche zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind Wohn- und Schlafräume, geschlossene Küchen, sowie Räume in denen Personen einen Arbeitsplatz haben oder haben können (z.B. Büroräume, Werkstatträume, usw.). Bei offenen oder teilweise offenen Küchen kann die Raumfläche auf minimal 6.00 m² reduziert werden.

- 3 Fensterfläche:** Das Rahmenlichtmass der Fensterfläche von Aufenthaltsräumen/Arbeitsräumen muss mindestens 1/10 der Bodenfläche betragen, ausgenommen sind Küchen.

- 4 Treppenhäuser:** Die begehbare Breite für Treppen, Gänge und Podeste für Wohnungszugänge muss mindestens betragen:
- In Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in höchstens zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern: 1.00 m
 - In Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Vollgeschossen: 1.20 m
- Treppenhäuser in Mehrfamilienhäusern und öffentlichen Gebäuden sind mit Handläufen zu versehen.

- 5 Brüstungen und Geländer;** Geländer und Brüstungen sind unfallverhindernd zu gestalten. Es gelten die Vorschriften der SIA Norm 358.

- 6 Abstellräume:** In Mehrfamilienhäusern ist zu jeder Wohnung ein Abstellraum (Reduit, Keller- oder Estrichteil) in der Grösse von 8 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche zu erstellen, mindestens aber 5.00 m².

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges gemeinsame Abstellräume, insbesondere für Kinderwagen und Velos vorzusehen, deren Grösse 1/25 der anrechenbaren Wohngeschossfläche zu betragen hat.

Art. 33 Besonnung, Belüftung und Belichtung

BauG Art. 53

¹ Wohn- und Schlafräume müssen einwandfreie Besonnungsverhältnisse aufweisen. Ausschliesslich nord- oder nordostorientierte Wohnungen sind nicht gestattet.

² Alle Aufenthaltsräume müssen unmittelbar von aussen genügend Luft und Licht erhalten. Badezimmer und WC dürfen innenliegend, Läden und Werkstätten auch unterirdisch angeordnet werden, sofern sie einwandfreie künstliche Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtungen aufweisen.

³ Wohn- und Schlafräume dürfen nicht ausschliesslich über Dachflächenfenster oder Lichtschächte belichtet werden. Für die Ermittlung der Fensterfläche nach Art. 32 Abs. 3 werden Dachflächenfenster hälftig angerechnet.

5 BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE

Art. 34 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

¹ Bei Ausführungen von Bauarbeiten jeder Art sind alle, zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner, der Strassenbenützer, der Vorbeigehenden- und insbesondere der Kinder, nötigen Vorkehrungen zu treffen.

² Der Unternehmer hat sich bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten (Elektrizitäts-, Gas-, Wasser-, Abwasser-, Telefon-, Fernsehleitungen usw.) zu informieren.

³ Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind zur Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme, dem jeweiligen Stand der Technik angepasste Maschinen und Arbeitsverfahren anzuwenden. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

⁴ Bei jeder grösseren Baustelle ist ein einwandfreies Bau-WC zu installieren. Es sind geeignete Behälter für eine fachgerechte Entsorgung der Bauabfälle bereitzustellen. BauG Art. 76^{bis}.

⁵ Änderungen an Vermessungszeichen dürfen nur durch die zuständigen Vermessungsorgane vorgenommen werden. Vermessungszeichen dürfen auch nicht durch Ablagerungen, Pflanzen, Strassenbeläge, Mauern, usw. unsichtbar oder unzugänglich gemacht werden. Bedürfen Vermessungszeichen durch Grabungen, Auffüllungen oder sonstige bauliche Veränderungen einer Verlegung oder einer Entfernung, so ist dem Grundbuchamt zwecks Veranlassung der Änderung rechtzeitig Mitteilung zu machen.

Art. 35 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

¹ Die Benützung der öffentlichen Strassen, Wegen und Plätze für das Aufstellen von Maschinen, Bauinstallationen, den Abbruch von Mauern, Lagerung von Baumaterialien und Bauschutt bedarf einer Bewilligung für gesteigerten Gemeingebrauch der zuständigen Strassenbehörde, welche den Umfang des zu benützenden Bodens und die Abgeltung zu bestimmen hat. Es finden die Bestimmungen gemäss Art. 17 StrG ff Anwendung.

² Die Bewilligung wird erteilt, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Sie kann befristet sowie mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann zur Sicherung des Verkehrs eine zweckdienliche Einfriedung der Baustelle verlangen. Aufbrüche sind frühzeitig zu melden. Aufbrüche und Materialdepots sind hinreichend abzusperren und nachts genügend zu beleuchten. Ablagerungen und Bearbeitung von Baumaterialien sind ausserhalb der Einfriedung nicht gestattet. Zum Schutze von herabfallenden Gegenständen sind geeignete Vorrichtungen (Verschalungen usw.) anzubringen.

⁴ Öffentliche Verkehrswege im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Es ist nicht gestattet, Mörtel und Beton auf Strassen oder Trottoirs zu mischen und zu lagern. Öffentliche Einrichtungen wie Wasser-, elektrische und Gasleitungen, Fernseekabel, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen, usw. sind vor Beschädigung zu schützen. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.

⁵ Für Grabarbeiten in Strassen, Trottoirs, Wegen und Plätzen ist vorgängig eine Bewilligung des Werkeigentümers einzuholen. Beschädigte Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze sind vom Bauherrn wieder in Stand zu setzen. Die definitive Sanierung (Ausfräsen und Einbau des definitiven Belages) erfolgt durch die Gemeinde. Für die definitive Sanierungsarbeiten wird dem Bauherren nach Abschluss der provisorischen Sanierung Rechnung gestellt.

⁶ Die definitive nötigen Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen (Leitungen, Schilder, Vermessungspunkte usw.) dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Verwaltung - auf Kosten des Bauherrn - erfolgen.

Art. 36 Bezug von Bauten

¹ Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet, die Baute genügend trocken und ein gefahrloser Zugang vorhanden ist.

² Ergibt die Kontrolle der Bezugsbereitschaft ein ungenügendes Resultat, so ist der Bezug zu verweigern oder auf einen späteren Zeitpunkt freizugeben.

³ Widerrechtlich bezogene Bauten können nach Art. 101 ff. VRP auf Anordnung des Gemeinderates auf Kosten des Eigentümers geräumt werden.

Art. 37 Baukontrolle

¹ Der Baubewilligungsbehörde bzw. den zuständigen Baukontrollorganen sind rechtzeitig und unaufgefordert anzuzeigen:

- die Erstellung des Schnurgerüstes;
- die Schutzraumarmierung und Fertigstellung des Schutzraumes;
- die Fertigstellung der Abwasseranlagen (vor dem Eindecken). Bereits eingedeckte Abwasseranlagen werden auf Kosten des Bauherrn mittels Kanalfernsehen kontrolliert.
- das Ansetzen der Kamine und Feuerstätten
- die Fertigstellung der Tankanlage
- die Wärmedämmung vor Zuschalung oder Zumauern der Wände und Decken;
- die Ölfeuerungs- und die Tankanlagen nach Fertigstellung, aber vor Inbetriebnahme;
- die Fertigstellung des Rohbaus vor Inangriffnahme der Verputzarbeiten
- das Farbmuster an der Aussenfassade vor Beginn des definitiven Anstriches.
- die Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug.
- die Fertigstellung der Umgebungsarbeiten, samt Erschliessung

² Die Baukontrolle durch die Baubewilligungsbehörde oder die von ihr beauftragten Organe hat (mit Ausnahme der Schlusskontrolle) innert 3 Arbeitstagen nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn, bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

6 VERFAHRENSVORSCHRIFTEN**Art. 38 Bewilligungspflicht**

BauG Art. 78ff

Die Bewilligungspflicht wird nach Art. 78 Abs. 3 BauG auf Aussenreklamen sowie auf Sende- und Empfangsanlagen ausgedehnt.

Art. 39 Form des Baugesuches

BauG Art. 80ff

¹ Das Baugesuch ist mit dem von der Gemeinde erhältlichen Baugesuchsformular vierfach einzureichen. Bei Bedarf können weitere Exemplare verlangt werden.

- a) Baubeschrieb
Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung, besonders Farbgebung und Material, aus den Plänen nicht ersichtlich ist.
- b) Situationsplan
Neueste Grundbuchplankopie mit Unterschrift des Nachführungsgeometers, mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände.
- c) Grundrisse
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 Fassadenplan
Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Gebäude- und Stockwerkhöhen.
Ebenfalls sind die bestehenden und neuen Terrainlinien bis an die Grenze sowie der Niveaupunkt und Ausgangspunkt in Meereshöhe anzugeben.
- e) Umgebungsplan
Plan der Umgebungsgestaltung mit Kinderspielplätzen, Autoabstellplätzen und Zufahrten, Stützmauern, Einfriedungen, usw. unter Angabe der Höhenkoten.
- f) Ausnützungsziffer
Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer.
- g) Schutzraum- und Öltankeingabe nach gesetzlichen Vorschriften.
- h) Liegenschaftsentwässerung/Werkpläne
Besondere Eingabe für Kanalisationsanschlüsse (gemäss Kanalisationsreglement mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle mit Grundriss und Längenprofil nach den Richtlinien des VSA) sowie der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen.
- i) Energie-Nachweis nach Art. 7 der Energieverordnung (Nach Art. 7 der Energieverordnung (sGS 741.11) kann der Nachweis auch erst erbracht werden, nachdem die Baubewilligung erteilt ist, aber vor Beginn der Bauarbeiten).
- k) Nachweis nach Art. 12 der Luftreinhalteverordnung (SR 814.318.142.1).
- l) Unterlagen nach Art. 32 Abs. 1 und Art. 34 der Lärmschutzverordnung (SR 814.41)
- m) Baukostenangaben (BKP 2)

² Sämtliche Unterlagen des Baugesuches müssen vom Bauherrn, vom Projektverfasser und vom Grundeigentümer unterzeichnet sein.

