



**Gemeinde Mosnang**

---

# **Baureglement**

---

---

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>5</b>
Art. 1 Geltungsbereich	5
Art. 2 Zweck	5
Art. 3 Zuständigkeit und Bauberatung	5
<b>2 Ortsplanung</b>	<b>5</b>
Art. 4 Planungsinstrumente	5
Art. 5 Mitwirkung	6
Art. 6 Rechtswirkung	6
<b>3 Projektierung</b>	<b>6</b>
Art. 7 Grundsätze	6
Art. 8 Definitionen	7
<b>4 Regelbauvorschriften</b>	<b>8</b>
Art. 9 Zoneinteilung und Tabelle der Grundmasse	8
Art. 10 Ergänzende Vorschriften zu den Bauzonen	9
Art. 11 Ergänzende Vorschriften zur Landwirtschaftszone, zum übrigen Gemeindegebiet und zur Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände	9
Art. 12 Grünzonen	10
Art. 13 Kleiner und grosser Grenzabstand	10
Art. 14 Besondere Abstände	10
Art. 15 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	12
Art. 16 Ausfahrten und Vorplätze	12
Art. 17 Kinderspielplätze	12
Art. 18 Dach- und Fassadengestaltung	13
Art. 19 Terraingestaltung, Abgrabungen, Auffüllungen	13
Art. 20 Hygiene, Abstellflächen	13
Art. 21 Kehrrechtcontainer	14
<b>5 Baubewilligung</b>	<b>14</b>
Art. 22 Bewilligungspflicht	14
Art. 23 Baugesuch	14

<b>6</b>	<b>Bauausführung</b>	<b>15</b>
	Art. 24 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	15
	Art. 25 Baukontrollen	16
<b>7</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>16</b>
	Art. 26 Gebühren und Auslagen	16
	Art. 27 Inkrafttreten	16

**Anhang** Technische Erläuterungen

30. Oktober 2008

## Gesetze, Verordnungen und ihre Abkürzungen

### Stufe Bund

- RPG Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979, (SR 700)
- USG Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983, (SR 814.01)
- LRV Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985, (SR 814, 318, 142.1)
- LSV Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986, (SR 814.41)

### Stufe Kanton

- BauG *Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 6. Juni 1972, (sGS 731.1)*
- StrG Strassengesetz vom 12. Juni 1988, (sGS 732.1)
- EnG Energiegesetz vom 26. Mai 2000, (sGS 741.1)
- EnV Energieverordnung vom 27. März 2001, (sGS 741.11)
- GemG Gemeindegesetz vom 23. August 1979, (sGS 151.1)
- VRP Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 16. Mai 1965, (sGS 951.1)

### Stufe Gemeinde

- SchV Schutzverordnung der Gemeinde Mosnang vom 11.09.1990
- BauR Baureglement der Gemeinde Mosnang

## Querbeziehungen zwischen Baureglement/Zonenplan und kommunaler Schutzverordnung Mosnang

**Naturschutz:** Bezüglich der in den Zonenplänen enthaltenen Grünzonen "S" sind zusätzlich Art. 13 ff. SchV zu beachten.

**Ortsbildschutz:** Innerhalb der Ortsbildschutzzumgrenzungen der Zonenpläne gilt die Bestimmung von Art. 21 SchV.

**Natureinzel- und Kulturobjekte:** Schutzbestimmungen sind ausschliesslich Gegenstand der Art. 18 und Art. 19 SchV.

**Hecken-, Feld- und Ufergehölze:** Art. 20 SchV enthält die anzuwendenden Schutz- und Nutzungsvorschriften.

# BAUREGLEMENT

## 1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1 Geltungsbereich

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

### Art. 2 Zweck

Das Baureglement schafft die Voraussetzung für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde.

### Art. 3 Zuständigkeit und Bauberatung

1. Das Planungs- und Bauwesen sowie der Vollzug dieses Reglements sind Sache des Gemeinderates.
2. Der Gemeinderat kann zur Vorbereitung der Geschäfte eine Baukommission bestimmen. Sie stellt Anträge an den Gemeinderat.
3. Die Bauverwaltung übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates. Sie ist Auskunftsstelle in Baugesuchsfragen und berät, wo nötig unter Beibezug weiterer Fachleute, die Bauwilligen.

## 2 Ortsplanung

### Art. 4 Planungsinstrumente

Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen neben dem Baureglement die folgenden Planungsmittel:

- Richtplan
- Zonenplan
- Überbauungs- und Gestaltungspläne
- Schutzverordnung
- Übersicht über den Stand der Erschliessung
- Erschliessungsprogramm

### **Art. 5 Mitwirkung**

Der Richtplan wird während 30 Tagen der Öffentlichkeit zur Einsicht unterbreitet. In dieser Zeit kann sich jeder zum Entwurf schriftlich äussern. Der Gemeinderat nimmt mit der Beschlussfassung über den Richtplan zu den Einwendungen Stellung. Sämtliche Planungsmittel können unentgeltlich im Original auf der Bauverwaltung eingesehen werden.

### **Art. 6 Rechtswirkung**

- 1 Der Richtplan bildet die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Er ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend.
- 2 Der Zonenplan und die übrigen Planungsinstrumente können im Original bei der Bauverwaltung eingesehen werden. Diese Pläne sind für die genaue Lage der Eintragungen verbindlich.

## **3 Projektierung**

### **Art. 7 Grundsätze**

Bei der Projektierung von Bauten und Anlagen sind die folgenden Grundsätze angemessen zu berücksichtigen:

- a) Gutes Einfügen der Bauwerke in das Landschaftsbild und das umgebende Siedlungsgebiet;
- b) Sorgfältige architektonische Gestaltung unter Beurteilung des spezifischen Charakters der Umgebung;
- c) Besondere Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen sowie von Betagten und Behinderten;
- d) Boden- und energiesparendes Bauen bei nachhaltiger Energienutzung;
- e) Verwenden umweltverträglicher und langlebiger Baumaterialien;
- f) Fördern und vernetzen naturnaher Lebensräume in Siedlung und Landschaft und pflanzen einheimischer Gewächse;
- g) Treffen aller zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen im Sinne der Vorsorge, insbesondere bezüglich Einwirkungen auf die Umgebung, Sicherheit von Personen sowie Vermeidung von schädlichen Auswirkungen.

## Art. 8 Definitionen

- 1 Als **Vollgeschoss** zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt.
- 2 Geschosse, die bis Oberkant fertig Decke gemessen, den Niveaupunkt nicht mehr als **1.30 m** überragen, gelten als **Untergeschosse**.
- 3 Geschosse, die von der maximalen Gebäudehöhe aus gemessen unter einem Winkel von 50 ° von der Fassade zurückliegen, gelten als **Dachgeschoss** (max. Umhüllung). Sie dürfen einen Kniestock von max. 1.00 m innen gemessen (Oberkant fertig Boden bis Schnittpunkt Innenwand mit Dachuntersicht) nicht überschreiten. Diese Beschränkungen gelten nur auf den Gebäudelängsseiten.
- 4 **Brüstungen, Vordächer über dem Dachgeschoss** und Einrichtungen zum Schutz vor Witterung sowie Sichtschutzelemente dürfen die Umhüllung nicht überschreiten. Treppenhaus und Liftanlagen dürfen die Umhüllung im technisch notwendigen Mass überschreiten.
- 5 Die Definition und Messweise der **Gebäudehöhe** richtet sich nach Art. 62 BauG.
- 6 Die **Firsthöhe** bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches.
- 7 Die **Gebäudelänge** bezeichnet die längste Fassadenabmessung inkl. Anbauten. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die massgebende Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekante auf die Flucht des längsten Fassadenteils. Untergeschosse, die allseits unter dem gestalteten Terrain liegen, werden nicht gerechnet.
- 8 **Anbauten** sind 1 Vollgeschoss umfassende Bauteile an Hauptbauten mit einer Grundfläche von höchstens **50 m<sup>2</sup>**, die höchstens 3.50 m Gebäudehöhe und höchstens 4.50 m Firsthöhe aufweisen.
- 9 **Nebengebäude** sind 1 Vollgeschoss umfassende Baukörper, mit höchstens 3.50 m Gebäudehöhe und höchstens 4.50 m Firsthöhe, die mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup> aufweisen.
- 10 Als **Vorbauten** gelten punktuell abgestützte wie nicht abgestützte Bauteile, die über die Fassade vorspringen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge, Sonnenschutzkonstruktionen und Vortreppen.
- 11 **Unterirdische Bauten**: Als unterirdisch gilt eine Baute, wenn sie - mit Ausnahme des Eingangs - unter dem gestalteten Terrain liegt und das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 80 cm überragt.

#### 4 Regelbauvorschriften

##### Art. 9 Zoneneinteilung und Tabelle der Grundmasse

1 Soweit in diesem Reglement oder in einem Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, müssen nachstehende Vorschriften eingehalten werden.

##### 2 Masstabelle

**Masstabelle Baureglement Mosnang:**

Tabelle der Regelbauvorschriften	Kernzonen			Wohnzonen		Wohn- und Gewerbebezonen		Gewerbe-Industrie-zonen		Int. Erh. Z "Reiten"	Zone f. Oe B+A	Landw. Z /UeG
	K3	K2A	K2B	W2	WE	WG3	WG2	GI-A	GI-B	IER	Oe	L/UeG
Zahl der Vollgeschosse höchstens	3	2	2	2	2	3	2			1		
Ausnützungsziffer höchstens				0.50	0.40	0.65 2) 0.80	0.50 2) 0.65					
Grosser Grenzabstand mindestens	1) 3 m	1) 3 m	1) 3 m	8 m	8 m	10 m	8 m	1)	1)	11) 10 m	1)	1)
Kleiner Grenzabstand mindestens	3 m	3 m	3 m	4 m	4 m	5 m	4 m	3) 5 m 10 m	3) 5 m 10 m	12) 5 m	5 m	3) 5 m 4) 10 m
Gebäuelänge maximal	7) 30 m	7) 25 m	7) 20 m	5) 25 m 6,8) 30 m	20 m 6,8) 25 m	8) 40 m 9) 30 m	8) 30 m 9) 25 m		40 m	15 m		60 m
Gebäudetiefe über erstem Vollgeschoss maximal	20 m	20 m	16 m			20 m	20 m			15 m		
Gebäudehöhe maximal	9.5 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	6.5 m	10.0 m	7.0 m	10.0 m	10.0 m	5.0 m		10.0 m
Firsthöhe maximal	14.5 m	12.0 m	12.0 m	12.0 m	11.0 m	15.0 m	12.0 m	14.0 m	14.0 m	8 m		15.0 m
Ausbau des Dachgeschosses	gestattet			gestattet		gestattet		gestattet	gestattet	nicht gestattet	gestattet	gestattet
Ausbau des Untergeschosses	10) gestattet			gestattet		gestattet		10) gestattet	10) gestattet	nicht gestattet	gestattet	gestattet
Gebäudeabstand Grundstück intern mind.								5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III	III	III	II	II	III	III	III	III	III	III	III

- 1) allseitig gleicher Grenzabstand
- 2) für Bauten mit gewerblich genutztem Anteil von mind. 1/3 der anrechenbaren Gesamtgeschossfläche
- 3) innerhalb der Zone
- 4) gegenüber Grundstücken in anderen Zonen
- 5) für Einzelbauten
- 6) für Doppel- und Reihenhäuser
- 7) optisch wirksame Staffelung bei mehr als 16m GL, mindestens aber 1.0m
- 8) optisch wirksame Staffelung bei mehr als 20m GL, mindestens aber 1.0m
- 9) über dem ersten Vollgeschoss
- 10) Ausbau der ganzen Vollgeschossfläche zulässig, jedoch nur für gewerbliche Zwecke
- 11) gegenüber Grundstücken in Wohn-, Wohn- und Gewerbe-, Kernzonen
- 12) gegenüber Grundstücken in allen übrigen Zonen