³ 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.

⁴ Bei besonderen Bauprojekten kann der Gemeinderat die Eingabe eines Modells und weiterer ihm notwendig erscheinende Unterlagen verlangen.

⁵ Für die Beurteilung von Gesamtüberbauungen ist mit dem Baubewilligungsgesuch ein Erläuterungsbericht und ein Arbeitsmodell im Massstab 1:500 einzureichen. Gleichzeitig können weitere Angaben über die Art der Bebauung sowie Schattendiagramme, Fotografien usw. verlangt werden.

⁶ Der Gemeinderat ist auch befugt externe Gutachten auf Kosten des Gesuchstellers einzuholen, wenn besondere Fachkenntnisse zur Sachverhaltsermittlung erforderlich sind und die Gesuchsunterlagen nicht abschliessend Aufschluss geben.

⁷ Für unbedeutende Bauvorhaben kann die Baubehörde die Vorlegung der Planunterlagen beschränken.

⁸ Bei Umbauten ist aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau gut ersichtlich darzustellen (unter Hervorhebung der bestehenden Teile in schwarzer, der neuen Teile in roter und der abzubrechenden Teile in gelber Farbe).

⁹ Die Unterlagen des Baugesuches sind gefalzt auf das Format A4 (210/297 mm) einzureichen. Alle Unterlagen haben einheitlich mit Ort, Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Bezeichnungen versehen zu sein.

Art. 40 Bauvisiere (ordentliches Verfahren)

BauG Art. 81

¹ Bevor das Baugesuch eingereicht wird, sind Visiere aufzustellen, welche Stellung und Ausmass der Baute oder Anlage bezeichnen.

² Die Visiere dürfen vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde entfernt werden.

³ Bei Bauten und Anlagen von über 18.00 m Höhe müssen die Visiere die horizontale Ausdehnung sowie an einer Stelle die maximale Höhe bezeichnen.

⁴ Nach Eintreten der Rechtskraft der Baubewilligung sind die Bauvisiere innert Monatsfrist zu entfernen.

Art. 41 Geltungsdauer

¹ Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist nach Eintritt der Rechtskraft begonnen werden.

² Begonnene Arbeiten müssen ohne erhebliche Unterbrechung zu Ende geführt werden. Bleiben sie länger als ein Jahr eingestellt, so erlischt die Baubewilligung.

³ Die Fristen können auf begründetes, vor Ablauf der Bewilligung eingereichtes Gesuch hin zweimal um je ein Jahr verlängert werden.

⁴ Die Fristen ruhen während der Rechtshängigkeit von privatrechtlichen Baueinspracheprozessen.

7 SCHLUSSBESTIMMUNGEN**Art. 42 Gebühren und Auslagen**

¹ Für die Behandlung des Baugesuches und die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der nötigen Schriftstücken usw. und für den gesteigerten Gemeingebrauch des öffentlichen Grundes sind Gebühren im Rahmen des kantonalen Gebührenreglements zu entrichten.

² Die Kosten für die Bearbeitung von Überbauungs- und Gestaltungsplänen sind vom Grundeigentümer zu tragen, soweit ihm daraus ein Vorteil erwächst. Die Kostenverlegung für allfällige Gutachten richtet sich nach Art. 94ff des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1).

Art. 43 Inkrafttreten

Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft. Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Baureglements noch nicht erledigten Baugesuche unterliegen diesem Reglement.

Vom Gemeinderat erlassen am: 9. Oktober 2007

GEMEINDERAT KALTBRUNN
Der Gemeindepräsident:



Die Gemeindeschreiberin:

Öffentliche Auflage vom 31. Oktober 2007 bis 29. November 2007.

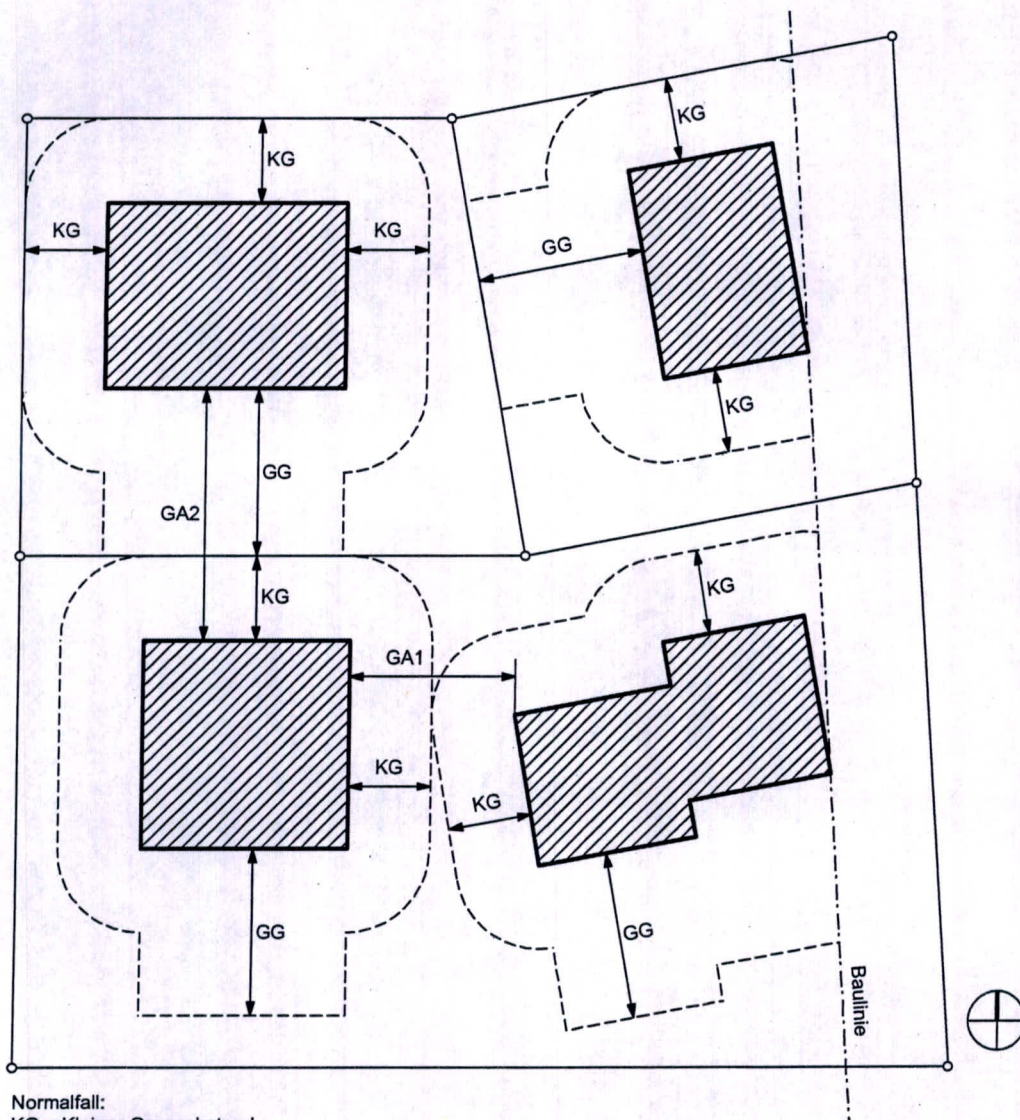
Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 15. Januar 2008 bis 13. Februar 2008.

Das Baudepartement des Kantons St. Gallen hat dieses Baureglement genehmigt am: **13. Okt. 2008**