#### **Art. 10 Ergänzende Vorschriften zu den Bauzonen**

- 1 An Bauten und Anlagen in den **Kernzonen** werden bezüglich Einordnung, architektonischer und Umgebungsgestaltung erhöhte Anforderungen gestellt:
  - Neu- und Umbauten sind bezüglich Gebäude-, First-, Gesims- und Geschosshöhe sowie -zahl, Gebäudelänge, Dachform und -neigung, Fassadengestaltung, Farb- und Materialwahl so auf die bestehende Überbauung abzustimmen, dass sie sich gut in bauliche Umgebung einfügen. Der Einfügnachweis ist zu dokumentieren.
  - Die Dachaufbauten sind beim Ausbau des Dachgeschosses in Ergänzung zu Art. 18 in Form und Farbe auf das Hauptdach abzustimmen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 2 Der Abbruch eines Gebäudes in den Kernzonen ist nur zulässig, wenn die Bewilligung für einen Neubau vorliegt oder wenn eine dauernde oder vorübergehende Freihaltung des Grundstücks aus Ortsbildschutzgründen erforderlich ist.
- 3 In den **Gewerbe-Industriezonen GI-A und GI-B** haben Bauten eine dem Charakter des Gebietes angepasste Dachform, Materialwahl und eine zurückhaltende Farbgebung aufzuweisen. Gebäudefluchten über 20,0 m Länge sind zu gestalten.
- 4 Die **Intensiverholungszone "Reitsport"** ist im Sinne von Art. 28<sup>octies</sup> BauG ausschliesslich für Bauten und Anlagen des Reitsports oder damit in enger Verbindung stehende Nebennutzungen bestimmt.

#### **Art. 11 Ergänzende Vorschriften zur Landwirtschaftszone, zum übrigen Gemeindegebiet und zur Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände**

- 1 In der **Landwirtschaftszone** sind auf freistehenden Hauptbauten Flachdächer nicht zulässig. Pultdächer sind **auf Haupt- und Nebengebäuden** gestattet, wenn die höhere Gebäudeseite dem Hang oder einem Hauptbau unmittelbar zugewandt steht.
- 2 Siloanlagen dürfen die Firsthöhe gemäss Art. 9 nicht übersteigen. Silotürme und ähnliche Behälter ausserhalb der Gebäudehülle von Hauptbauten sind möglichst nahe an Betriebsgebäude anzulehnen und gestalterisch anzupassen. Anlagen und Bauteile von mehr als 6,0 m Höhe sind in dunklen Farben zu halten.
- 3 Im **Übrigen Gemeindegebiet** gelten für Bauten und Anlagen die Vorschriften der Landwirtschaftszone.
- 4 Die **Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände** ist von allen skisportbehindernden Bauten, Anlagen, Einrichtungen und Bepflanzungen freizuhalten.

## Art. 12 Grünzonen

- 1 Grünzonen umfassen Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen. Sie dienen der Gliederung des Siedlungsgebietes (Grünzone GF) der Schaffung von Sport-, Park- und Erholungsanlagen (Grünzone GE\*), der Erhaltung von Schutzgegenständen nach Art. 98 des Baugesetzes (Grünzone GS) sowie des Grundwasserschutzes gemäss Art. 19 ff. des Gewässerschutzgesetzes (Grünzone GG\*<sup>1</sup>).
- 2 Oberirdische Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit der Zweck der Zone sie erfordert, unterirdische in den Fällen von Art. 17 Abs. 1 lit. a und b BauG, wenn der Zweck der Zone nicht beeinträchtigt wird. Zugelassene oberirdische Bauten haben einen Grenzabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

## Art. 13 Kleiner und grosser Grenzabstand

- 1 Es gilt ein grosser und ein kleiner Grenzabstand. Der grosse Grenzabstand ist auf die am meisten nach Süden **gerichtete** Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Fassaden einzuhalten.
- 2 Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, ist der grosse Grenzabstand auf die Westfassade einzuhalten. Sind die Ost- und Westfassaden annähernd gleichwertig, kann die Baubehörde gestatten, dass die Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte aufgeteilt wird.
- 3 Steht die Hauptfassade schräg zur Grenze, genügt die mindestens hälftige Einhaltung des grossen Grenzabstandes, wenn die Grenzabstandsfläche nicht verkleinert wird.

## Art. 14 Besondere Abstände

- 1 Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen mindestens folgende **Strassenabstände** ab Strassengrenze einzuhalten:
  - Kantonsstrassen 4.0 m
  - Gemeindestrassen 1. Klasse 4.0 m
  - Gemeindestrassen 2./3. Klasse 3.0 m
- 2 Entlang klassierter Strassen gehen Strassenabstandsvorschriften anderen Abständen vor.
- 3 Bei klassierten Wegen gilt ein Abstand von 2.0 m ab Wegrand.

---

<sup>1</sup> Im Zonenplan zur Zeit nicht ausgeschieden

- 4 Stützmauern mit mehr als 0.80 m Höhe und befestigte Böschungen mit Randabschlüssen von mehr als 0.15 m Höhe haben gegenüber **Strassen** einen Abstand von 0.30 m einzuhalten; kleinere Randabschlüsse erfordern keinen Abstand.
- 5 Stützmauern und befestigte Böschungen mit Randabschlüssen von mehr als 0.80 m Höhe haben einen Abstand von 0.30 m von der **Trottoiraussenkante** beziehungsweise vom Wegrand einzuhalten; kleinere Randabschlüsse erfordern keinen Abstand. Für Gemeindewege gilt sinngemäss die gleiche Regelung.
- 6 Unter Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudelänge können **An- und Nebenbauten** mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt und zusammengebaut werden. Bei nicht gleichzeitigem Zusammenbau hat der später Bauende das Recht, ohne besondere Zustimmung des Nachbarn eine Baute maximal gleicher Dimension an die Nachbarbaute anzubauen.
- 7 An- und Nebenbauten dürfen mit einem verminderten Grenzabstand von 3.0 m erstellt werden.
- 8 Bei Nebenbauten kann der Gebäudeabstand zu anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück bis auf 2.0 m reduziert werden, wenn sich auf den betroffenen Fassadenseiten der Bauten keine zur Belichtung erforderlichen Fensterflächen befinden. Vorbehalten bleiben weitergehende feuerpolizeiliche Vorschriften. Bei Anbauten auf dem gleichen Grundstück kann der Gebäudeabstand zu weiteren Anbauten bis auf 2.0 m reduziert werden, wenn sich auf den betroffenen Fassadenseiten der Anbauten keine zur Belichtung erforderlichen Fensterflächen befinden. Vorbehalten bleiben weitergehende feuerpolizeiliche Vorschriften.
- 9 **Vorbauten** von gesamthaft weniger als der Hälfte der Fassadenlänge sowie durchgehende Dachvorsprünge und Sonnenschutzkonstruktionen dürfen den Grenzabstand und den Strassenabstand entlang Gemeindestrassen um maximal 2.0 m unterschreiten, wenn dadurch der verbleibende Grenzabstand beziehungsweise Strassenabstand nicht unter 2.0 m reduziert wird.
- 10 Die Grundfläche zusammengebauter An- und Nebenbauten darf 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 11 Gegenüber eingedolten **Gewässern** im nicht überbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten ein Abstand ab Rohrachse von 5.0 m plus 1.5 x die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässeröffnungsprojekten festgelegt werden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens ist eine Reduktion des Abstandes auf mindestens 4.0 m nur zulässig, wenn mit Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann bzw. wenn die Voraussetzung von Art. 77 Abs.1 und 2 BauG erfüllt sind.

### **Art. 15 Abstellplätze für Motorfahrzeuge**

- 1 Bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen ist der Bauherr verpflichtet, auf privatem Grund Abstellflächen für Motorfahrzeuge (Garagen-/Parkplätze) nach den folgenden Angaben zu erstellen:
  - Einfamilienhäuser 2 Auto-Abstellplätze (AP)
  - Mehrfamilienhäuser 1 Auto-Abstellplatz pro 80 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche, mindestens aber 1 AP pro WohnungFür alle anderen Bauten oder Anlagen bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze in Anlehnung an die **SN 640 281**.
- 2 Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 5 Wohnungen je ein reservierter Besucherparkplatz zusätzlich bereitzustellen.
- 3 Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze für Motorfahrzeuge.
- 4 Sofern Ersatzabgaben gemäss Art. 72ter des Baugesetzes zu leisten sind, betragen sie pro fehlenden Abstellplatz Fr. 6'000.- in den Kernzonen und Fr. 5'000.- in den übrigen Zonen.
- 5 Die zu leistenden Beiträge sind für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benützbarer Abstellflächen zu verwenden.
- 6 Werden nachträglich, aber vor Ablauf von 10 Jahren nach Erteilung der Baubewilligung, die fehlenden Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe pro rata ohne Zins zurückerstattet.

### **Art. 16 Ausfahrten und Vorplätze**

- 1 Einzel-Ausfahrten dürfen höchstens 15 %, Sammelanlagen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 2.0 m weitgehend horizontal verlaufen. Die einzuhaltenden Sichtzonen sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Für die Auslegung der Vorschrift werden die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) angewendet.
- 2 Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.0 m Länge so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Garagen für grössere Fahrzeuge ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern.

### **Art. 17 Kinderspielplätze**

Sofern eine Erstellungspflicht für Kinderspielplätze gemäss Art. 73 BauG besteht, hat die Fläche mindestens einen Fünftel der anrechenbaren Wohngeschossfläche der entsprechenden Überbauung zu betragen.

### **Art. 18 Dach- und Fassadengestaltung**

- 1 Dächer haben bezüglich Form, Ausgestaltung, Firstrichtung und Materialien dem Standort und der Umgebung der Baute Rechnung zu tragen
- 2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich bezüglich der Grössenverhältnisse und Gestaltung gut in den Baukörper und das Dach einzuordnen. Ihre Ausdehnung ist im Verhältnis zur vertikal in Erscheinung tretenden Dachfläche sowie in der Länge beschränkt. Bei einer Kombination sind die Längen kumulativ zu rechnen. Zudem dürfen sie höchstens eine halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite beanspruchen.
- 3 Technisch notwendige Bauteile und Anlagen wie zum Beispiel Treppenhäuser, Liftschächte, Fassadenabschlüsse (Brüstungen) und Kamine sowie Antennen, Solarzellen und Sonnenkollektoren sind so in die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung zu integrieren, dass das Orts- und Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt wird.

### **Art. 19 Terraingestaltung, Abgrabungen, Auffüllungen**

- 1 Terrainabgrabungen und -auffüllungen insbesondere von mehr als 1,0 m Höhendifferenz oder 100 m<sup>2</sup> Fläche gelten als eingreifende Veränderungen und sind baubewilligungspflichtig.
- 2 Abgrabungen und Auffüllungen dürfen nicht verunstaltend wirken und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Hangsicherungen sind möglichst mit natürlichen Materialien vorzunehmen, Stützmauern über 1,8 m Höhe aufzugliedern sowie von unten und oben intensiv zu bepflanzen. Für Steilböschungen mit einem Böschungsverhältnis über 2:3 (Höhe zu Tiefe) und mit mehr als 1,8 m Höhendifferenz gilt dieselbe Bepflanzungspflicht.
- 3 Im Bereich von Wohnungseingängen und Garagenzufahrten, welche sich im Untergeschoss befinden, sind Stützmauern und Befestigungen, welche dem gewachsenen Terrainverlauf folgen, ohne Aufgliederung bis maximal oberkant Erdgeschossfussboden gestattet.