Mit Ermächtigung:
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

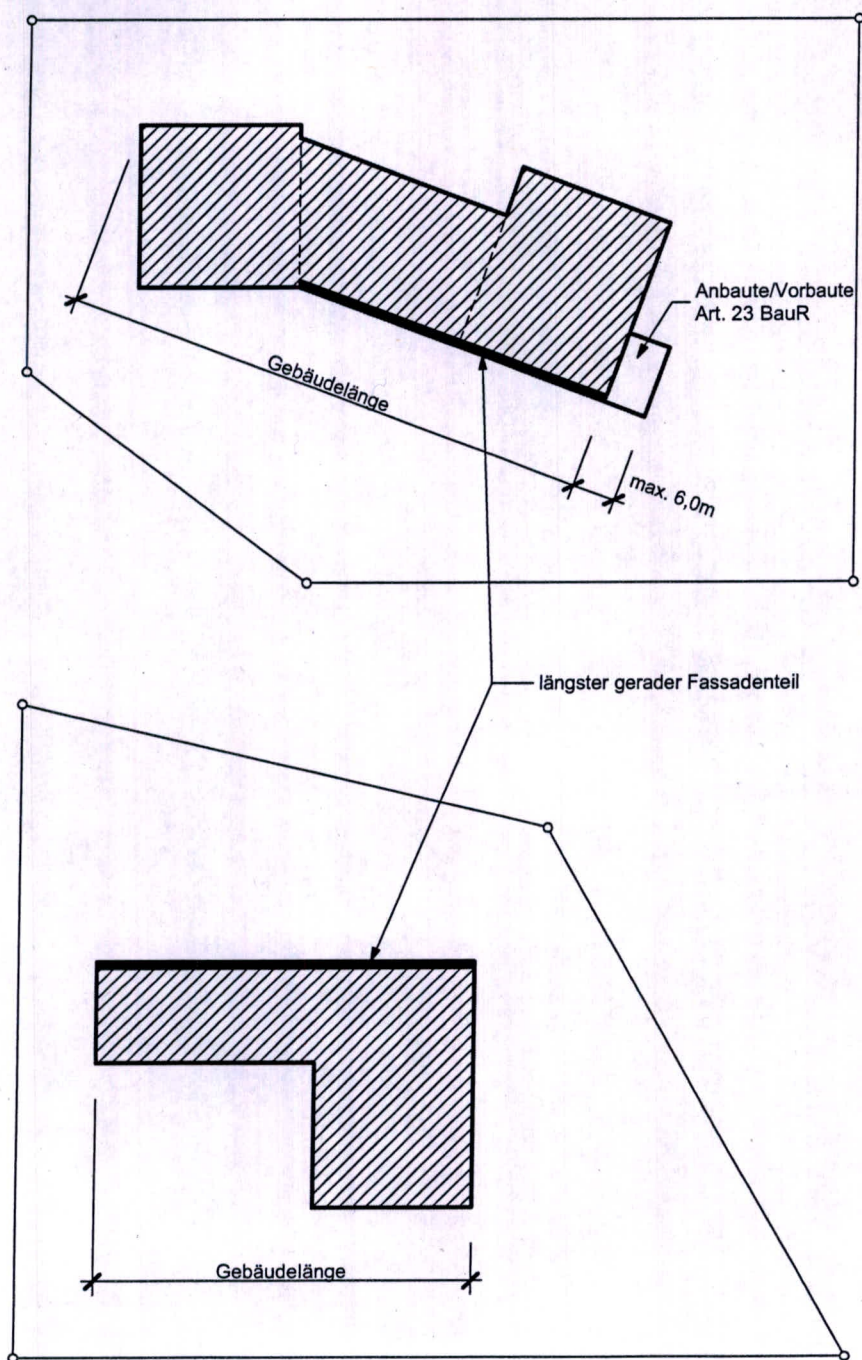


Anhang 1

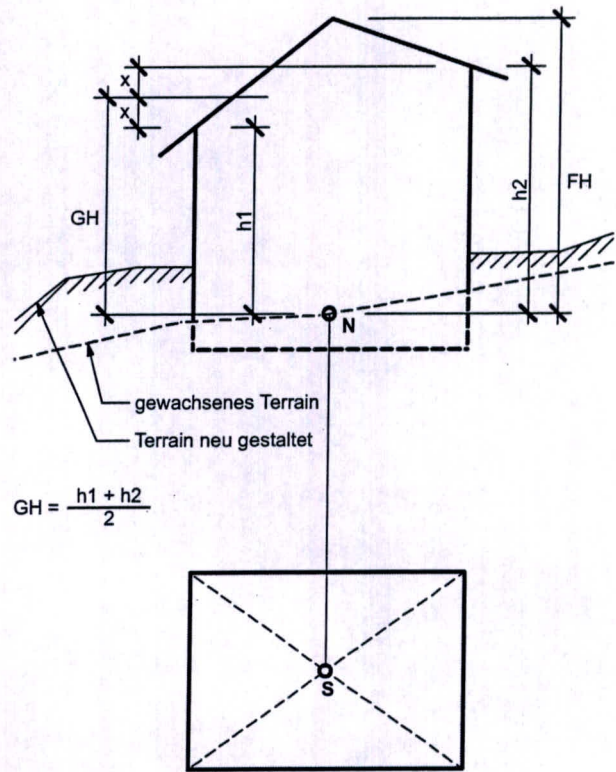
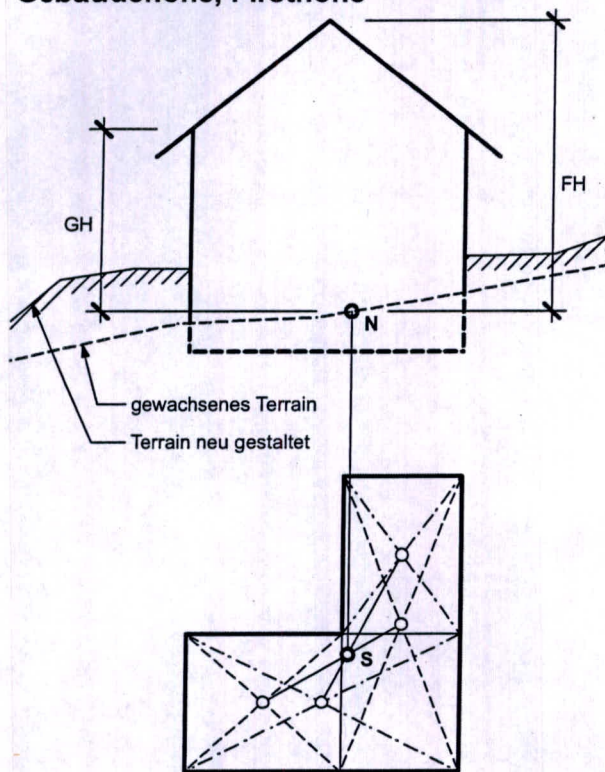
Art. 16 Baureglement (BauG Art. 56,57)
Grenzabstand/Gebäudeabstand

Normalfall:
KG = Kleiner Grenzabstand
GG = Grosser Grenzabstand

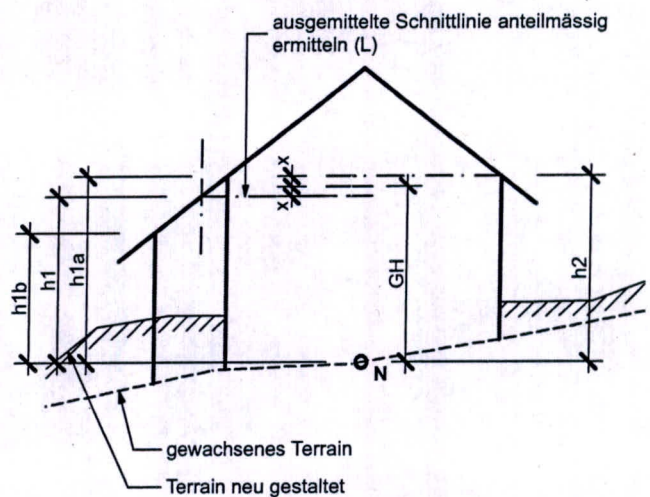
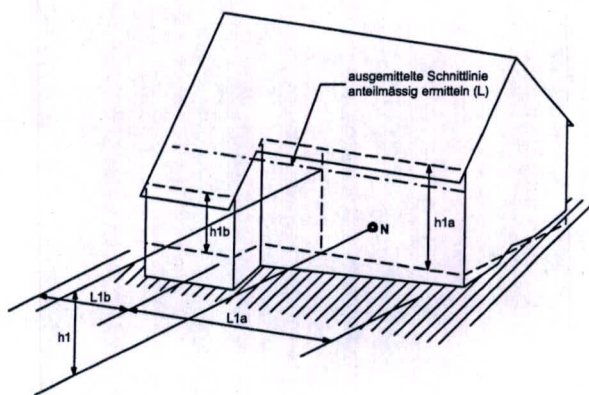
Anhang 2

Art. 17 Baureglement
Gebäudelänge

Anhang 3

Art. 18 Baureglement (BaugG Art. 60)
Gebäudehöhe, Firsthöhe


GH = Gebäudehöhe
 FH = Firsthöhe
 N = Niveaupunkt
 S = Schwerpunkt Gebäude

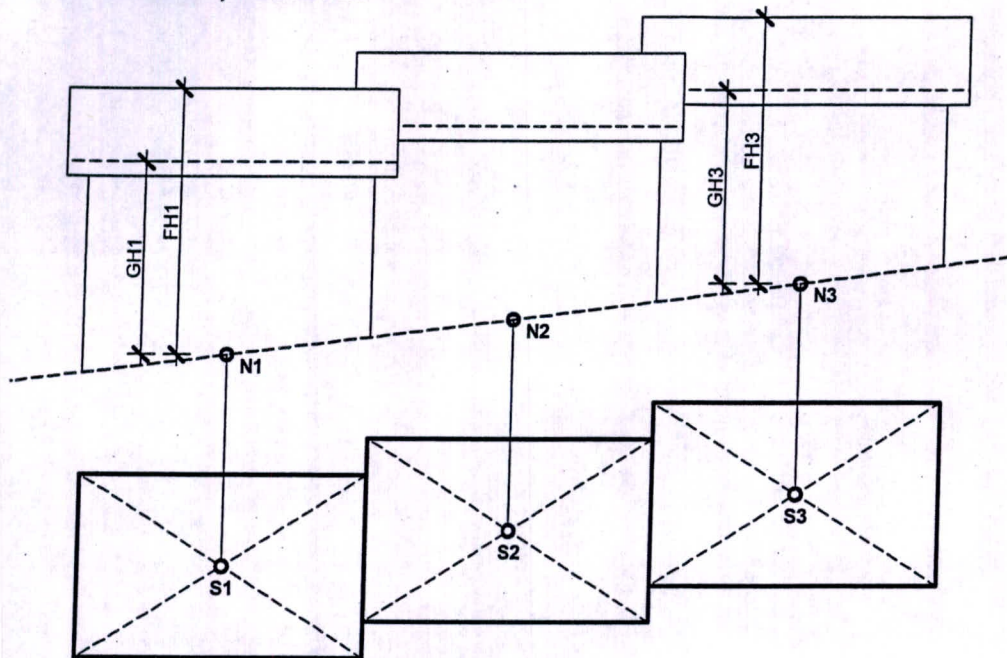
Spezialfall


$h1 =$ ausgemittelte Höhe im Verhältnis der Fassadenlängen $L1a$ und $L1b$

$$h1 = \frac{(L1a \times h1a) + (L1b \times h1b)}{(L1a + L1b)}$$

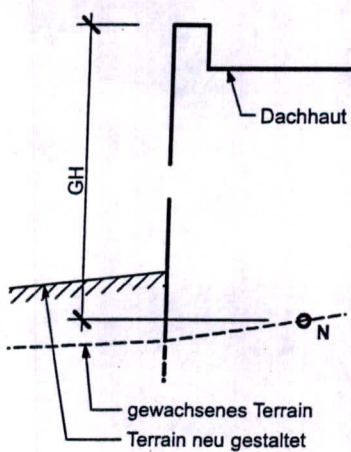
$$GH = \frac{h1 + h2}{2}$$

Anhang 3 Fortsetzung

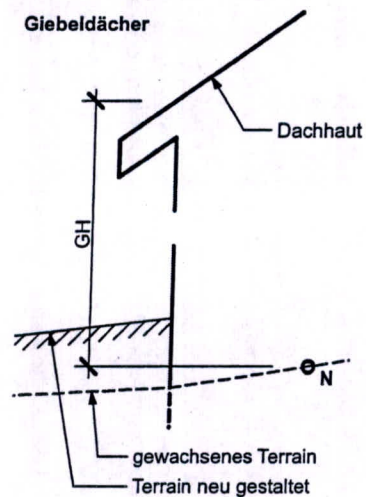
Art. 18 Baureglement (BaugG Art. 60)
Gebäudehöhe, Firsthöhe


GH = Gebäudehöhe
 FH = Firsthöhe
 N = Niveaupunkt
 S = Schwerpunkt Gebäude

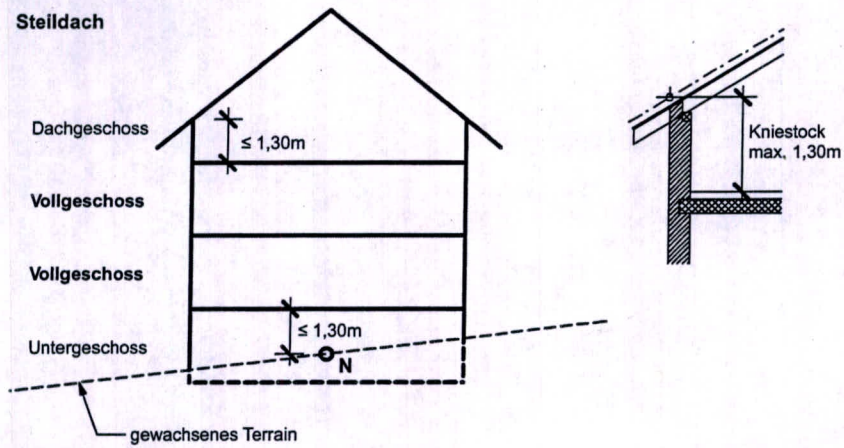
Flachdach



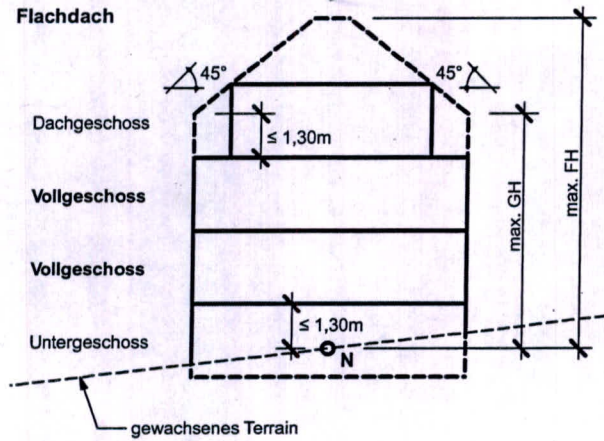
Giebeldächer



Anhang 4

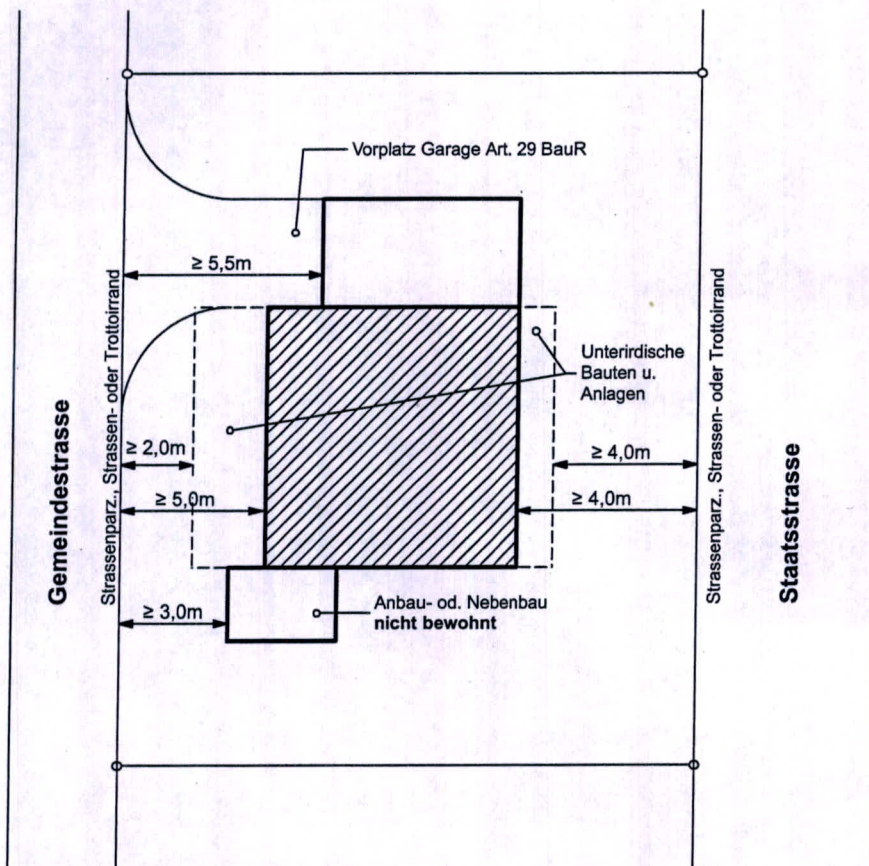
Art. 19 Baureglement
Berechnung der Geschosszahl**Steildach**