### **Art. 20 Hygiene, Abstellflächen**

- 1 Die lichte Raumhöhe beträgt für Aufenthaltsräume mindestens 2.30 m, für Einstell- und Kellerräume mindestens 2.10 m. Bei nicht waagrechter Decke ist das Mindestmass der lichten Raumhöhe über mindestens 6 m<sup>2</sup> einzuhalten.
- 2 Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen hat mindestens 10 m<sup>2</sup> zu betragen.
- 3 Das Lichtmass der Fensterflächen von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen hat mindestens 10 % der Bodenfläche zu betragen. Innen liegend dürfen Küchen, Bad- und WC-Räume errichtet werden. In diesem Fall müssen die genannten Räume eine ausreichende künstliche Belüftung und Belichtung aufweisen.

- 4 Die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung darf nicht gegen die nördliche Hemisphäre orientiert sein.
- 5 Für jede Wohnung sind ausreichend grosse Abstellräume von 8 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche, wenigstens aber 5 m<sup>2</sup> Bodenfläche bereitzustellen. In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Zugangs genügend grosse gemeinsame Abstellräume von mindestens 3 m<sup>2</sup> je Wohnung für Fahrräder, Motorfahrräder oder Kinderwagen vorzusehen.

#### **Art. 21 Kehrrechtcontainer**

Bei grösseren Überbauungen (Mehrfamilienhäuser mit 6 und mehr Wohnungen, Betrieben mit erheblichem Kehrreichtanfall, usw.) sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen mit Strassenanstoß für die Belange der Entsorgung auszuscheiden. Sie sind in die Umgebungsplanung mit einzubeziehen.

## **5 Baubewilligung**

#### **Art. 22 Bewilligungspflicht**

- 1 Gemäss Art. 78 und 79 BauG bedürfen das Errichten und Ändern von Bauten und Anlagen sowie der Abbruch von Bauten einer Bewilligung.
- 2 Aussenreklamen sowie Sende- und Empfangsanlagen sind bewilligungspflichtig. Veränderungen des Geländes, siehe Art. 19.

#### **Art. 23 Baugesuch**

- 1 Für das Baugesuch ist ein von der Bauverwaltung erhältliches Formular zu verwenden. Das Baugesuch hat zu enthalten:
  - a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist, sowie Berechnung Ausnützungsziffer und Parkplatzzahl
  - b) Vom Geometer erstellte und nachgeführte Grundbuchplankopie (Situationsplan) mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen- Grenz- und Gebäudeabstände, der beabsichtigten Anlage der Autoabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen und -wege;
  - c) Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angaben der Feuerstätten, der Zweckbestimmung der einzelnen Räume und der Fenster- und Bodenflächen;
  - d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen und des gewachsenen Bodens, des neuen Terrainverlaufs sowie des Niveaupunktes in m.ü.M.;

- e) Plan über die Umgebungsgestaltung mit Zugängen, Parkplätzen, Kinderspielplätzen, Terraingestaltung, Bepflanzungen, Böschungen, Kehrtafelstellplätzen;
  - f) Entwässerungseingabe (Schmutz- und Meteorwasser mit Angabe von Kaliber, Material, Gefälle und Höhen, Retention und Versickerung);
  - g) Eingabe für Tank- und Feuerungsanlagen;
  - h) Eingabe für den baulichen Zivilschutz;
  - i) Nachweise gemäss Luftreinhalteverordnung (LRV), Lärmschutzverordnung (LSV) und Energieverordnung (EnV).
- 2 Für kleinere Bauvorhaben kann die Bauverwaltung den Umfang der einzureichenden Gesuchsunterlagen auf die notwendigen Bestandteile beschränken.
- 3 Auf Verlangen der Bewilligungsbehörde sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben auch Modelle einzureichen. Der Gemeinderat ist befugt, für schwierig zu beurteilende Bauten oder Anlagen Gutachten einzuholen.
- 4 Baugesuchsunterlagen sind gemäss Baugesuchsformular auszufertigen und auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4, einzureichen. Bauliche Veränderungen sind durch Farben zu kennzeichnen: Schwarz für bestehende, Gelb für abzubrechende und Rot für neue Bauteile.
- 5 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.

## **6 Bauausführung**

### **Art. 24 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten**

- 1 Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.
- 2 Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten zu informieren.

## **Art. 25 Baukontrollen**

- 1 Der Bauverwaltung bzw. der dafür bestimmten Stelle ist zwecks Baukontrolle vor bzw. während der Bauzeit unaufgefordert Anzeige zu machen:
  - a) nach Erstellen des Schnurgerüstes, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten;
  - b) nach Erstellen der Abwasser- und Entwässerungsanlagen, vor dem Eindecken;
  - c) beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten;
  - d) nach Armierung des Schutzraumes;
  - e) nach vollendetem Rohbau, aber vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten;
  - f) nach Fertigstellung des Baues.
  
- 2 Weitere Anzeigen gemäss besonderer Gesetzgebung bleiben vorbehalten. Der Gemeinderat kann die Anzeigepflicht für weitere Kontrollen anordnen.

## **7 Schlussbestimmungen**

### **Art. 26 Gebühren und Auslagen**

- 1 Für die Behandlung des Baugesuches und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der notwendigen Schriftstücke, Schnurgerüstabnahme usw. und für den gesteigerten Gemeingebrauch von öffentlichen Strassen sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat stellt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif auf.
  
- 2 Entstehen durch die Beschaffung weiterer Unterlagen oder durch die Einholung von Expertengutachten im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zusätzliche Aufwendungen, so sind diese durch den Gesuchsteller zu tragen. Der Gemeinderat kann für solche Aufwendungen Kostenvorschüsse verlangen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege.

### **Art. 27 Inkrafttreten**

- 1 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.
  
- 2 Mit Inkrafttreten dieses Baureglements wird jenes vom 23. Juni 1993 mit Nachträgen bis 23. Juli 2002 aufgehoben.

Vom Gemeinderat beschlossen am 5. Juni 2008  
Änderungen beschlossen am 21. August 2008

**Gemeinderat Mosnang**

  
Bernhard Graf  
Gemeindepräsident

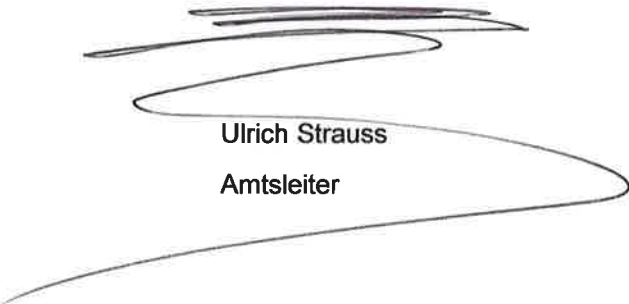
  
Roland Schmid  
Ratsschreiber

Öffentliche Auflage vom 10. Juni bis 9. Juli 2008  
Änderungen vom 29. September bis 28. Oktober 2008

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 4. November bis 3. Dezember 2008.