N = Niveaupunkt

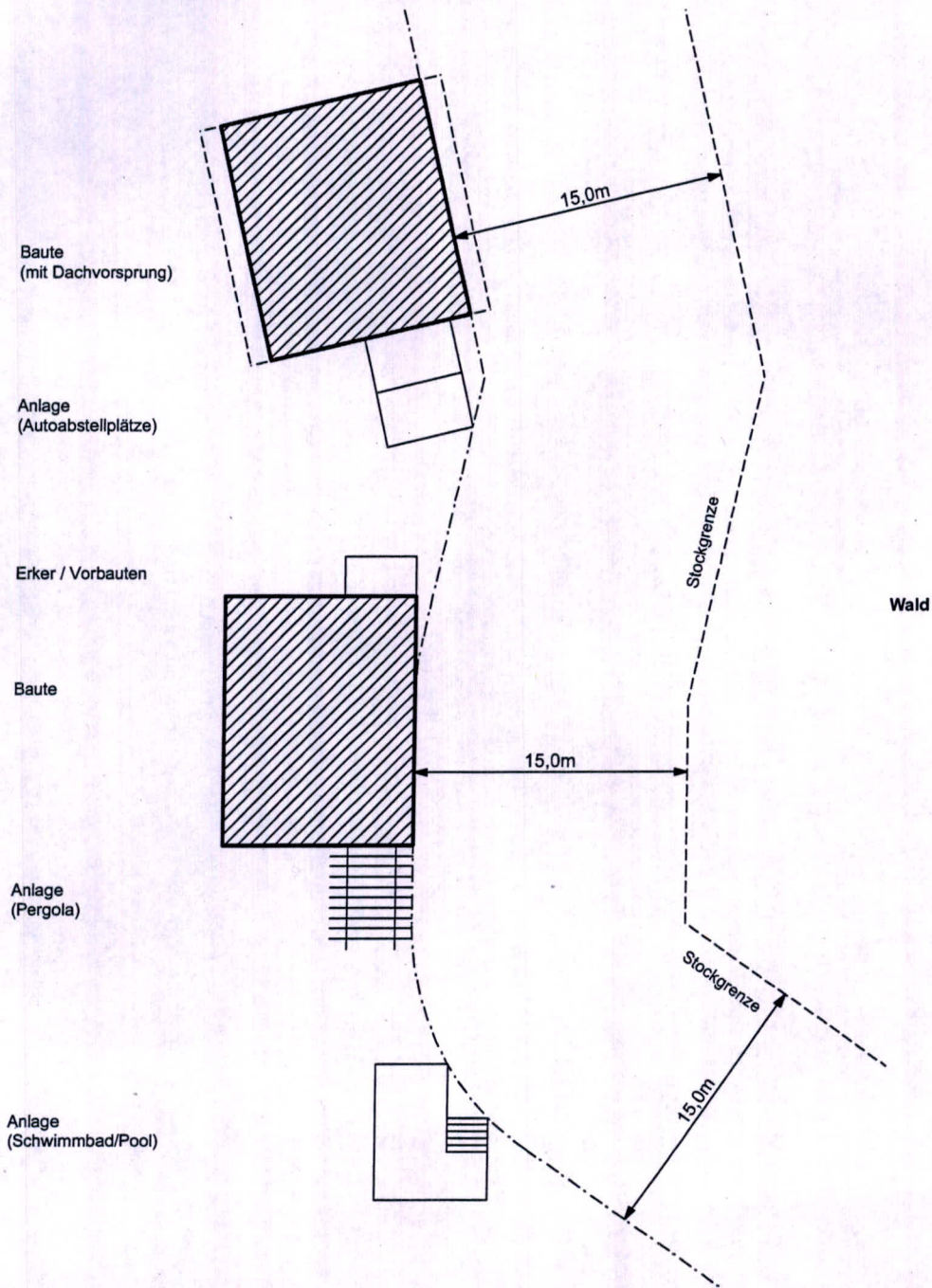
Flachdach

N = Niveaupunkt

Anhang 5

Art. 20 Baureglement (StrG Art. 104)
Strassenabstände

Anhang 6

Art. 21 Baureglement (BauG Art. 58)
Waldabstand

Keine Anlagen und Geländeänderungen im Waldabstand.

Anhang 7

Art. 22 Baureglement (BauG Art. 59)
Gewässerabstand

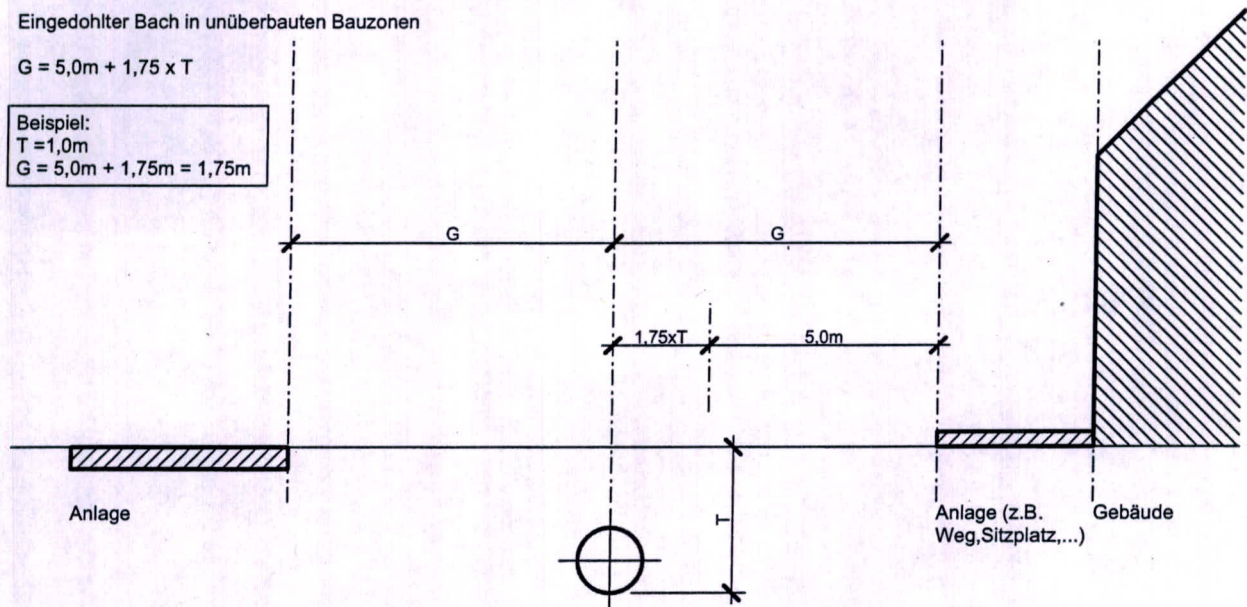
Eingedohlter Bach in unüberbauten Bauzonen

$$G = 5,0m + 1,75 \times T$$

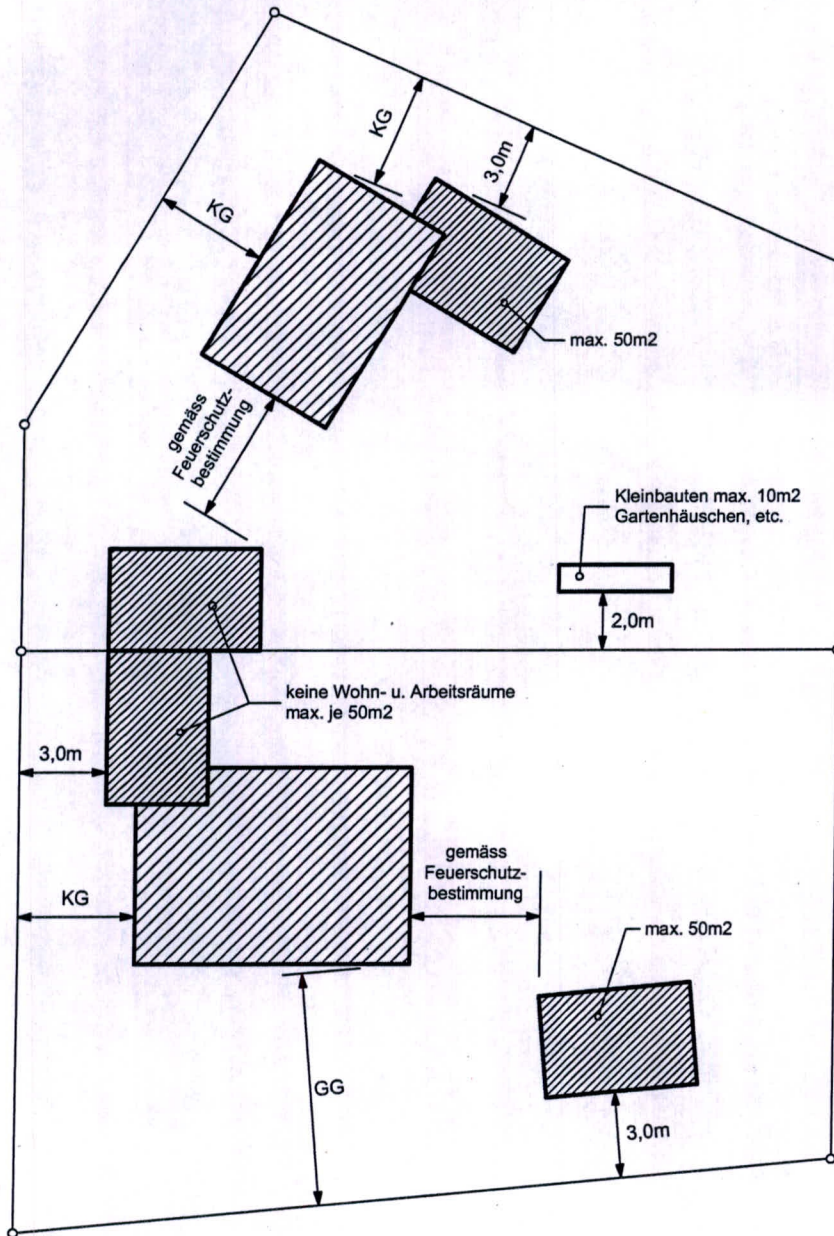
Beispiel:

$$T = 1,0m$$

$$G = 5,0m + 1,75m = 1,75m$$

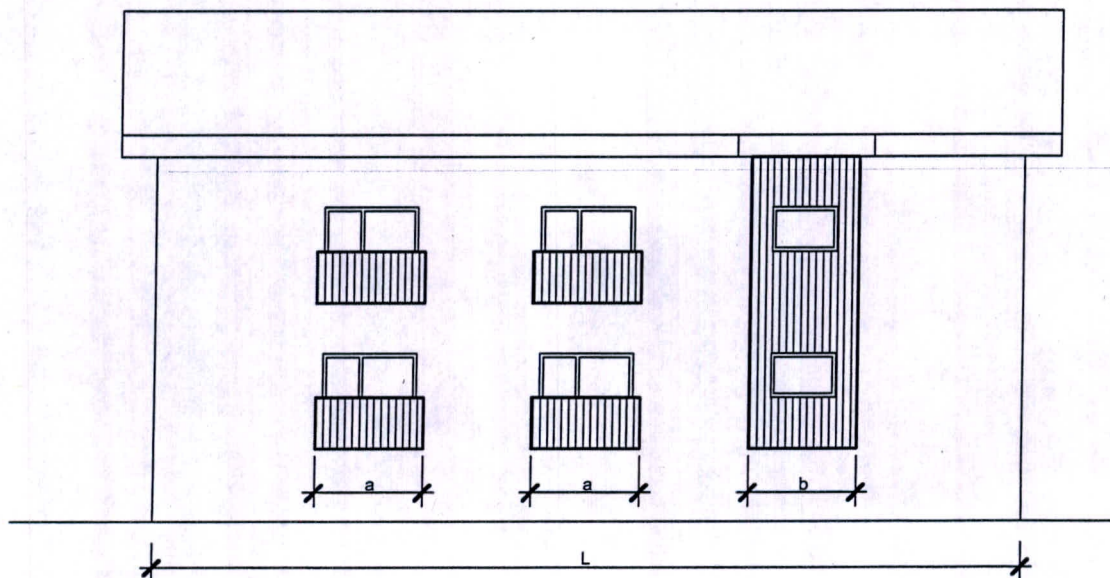
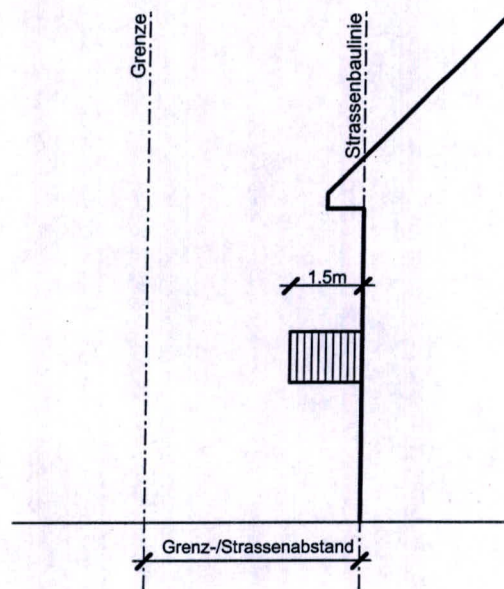


Anhang 8

**Art. 23 Baureglement
Anbauten, Nebenbauten, Kleinbauten**

Hauptbaute:
KG = Kleiner Grenzabstand
GG = Grosser Grenzabstand

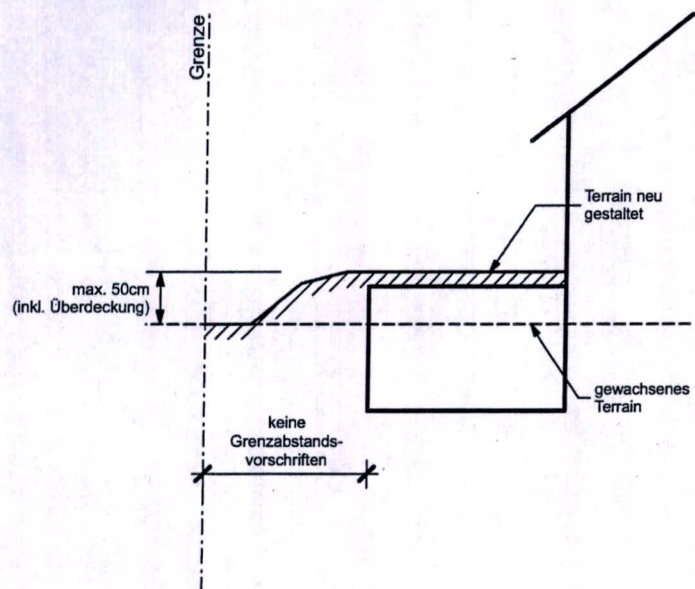
Anhang 9

Art. 24 Baureglement**Vorbauten/punktuell abgestützte Balkone**

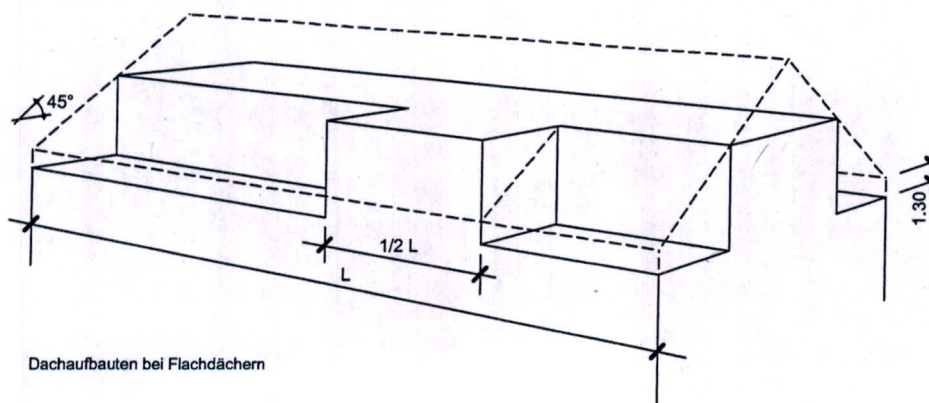
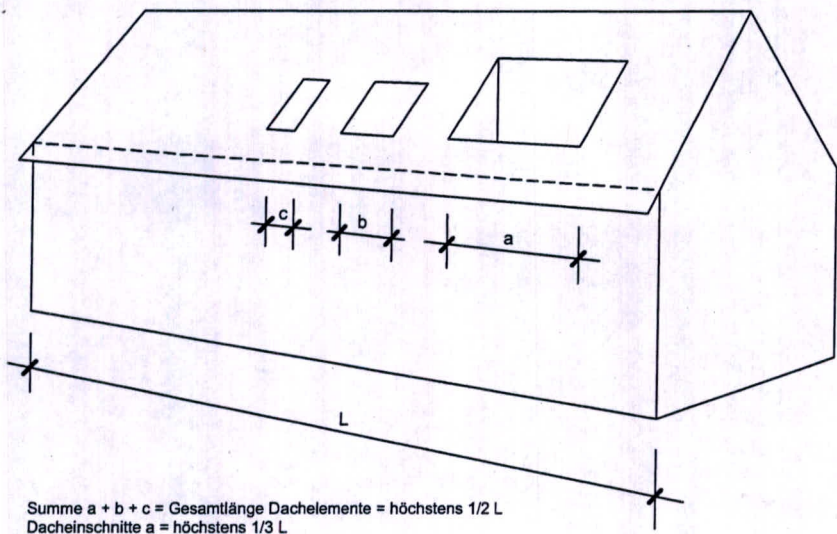
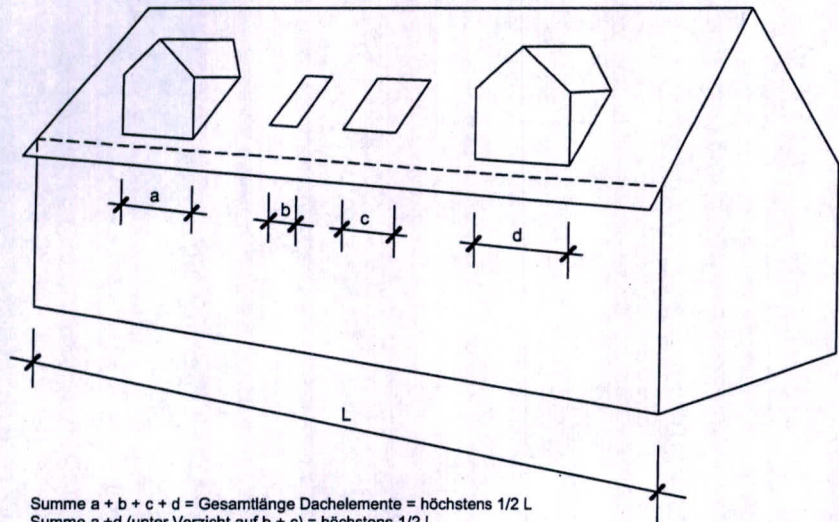
Balkone und Erker:

Vorbauten die in den Grenzabstand hineinragen bzw. die Strassenbaulinie überschreiten
zulässig max. $a + a + b = 1/2 L$