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am:  
**18. Dez. 2008**

Mit Ermächtigung  
Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

  
Ulrich Strauss  
Amtsleiter



---

---

## Anhang

---

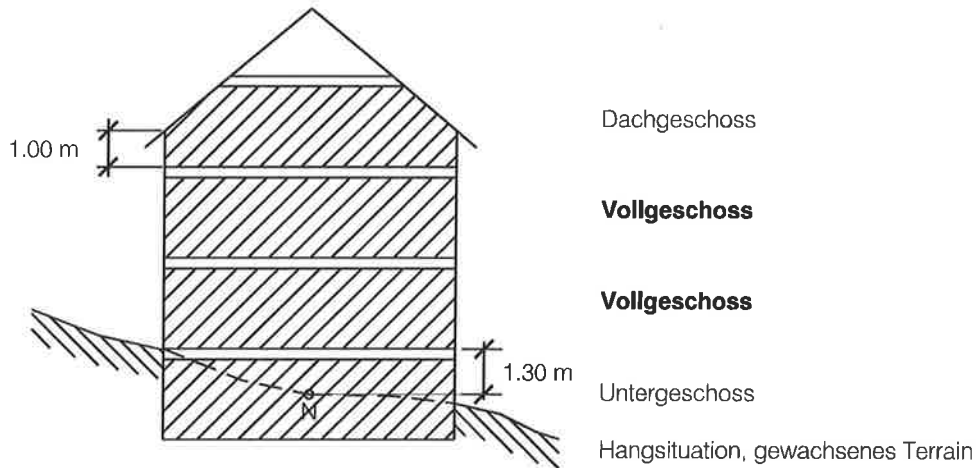
# TECHNISCHE ERLÄUTERUNGEN

---

zum Baureglement

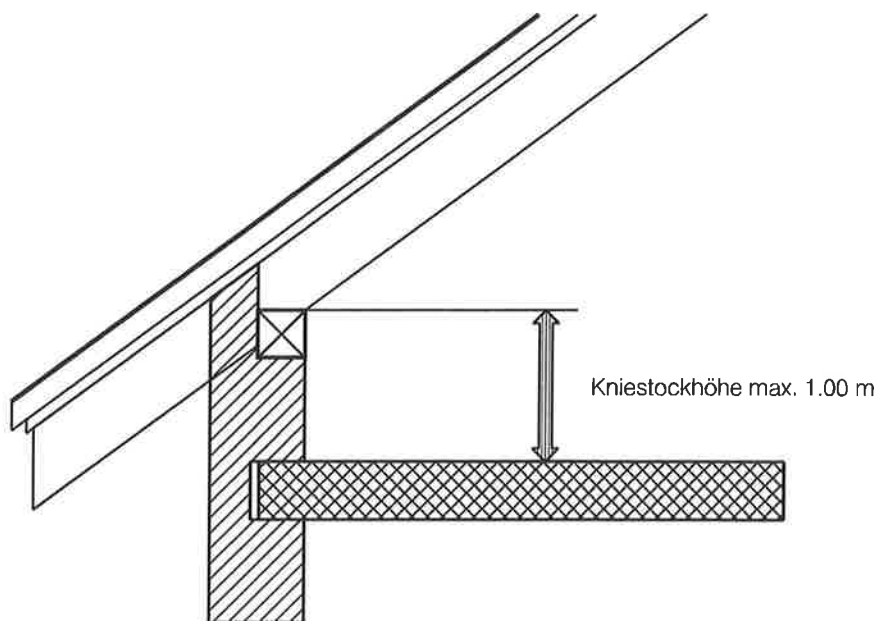
BauR Art. 8 Abs. 1 und 2

## Berechnung der Geschosshöhe



BauR Art. 8 Abs. 3

## Kniestockhöhe

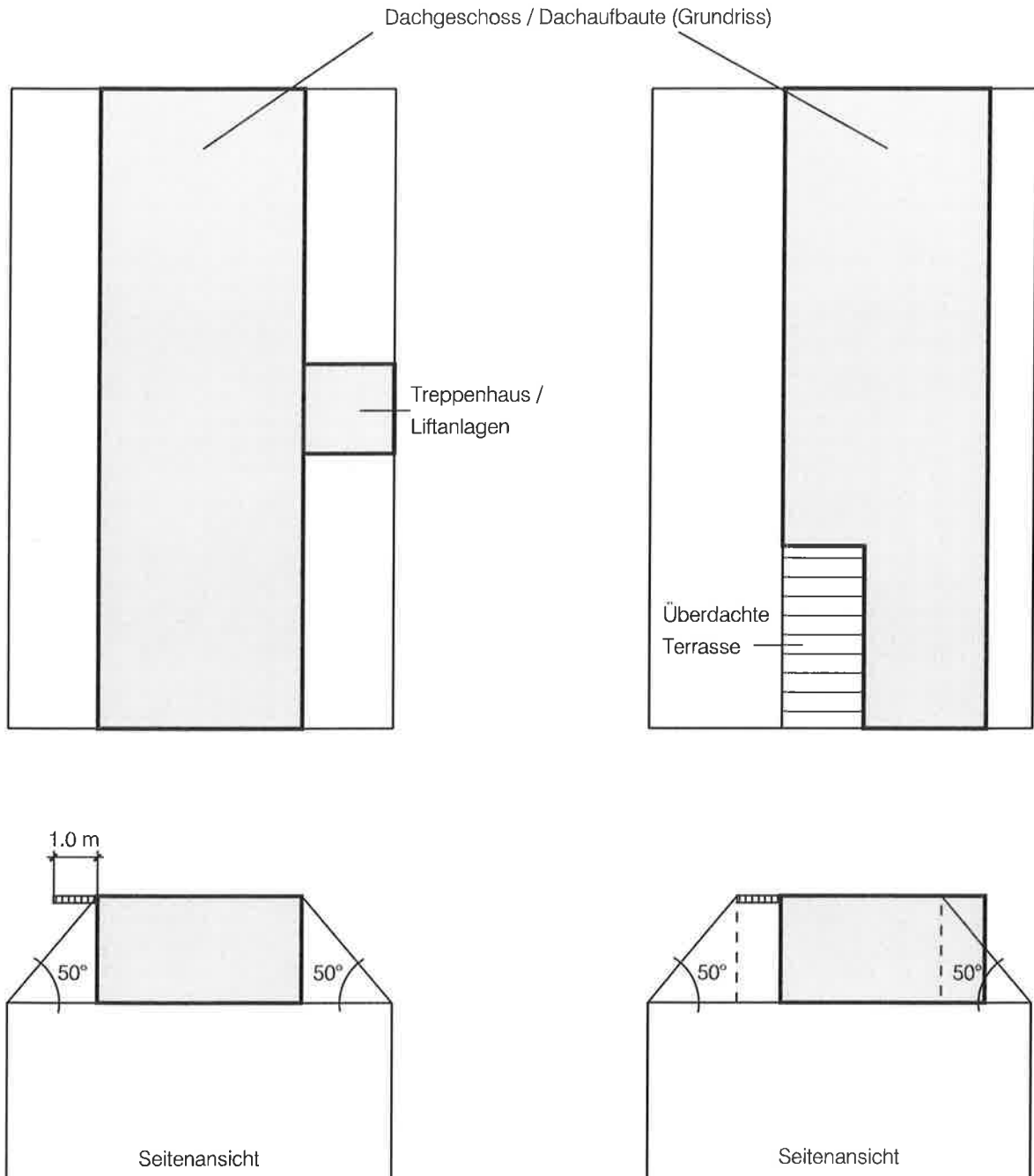


BauR Art. 8 Abs. 3 und 4

# Berechnung der Geschosszahl

Dachgeschoss / Dachaufbaute

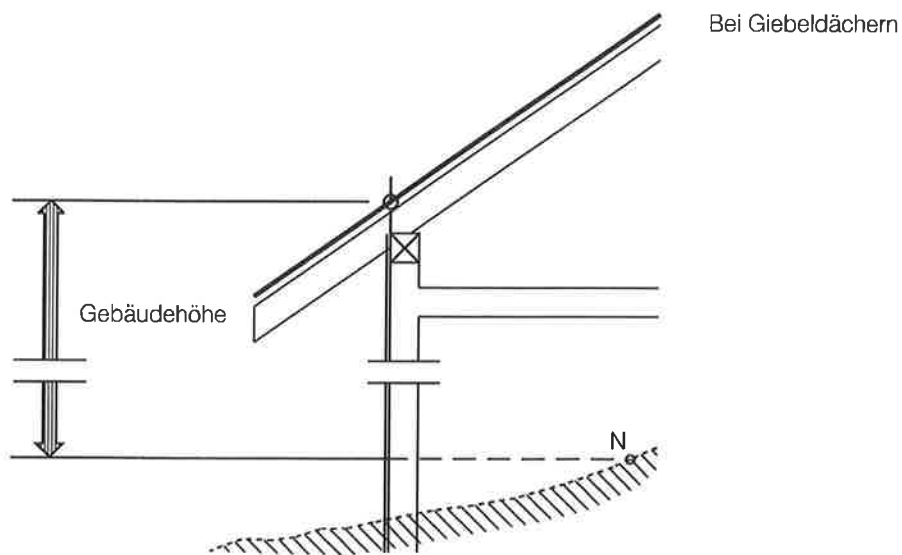
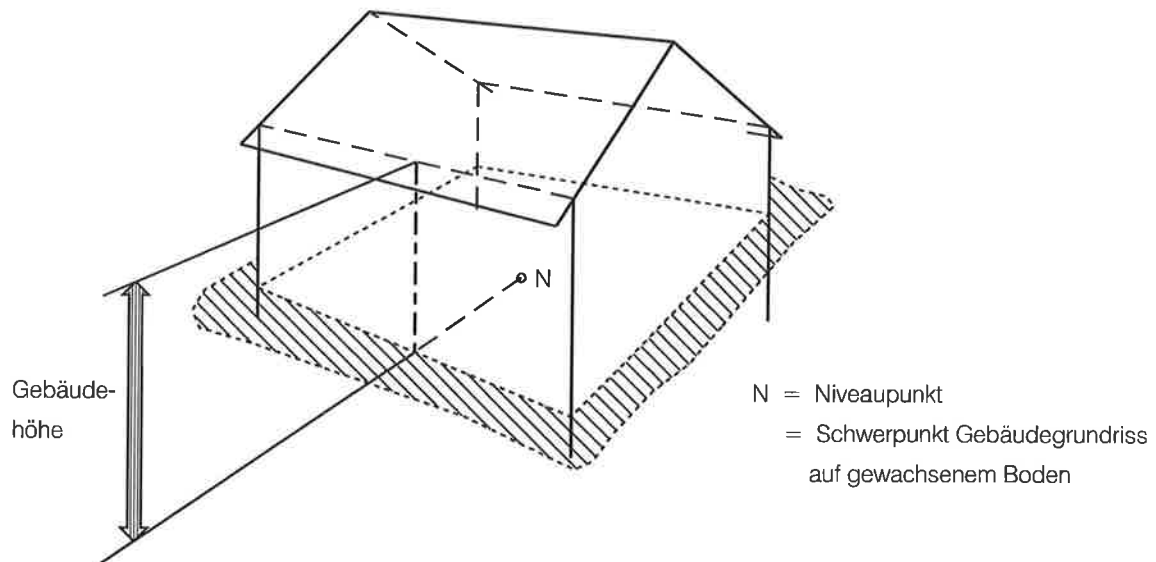
Dachaufbauten bei Flachdächern



BauR Art. 8 Abs.5

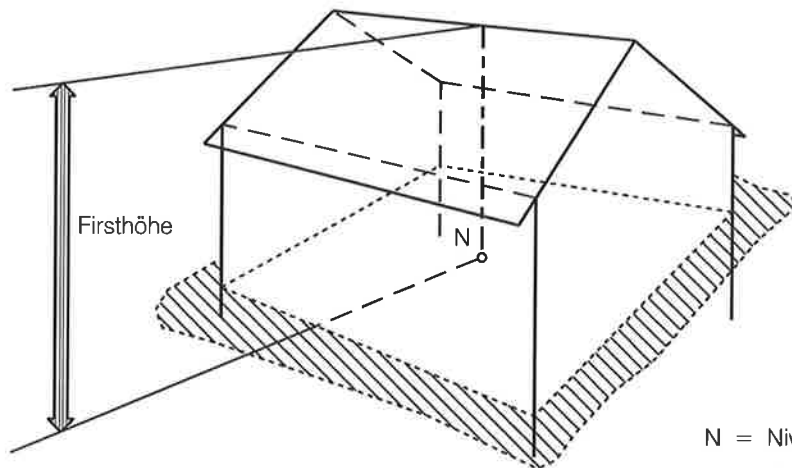
BauG Art. 60

# Gebäudehöhe

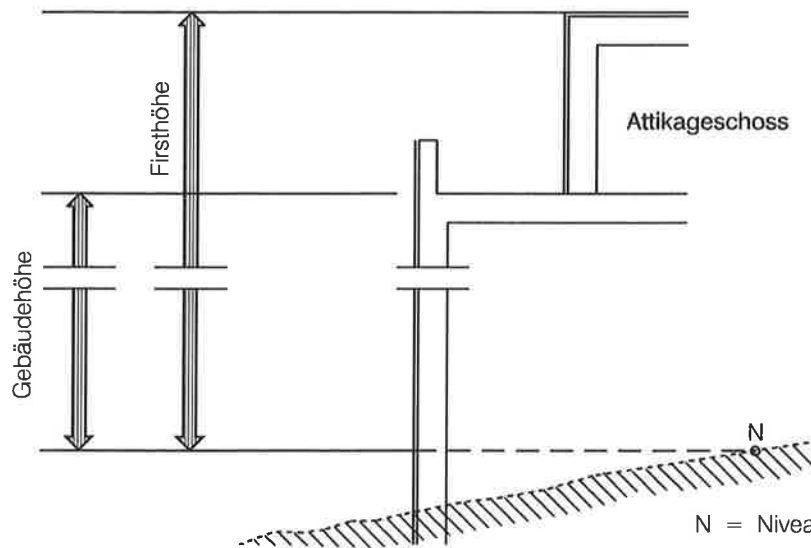


BauR Art. 8 Abs. 5 und 6

## Firsthöhe / Gebäudehöhe



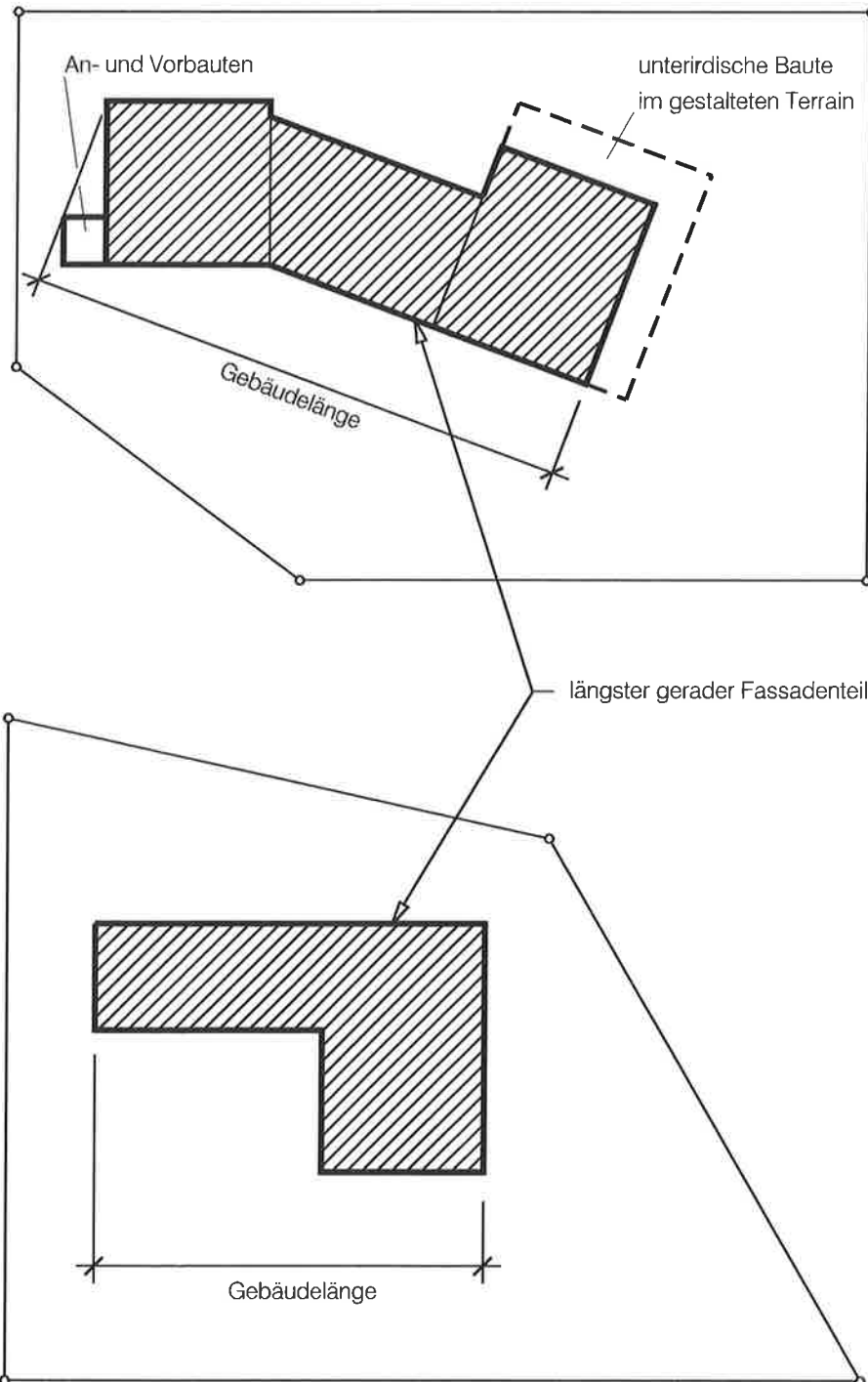
N = Niveaupunkt  
= Schwerpunkt Gebäudegrundriss  
auf gewachsenem Boden



N = Niveaupunkt  
= Schwerpunkt Gebäudegrundriss  
auf gewachsenem Boden

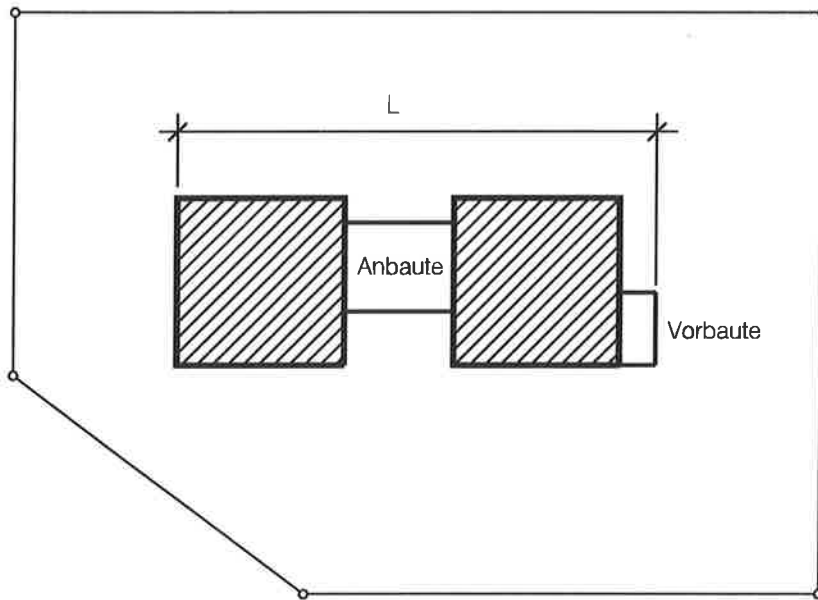
BauR Art. 8 Abs. 7

# Gebäudelänge



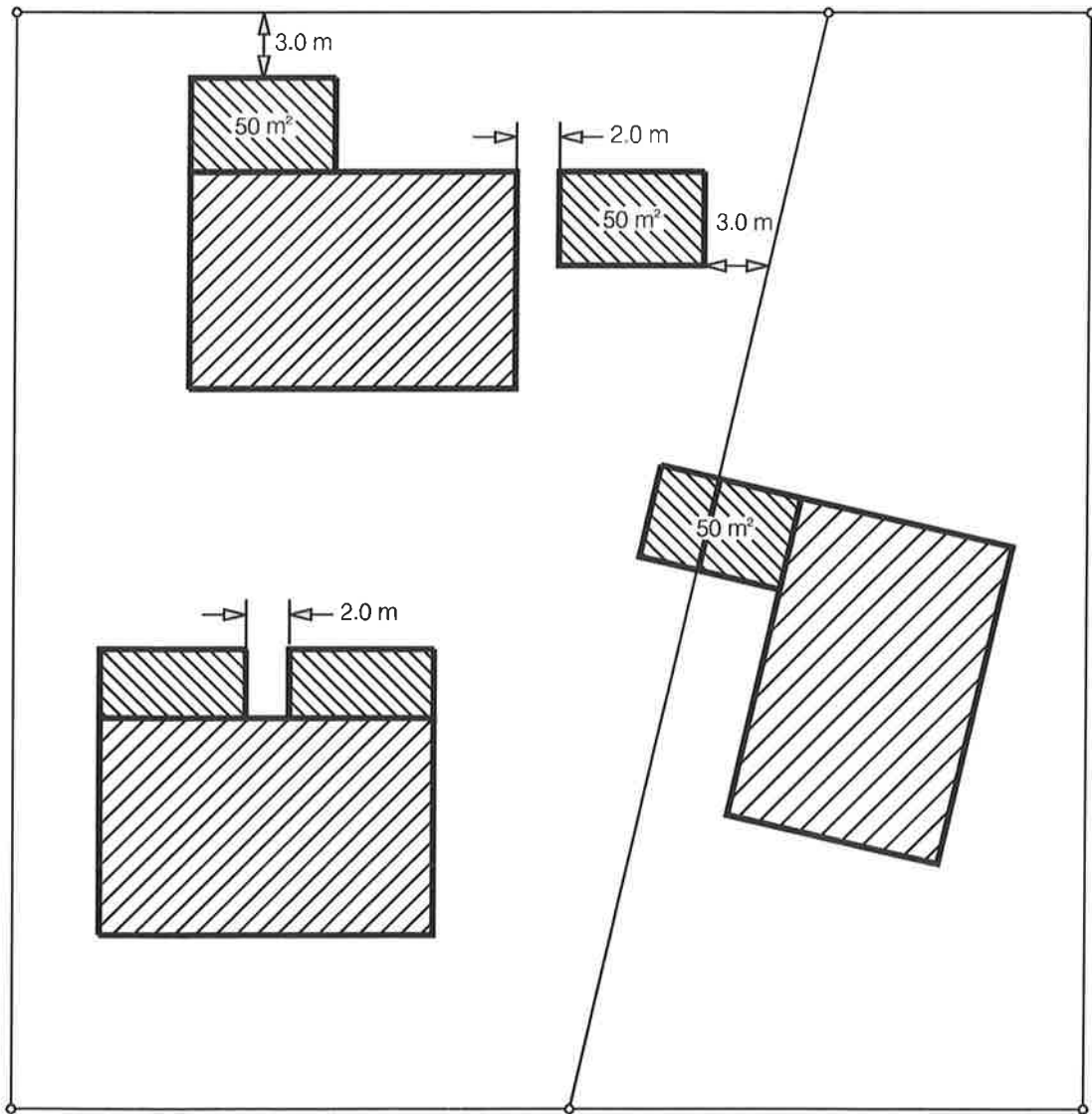
BauR Art. 8 Abs. 7

# Gebäudelänge



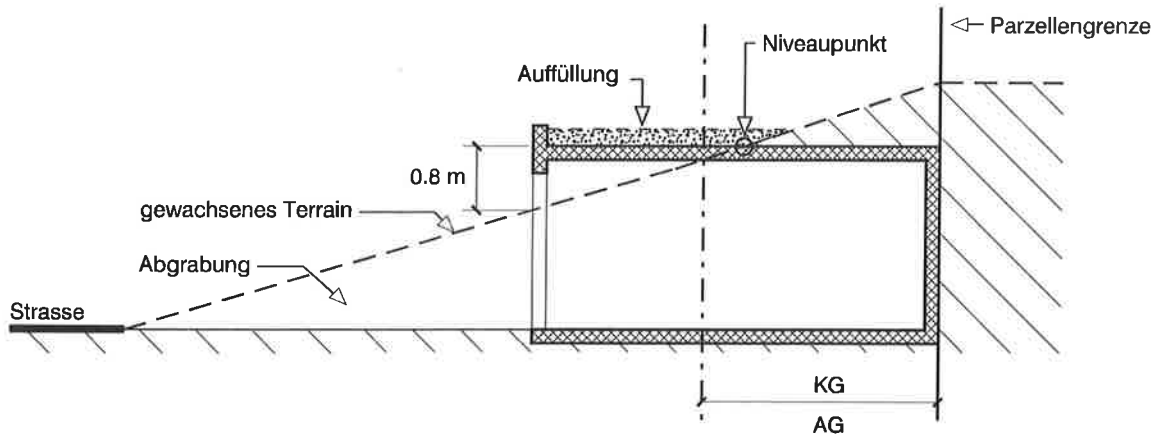
BauR Art. 8 Abs. 8 und 9 Art. 14 Abs. 4, 5, 6 und 8