Anhang 10

Art. 25 Baureglement (BauG Art. 56)
Unterirdische Bauten

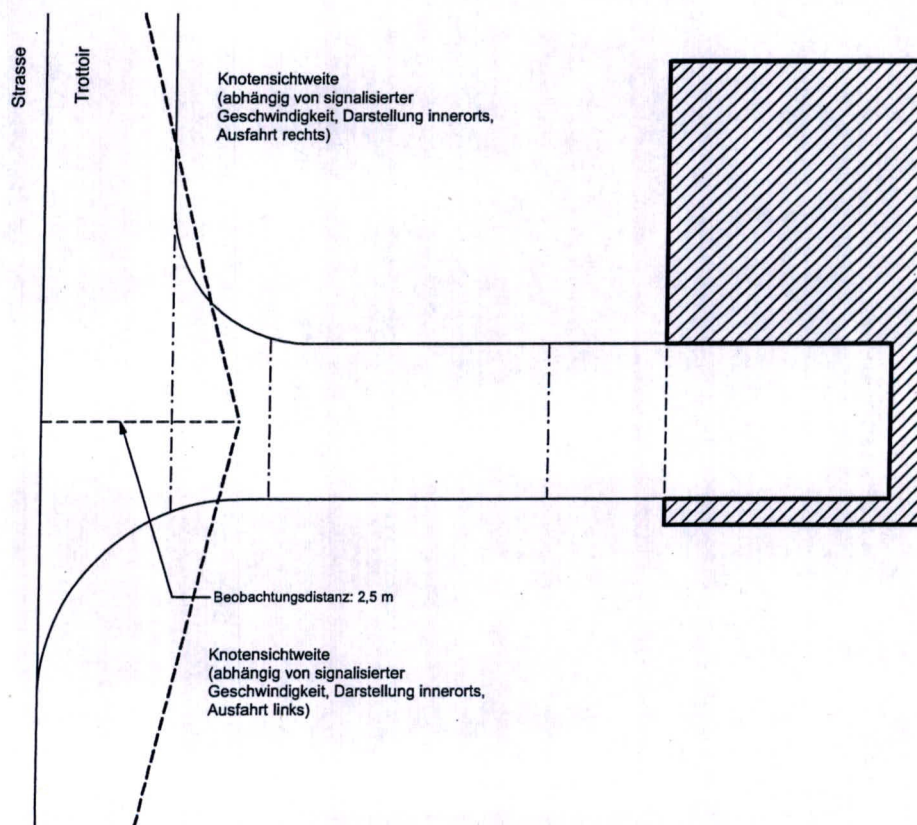
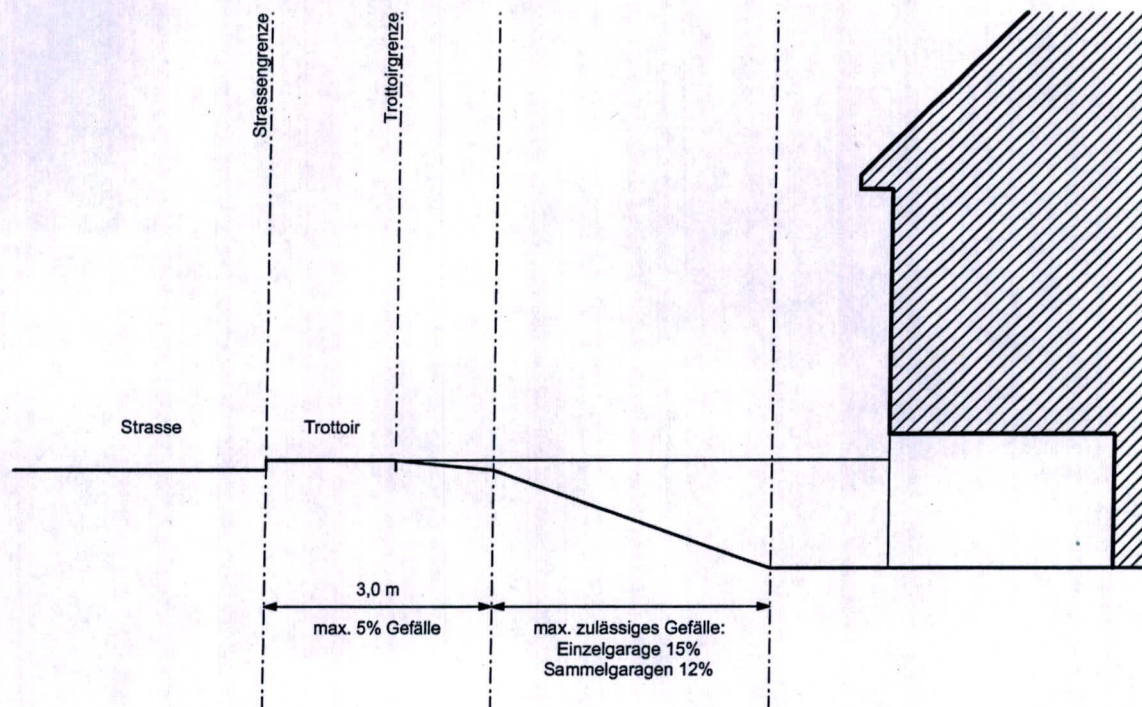
Anhang 11

Art. 26 Baureglement
Dachaufbauten und -einschnitte, Dachgestaltung


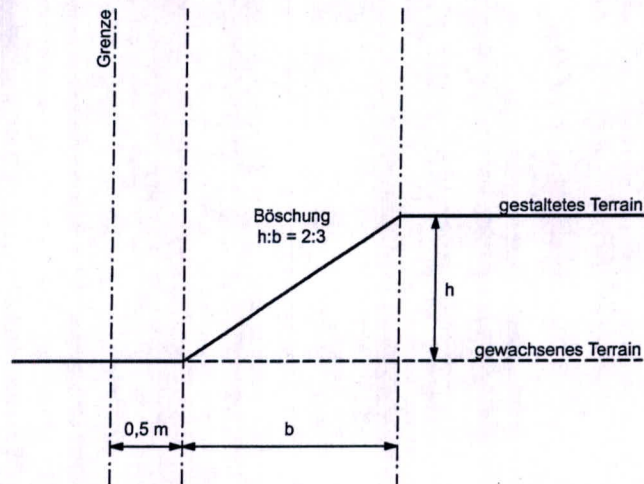
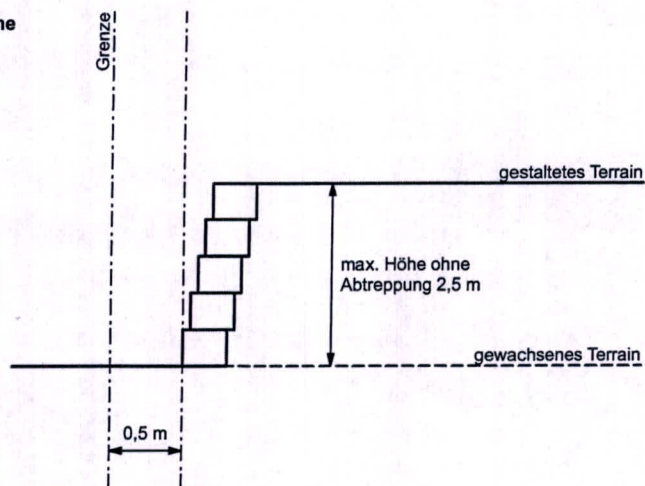
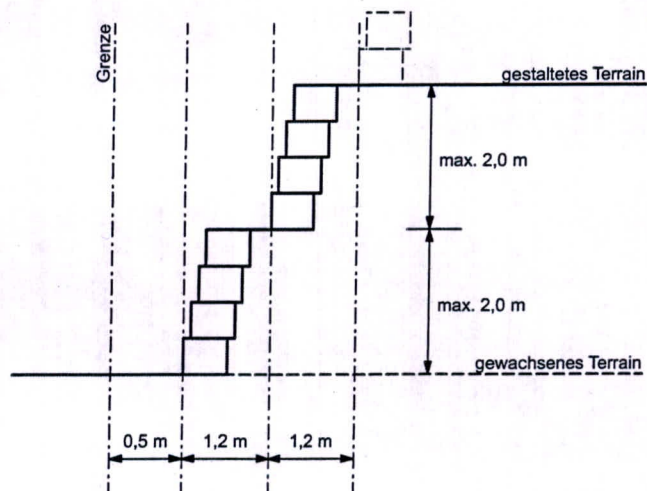
Anhang 12

Art. 29 Baureglement (Baug Art. 71)

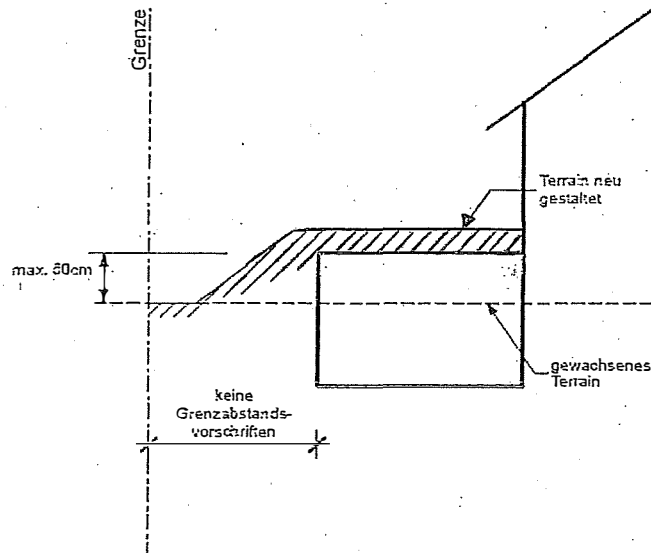
Garagen- und Hofzufahrten, Garagenvorplätze



Anhang 13

Art. 31 Baureglement (BaugG Art. 75^{bis})
Terraingestaltung, Abgrabungen, Auffüllungen**Böschung****Stützmauer bis 2,5 m Höhe****höhere Stützmauern**

Anhang 10

Art. 25 Baureglement (BauG Art. 56)
Unterirdische Bauten

Teilrevision Baureglement der Politischen Gemeinde Kaltbrunn

Der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Kaltbrunn

erlässt

in Anwendung von Art. 29 ff. des kantonalen Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Änderungen am Baureglement vom ~~9. Oktober 2007~~: **13. Oktober 2008**

Art. 3 Zuständigkeit Gemeinderat/Kommissionen

¹ ~~Die Ortsplanung und die Aufsicht über deren Vollzug, die Baupolizei und das Bewilligungsverfahren nach Strassengesetz sind Aufgaben des Gemeinderates. Er erlässt die ortsplanerischen Instrumente, ist verantwortlich für die ortsbauliche Gestaltung, koordiniert die Verfahren und kann Ausnahmegewilligungen im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung erteilen.~~

² ~~Der Gemeinderat kann für die Vorbereitung von speziellen Geschäften zusätzliche Kommissionen einsetzen. Er erlässt Richtlinien für die Tätigkeit dieser Kommissionen und der Bauverwaltung.~~

¹ Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes sowie die Planungsbehörde gemäss Strassengesetzgebung. Er kann Aufgaben und Vollzug an Kommissionen gemäss Gemeindeordnung delegieren.

² Die vom Gemeinderat eingesetzte Baukommission ist die Baubehörde nach Planungs- und Baugesetz sowie die Bewilligungs- und Aufsichtsbehörde gemäss Strassengesetzgebung. Sie erfüllt weitere ihr vom Gemeinderat übertragene Aufgaben.

Art. 9 Tabelle der Grundmasse

Soweit in diesem Reglement oder in einem Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die nachstehenden Vorschriften **für Hauptbauten**.

	W2	W3	WG2	WG3	WG4	K2	K3	GIA	GIB	GZ	Oe	L/ÜG	BauG
max. Vollgeschosszahl	2	3	2	3	4	2	3	4	3	1		⁵ 2	
max. Gebäudehöhe (m)	7	9	8	9.5	11	7	9.5	16	9.5	-		9	Art. 60
max. Firsthöhe (m)	10.5	13	11	13	15	10.5	13	² 16	13	-		11	Art. 60
max. Gebäudelänge (m)	30 25	40 35	30	40	50 40	-	-	-	-	-		50	
kleiner Grenzabstand (m)	4	5	4	5	6	4	3	6	6	6	⁶ 5	⁶ 5	5
grosser Grenzabstand (m)	8	10	¹ 8	¹ 10	¹ 12	¹ 8	3	-	-	-		⁷ 10	Art. 57
Dach- u. Untergeschossausbau gestattet	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja		ja	Art. 77 ^{ter}
Mehrlängenzuschlag	ja ⁴	ja ⁴	ja ⁴	ja ⁴	ja ⁴	nein	nein	nein	nein	nein		nein	
Ausnützungsziffer	0.4	0.6	³ 0.5	³ 0.6	³ 0.8	-	-	-	-	-			Art. 64
Empfindlichkeitsstufe	II	II	III	III	III	III	III	III	III	⁸ II	⁸ II	⁸ III	

²~~Überbauungsziffer 0.3 für alle Gebäudeteile mit Gebäudehöhen über 8.00 m~~

³~~bei mindestens 1/3 gewerblicher Nutzung kann die Ausnutzung um maximal 0.1 erhöht werden~~

⁴~~Der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand für Gebäudelängen über 20 m beträgt in Wohnzonen und Wohn- und Gewerbe-zonen, einen Viertel der Mehrlänge~~

Art. 14 Besondere Bauweise, Mehrausnutzung

¹~~Aufgrund eines Überbauungs- oder Gestaltungsplanes kann gemäss Art. 27 BauG für eine Gesamtüberbauung eine Mehrausnutzung bis zu 20 % gewährt werden, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:~~

¹ Durch einen Überbauungsplan kann im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Dabei sind insbesondere folgende Gesichtspunkte begleitend:

- k) ~~Die Mindestarealfäche hat in den Wohn- und Wohn-Gewerbe-Zonen zu betragen:~~
- ~~- in der Kernzone ————— 2000 m²~~
 - ~~- in den übrigen Zonen — 3000 m²~~

Art. 17 Gebäudelänge

²~~Vorbauten und Anbauten (gemäss Art. 23) die eine Fassadenverlängerung von max. 6.00 m bewirken, fallen für die Bemessung der Gebäude- sowie der Mehrlänge nicht in Betracht.~~

Art. 18 Gebäudehöhe, Firsthöhe

³~~Bei zusammengebauten und in der Höhe unterschiedlichen Häusern wird die Gebäudehöhe für jedes einzelne Gebäude ermittelt.~~

Art. 19 Berechnung der Geschosszahl

³~~Im Dachraum liegende Geschosse zählen als Dachgeschosse, wenn die Kniestockhöhe, gemessen von Oberkant Fussboden bis zur Schnittlinie der Fassade mit der Dachhaut, nicht mehr als 1.30 m beträgt sowie Geschosse, die unter einem Neigungswinkel von 45° (alter Teilung) von der Schnittlinie der Längsfassade mit der Flachdachhaut als Attikageschoss über dem obersten Vollgeschoss zurückliegen. Innerhalb dieser Profillinie sind auch die Dachaufbauten bei Gebäuden mit Flachdächern anzuordnen.~~

⁴ Eine abweichende Positionierung des Attikageschosses ist zulässig. Dessen Grundfläche, die sich aus Art. 19 Abs. 3 BauR und den zulässigen Dachaufbauten nach Art. 26 Abs. 1 BauR ergibt, muss dabei eingehalten werden. Für das abweichend positionierte Attikageschoss gilt das Winkelmass nicht.

Art. 20 Strassenabstände

¹ Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einzuhalten:

- an Staatsstrassen 4.00 m
- an Gemeindestrassen ~~5.00 m~~ **3.00 m**

² **Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen haben gegenüber öffentlichen Strassen einen Abstand von 0.3 m und eine maximale Höhe von 1.20 m einzuhalten, über dieser Höhe zusätzliche Mehrhöhe.**

~~² Nicht als Wohnräume nutzbare An- und Nebenbauten haben gegenüber Gemeindestrassen einen Abstand von 3.00 m einzuhalten.~~

Art. 23 Anbauten, Nebenbauten, Kleinbauten

³ Bei An- und Nebenbauten dürfen nur auf einem Geschoss ~~anrechenbare Geschossflächen~~ **Flächen für die Hauptnutzung (Wohnen oder Gewerbe)** vorhanden sein. Zusätzlich darf das Untergeschoss als Abstell- oder Kellerraum genutzt werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. In ganz oder teilweise bewohnten An- und Nebenbauten sind einzelne Dachfenster erlaubt. Terrassen auf eingeschossigen Flachdachanbauten und Nebenbauten, welche als Vollgeschoss gelten, sind nicht gestattet.

Art. 28 Abstellflächen für Motorfahrzeuge

¹ Es sind die nachstehenden Motorfahrzeugabstellplätze zu erstellen:

- b) Bei Zwei- und Mehrfamilienhäusern: 1 Abstell- oder Garagenplatz pro 100.00 m² **Geschossfläche** ~~anrechenbare Bruttogeschossfläche~~ mindestens aber 1 ½ pro Wohnung; Zusätzlich für Besucher 10% der Bewohner-Parkfelder;

Art. 30 Kinderspielplätze

Die gestaltete Fläche für Kinderspielplätze hat bei Mehrfamilienhäusern mit 6 und mehr Wohnungen mindestens 12 % der zu Wohnzwecken genutzten ~~anrechenbaren~~ **Geschossfläche, die dem Wohnen dient**, zu betragen. Die Fläche von überdeckten Kinderspielplätzen oder Gemeinschaftsräumen für Kinder im Innern wird doppelt angerechnet. Mindestens die Hälfte der Bedarfsfläche ist im Freien zu schaffen.

Art. 30bis Ersatzabgabe

Die Ersatzabgabe nach Art. 74 BauG beträgt Fr. 150.-- je fehlenden m².

Art. 30ter Geschossfläche

Als Geschossfläche gelten sämtliche innerhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegenden Flächen (wie Wohn- und Gewerberäume, Nebenräume, Verkehrsflächen) zuzüglich der Innen- und Aussenwandquerschnitte.

Ausserhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegende Flächen (wie Treppenhäuser, Lifte, Terrassen, offene Balkone und Loggias, nicht gewerbliche Keller- und Lagerräume, Garagenräume) werden nicht hinzugerechnet.

Art. 32 Mindestmasse

6 Abstellräume: In Mehrfamilienhäusern ist zu jeder Wohnung ein Abstellraum (Reduit, Keller- oder Estrichteil) in der Grösse von 8 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche zu erstellen, mindestens aber 5.00 m².

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges gemeinsame Abstellräume, insbesondere für Kinderwagen und Velos vorzusehen, deren Grösse 1/25 der **zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Wohngeschossfläche Geschossfläche** zu betragen hat.

Art. 39 Form des Baugesuches

¹Das Baugesuch ist mit dem von der Gemeinde erhältlichen Baugesuchsformular vierfach einzureichen. Bei Bedarf können weitere Exemplare verlangt werden.

~~f) Ausnützungsziffer
Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer.~~

Art. 42bis Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer

¹ Die von der Baubehörde erlassenen und im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 werden durch dieses Baureglement gegenstandslos.

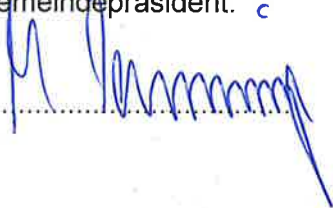
² Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung der Baukommission innert zwei Jahren nach Inkrafttreten dieses Reglements gelöscht.

Art. 43bis Inkrafttreten 1. Teilrevision

Der 1. Nachtrag zu diesem Baureglement tritt mit der Genehmigung durch die zuständige kantonale Stelle in Kraft.

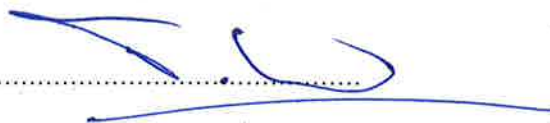
GEMEINDERAT KALTBRUNN

Der Gemeindepräsident: c





Der Gemeindeschreiber:



Öffentliche Auflage vom 28. August 2017 bis 26. September 2017

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 15. Januar 2018 bis 23. Februar 2018.

Das Baudepartement des Kantons St. Gallen hat dieses Baureglement genehmigt am:

10. APR. 2018

Mit Ermächtigung:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

i.v. 