## Anbauten / Nebenbauten



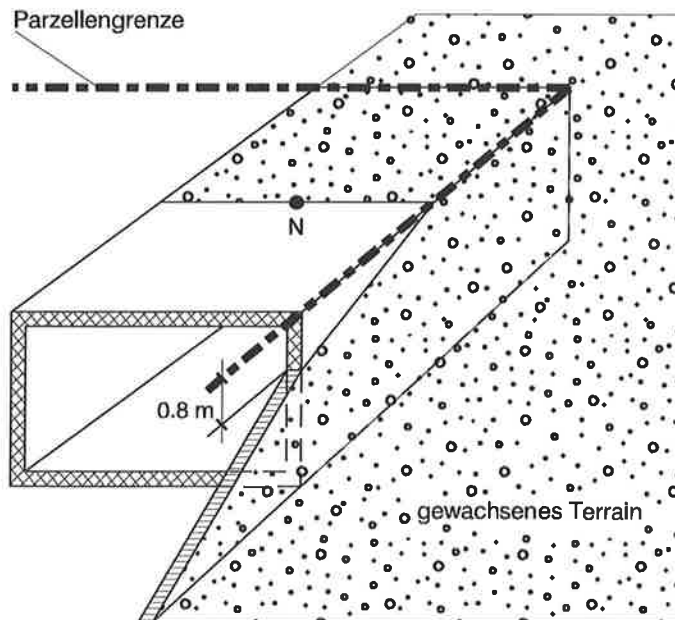
BauR Art. 8 Abs. 11

## Unterirdische Bauten



KG: Kleiner Grenzabstand

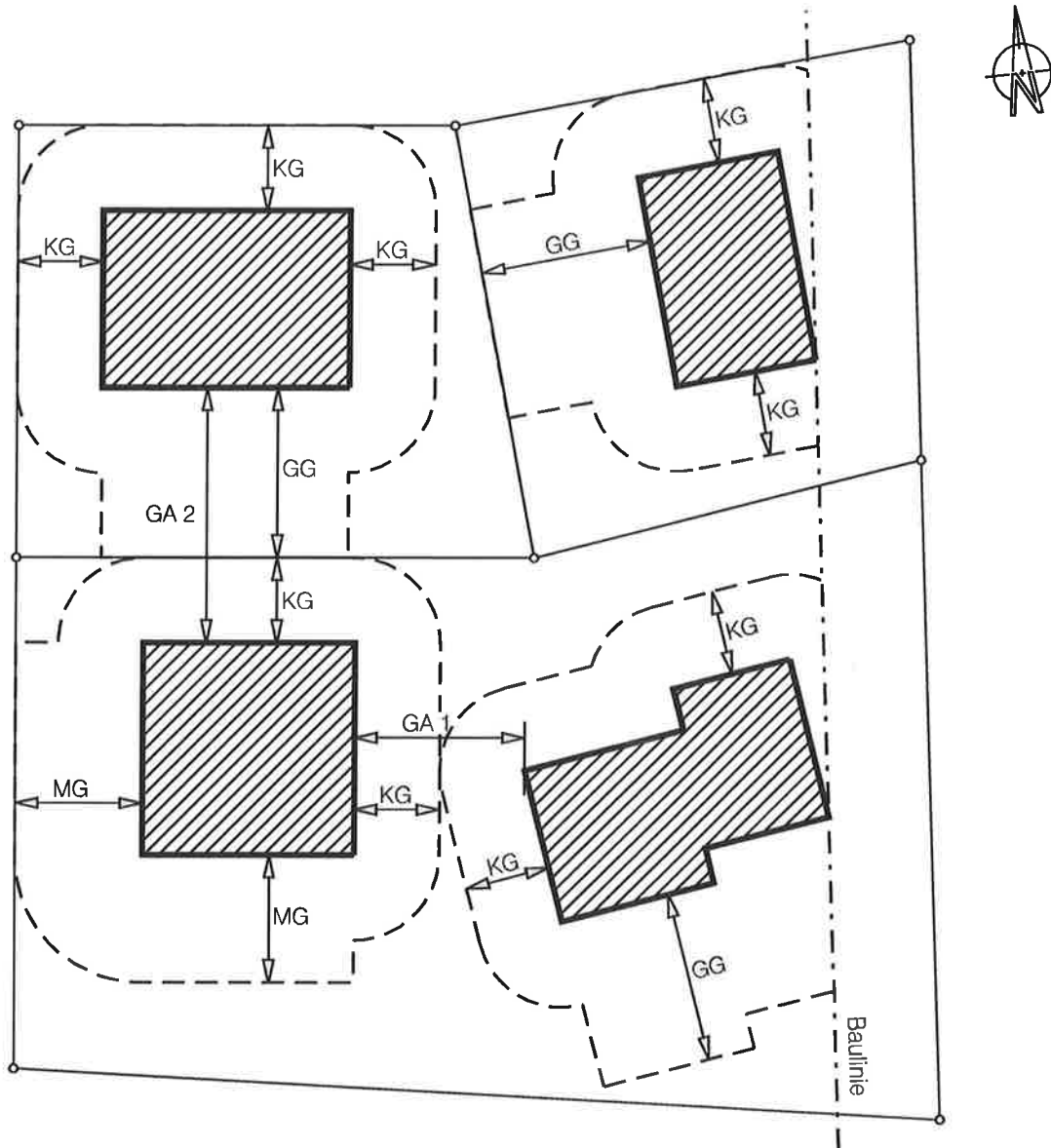
AG: Allseitig gleicher Grenzabstand



Grenzbau auch seitlich, wenn H max. 0.8 m

BauR Art. 13 Abs. 1 und 2

## Kleiner und grosser Grenzabstand



Normalfall:

KG = Kleiner Grenzabstand

GG = Grosser Grenzabstand

Spezialfall:

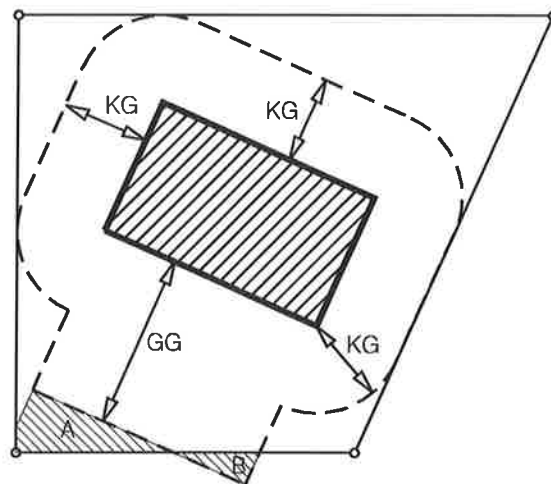
MG = Ausgemittelter Grenzabstand  $(KG + GG) : 2$

GA 1 = Gebäudeabstand  $2 \times KG$

GA 2 = Gebäudeabstand  $KG + GG$

BauR Art. 13 Abs. 3

## Kleiner und grosser Grenzabstand

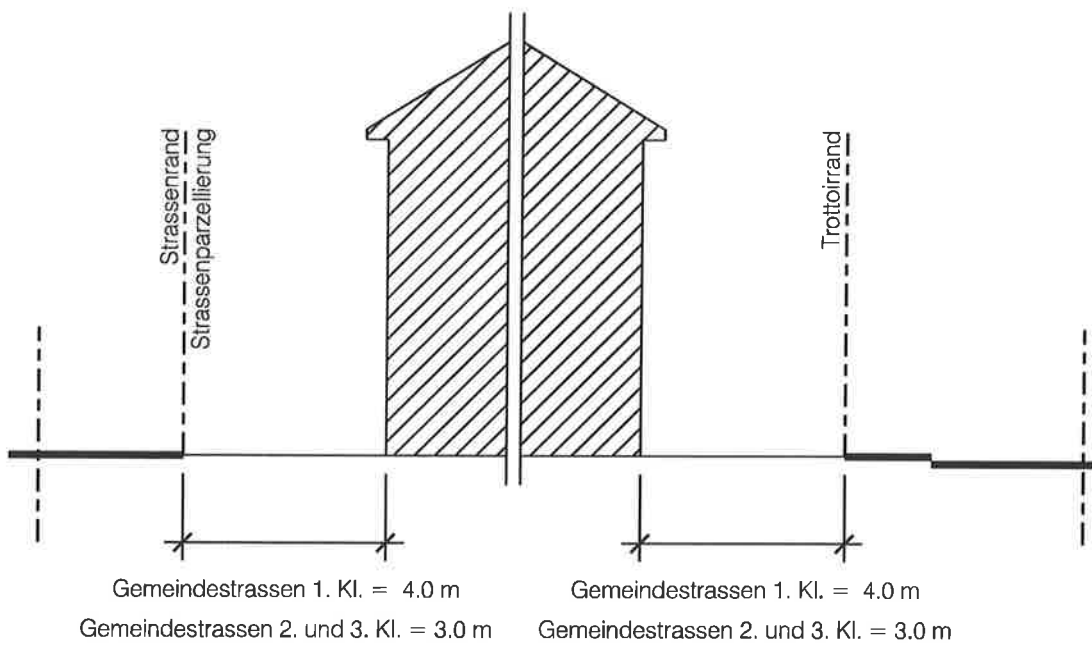


Fläche A grösser oder gleich wie Fläche B

KG = Kleiner Grenzabstand  
GG = Grosser Grenzabstand

BauR Art. 14 Abs. 1

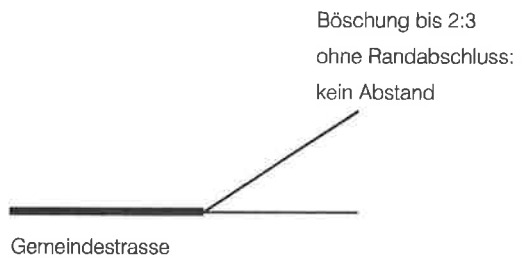
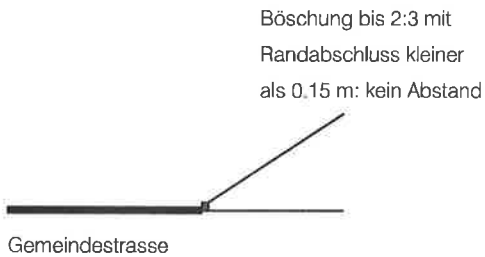
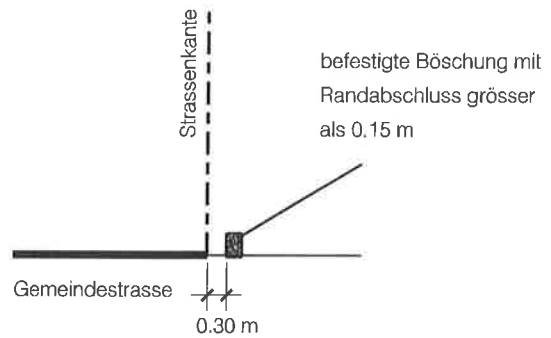
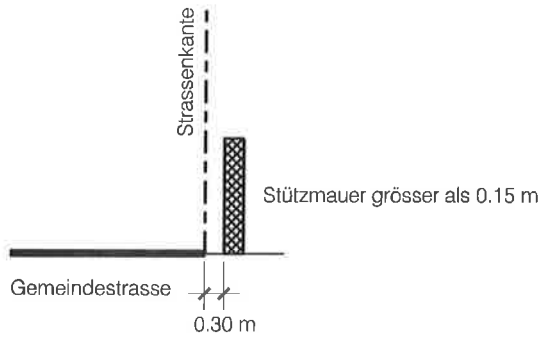
## Strassenabstand (Gemeindestrassen)



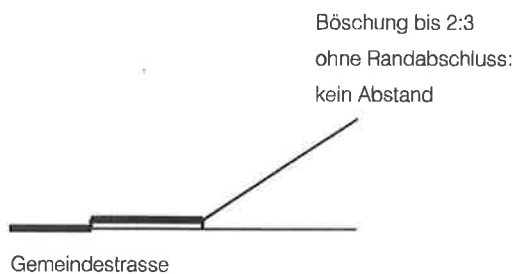
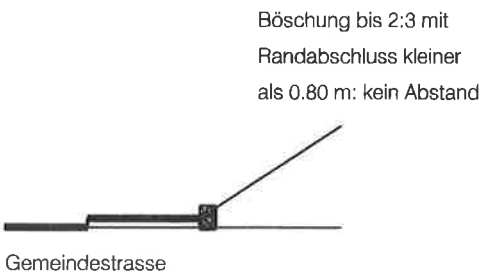
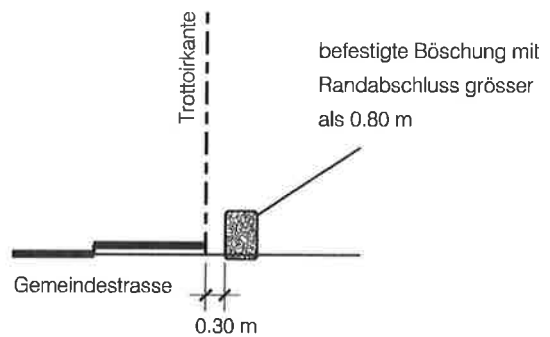
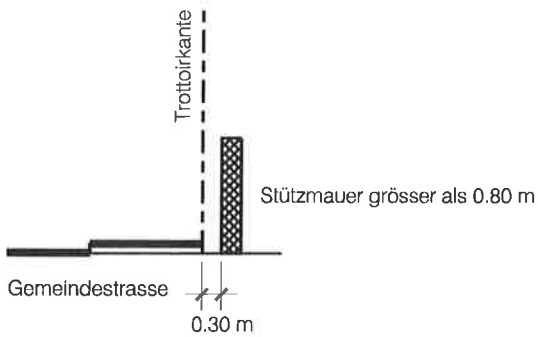
BauR Art. 14 Abs. 4 und 5

## Strassenabstand (Gemeindestrassen)

Strassenabstand ohne Trottoir



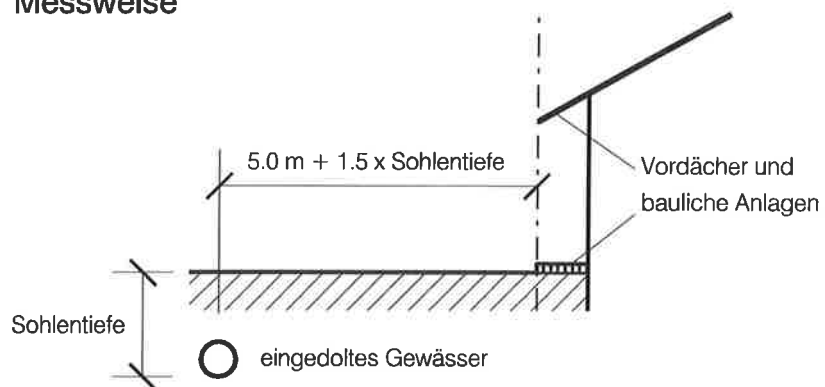
Strassenabstand mit Trottoir



BauR Art. 14 Abs. 11

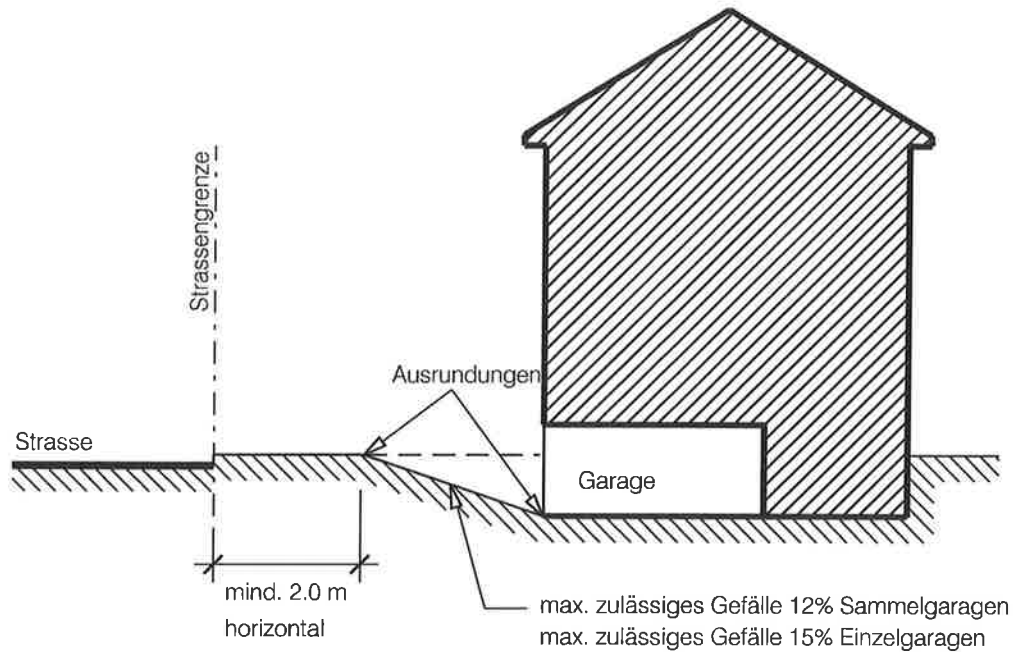
## Besondere Abstände (eingedolte Gewässer)

### Messweise

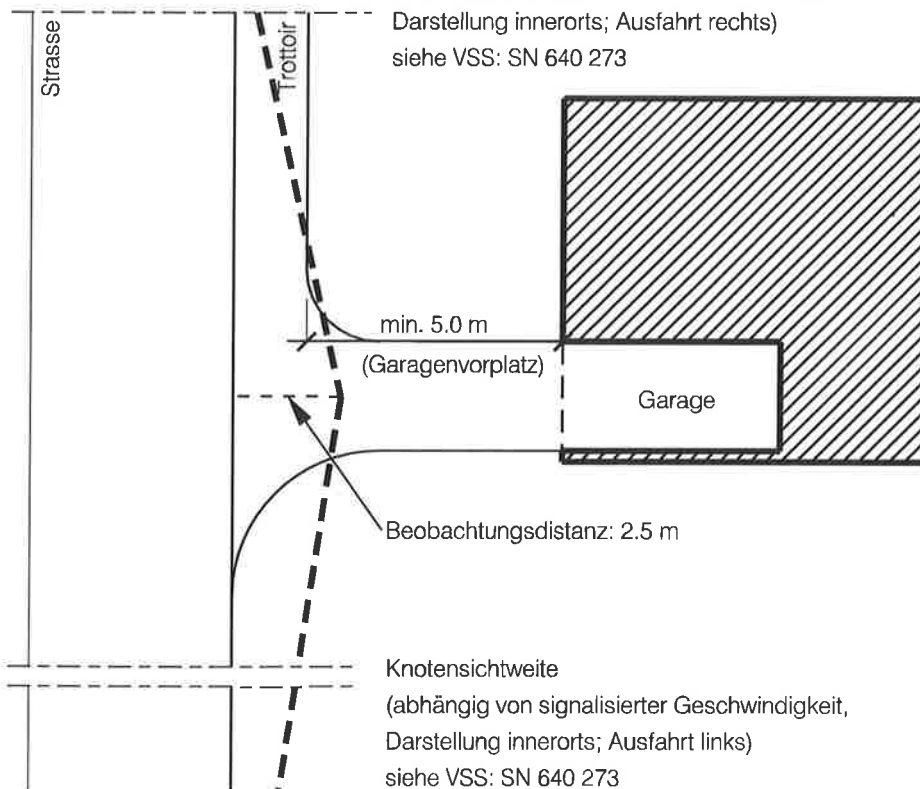


BauR Art. 16

## Ausfahrten und Vorplätze

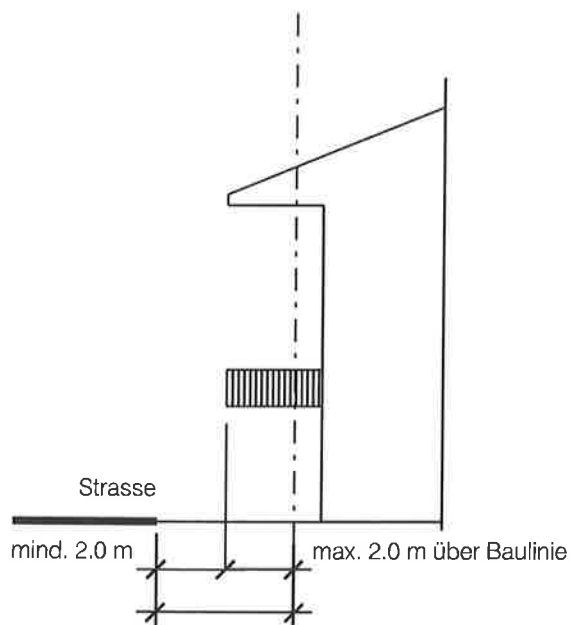


Knotensichtweite / Garagenplatztiefe  
(abhängig von signalisierter Geschwindigkeit,  
Darstellung innerorts; Ausfahrt rechts)  
siehe VSS: SN 640 273

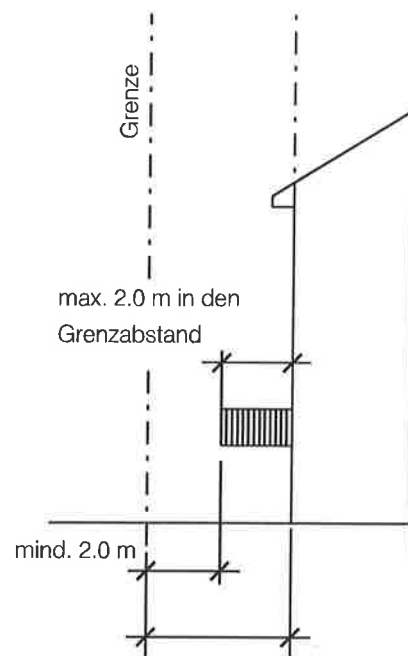


BauR Art. 8 Abs. 10 Art. 14 Abs. 7

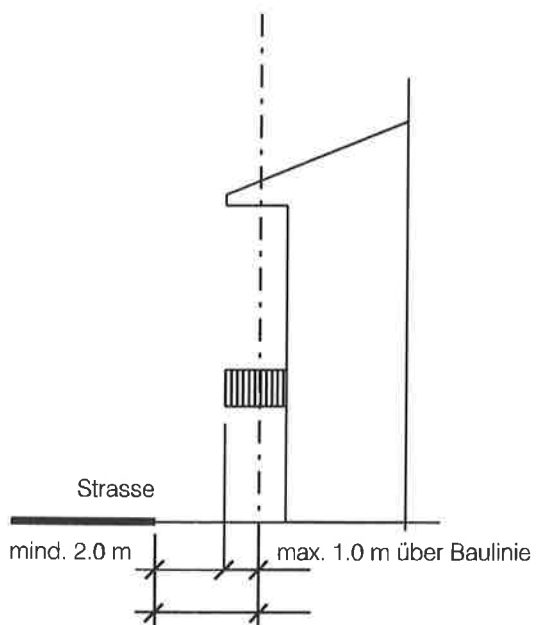
## Vorbauten / Abstände



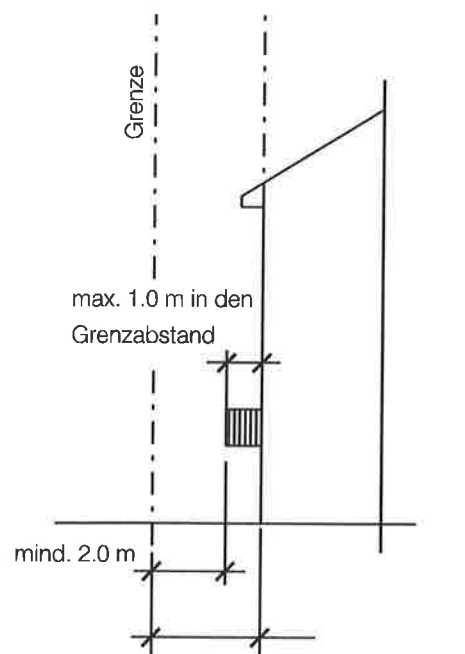
Strassenabstand oder  
Strassenbaulinie  
Gemeindestrasse 1. Kl.



Grenzabstand  
Gemeindestrasse 1. Kl.



Strassenabstand oder  
Strassenbaulinie  
Gemeindestrasse 2. und 3. Kl.

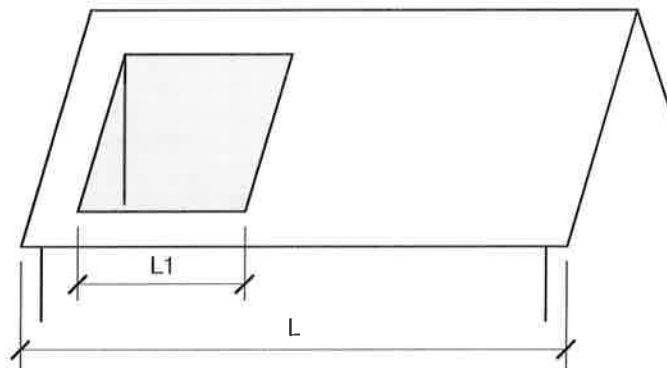


Grenzabstand  
Gemeindestrasse 2. und 3. Kl.

BauR Art. 18 Abs. 2

## Dach- und Fassadengestaltung

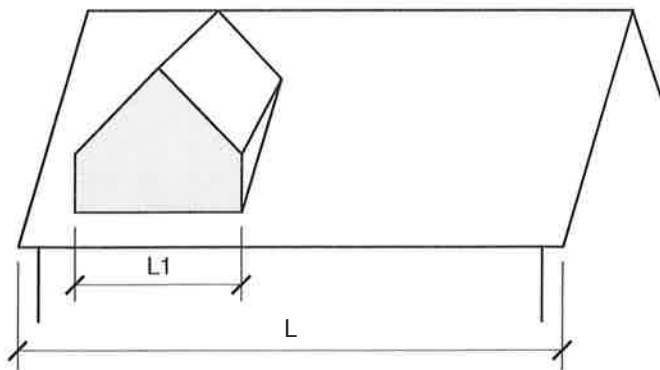
Dacheinschnitt



L = Länge

L1 = max. halbe Länge

Stehgaube



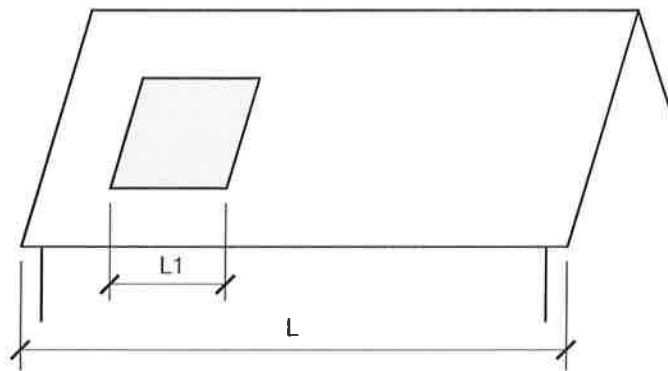
L = Länge

L1 = max. halbe Länge

BauR Art. 18 Abs. 2

## Dach- und Fassadengestaltung

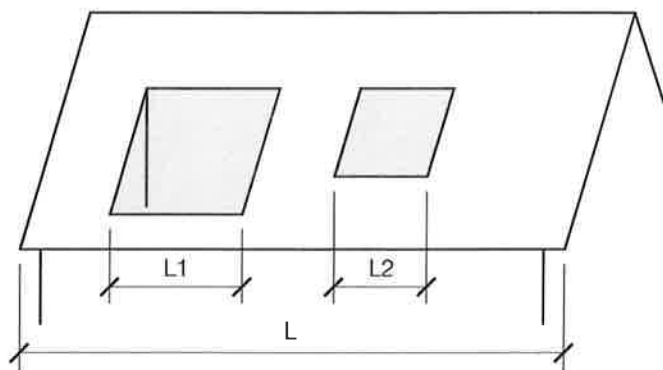
Dachflächenfenster



L = Länge

L1 = max. halbe Länge

Kombination Dacheinschnitt und Dachflächenfenster



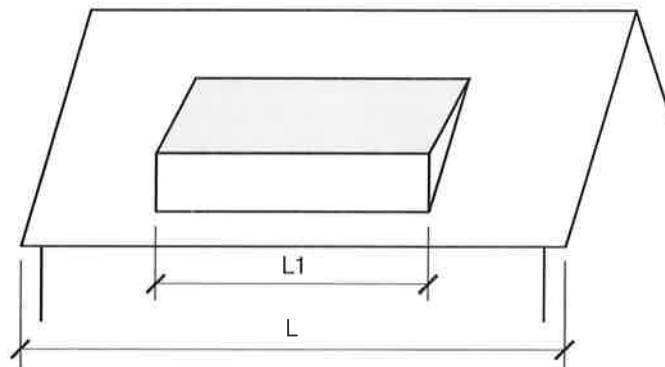
L = Länge

L1 + L2 = max. halbe Länge

BauR Art. 18 Abs. 2

## Dach- und Fassadengestaltung

Schleppgaube

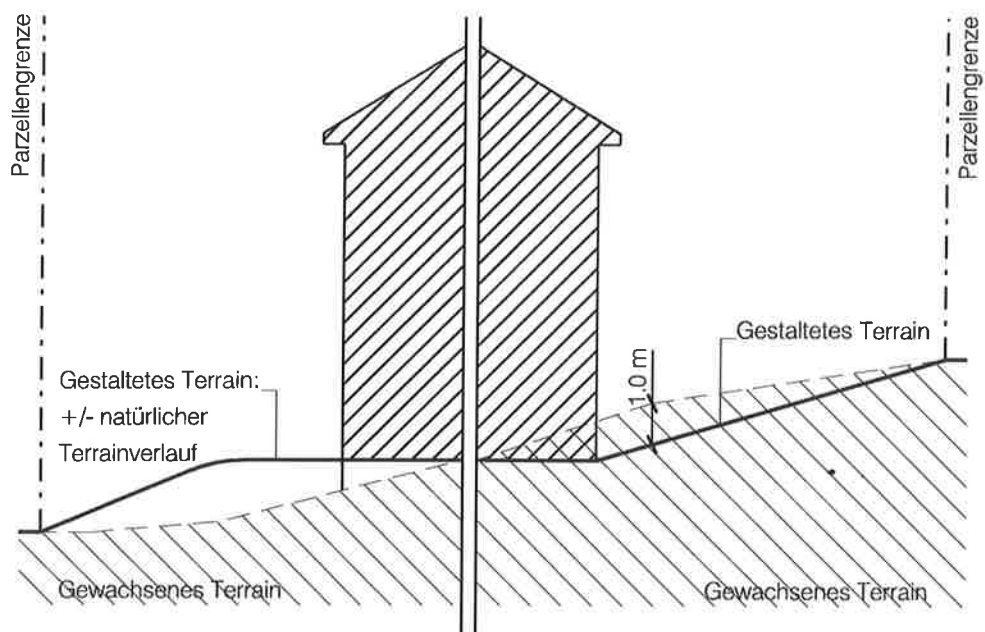


L = Länge

L1 = max. halbe Länge

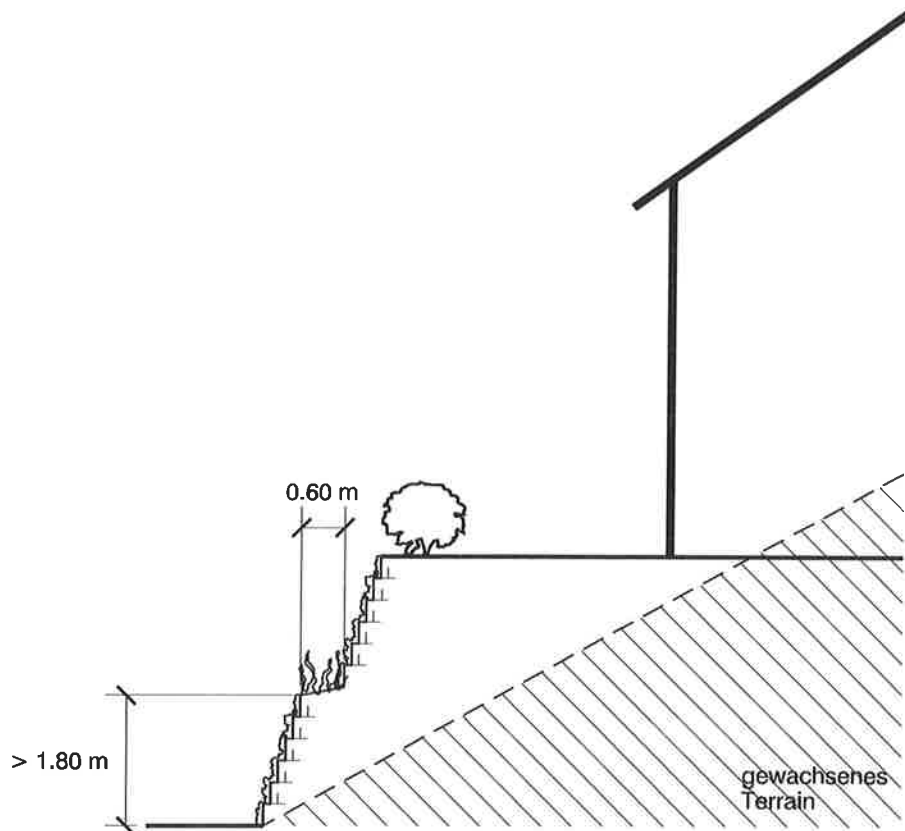
BauR Art. 19 Abs. 1 und 3

# Terraingestaltung



BauR Art. 19 Abs. 2

## Terraingestaltung

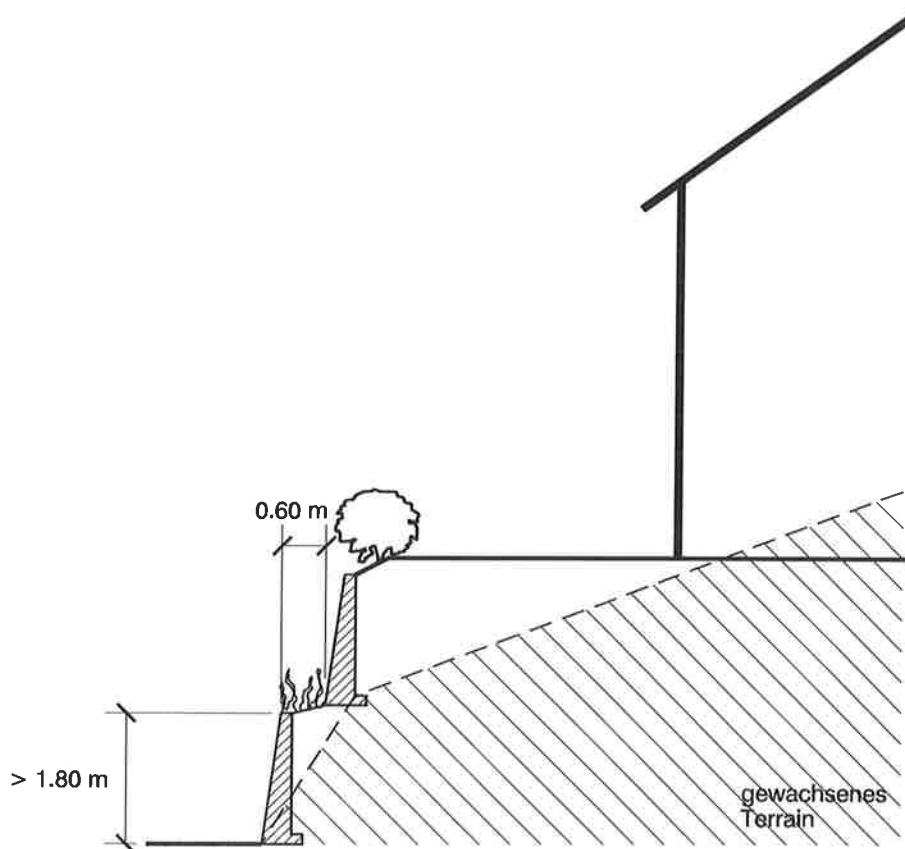


zulässige Terraingestaltung mit Hangbepflanzung

(für Steilböschungen und Geotextillösungen)

BauR Art. 19 Abs. 2

## Terraingestaltung



zulässige Terraingestaltung mit Stützmauern