



GEMEINDE
HÄGGENSCHWIL

Baureglement Änderungen

Änderungen gegenüber dem Stand der 1. öffentlichen Auflage vom 19. Februar bis 19. März 2024, sind rot markiert. Änderungen bzw. Ergänzungen sind nachfolgend unterstrichen und Streichungen durchgestrichen. Der Einsprachemöglichkeit untersteht ausschliesslich, was rot markiert ist.

Vom Gemeinderat erlassen: 23. Oktober 2024

Der Gemeindepräsident

Die Ratschreiberin

Öffentliche Auflage:

Fakultatives Referendum:

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt:

Der Amtsleiter

Reglement

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

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Das Baureglement bezweckt eine haushälterische und nachhaltige bauliche Entwicklung nach Massgabe der Wahrung des spezifischen Charakters der Quartiere sowie den ökologischen Ausgleich und die Sicherung einer hohen Lebensqualität.

² Die Gemeinde nutzt ihren Ermessensspielraum im Sinne der oben genannten Ziele.

Art. 2 Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat ist Planungs- und Baubehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes und die zuständige Behörde nach der Strassengesetzgebung.

² Die vom Gemeinderat eingesetzte Baukommission ist die Baubehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes sowie die zuständige Behörde nach der Strassengesetzgebung, soweit nicht die Bauverwaltung zuständig ist. Sie erfüllt weitere ihr vom Gemeinderat zugewiesene Aufgaben.

³ Der Gemeinderat entscheidet über Baugesuche mit Einsprachen, wesentliche Ausnahmegewilligungen und Rekurse gegen die Entscheide der Baukommission und der Bauverwaltung.

⁴ Die Bauverwaltung ist die Baubehörde im Meldeverfahren. Zudem erfüllt sie folgende Aufgaben:

- a) Beratung von Bauwilligen und Planenden
- b) Prüfung der Baugesuche;
- c) Durchführung des Baubewilligungsverfahrens;
- d) Entscheid über nachlaufende Bewilligungen und Korrekturen bei untergeordneten Abweichungen;
- e) Erhebung von Kostenvorschüssen;
- f) Vollzug der Beschlüsse von Gemeinderat und Baukommission;
- g) Baukontrolle und -aufsicht;
- h) weitere, ihr vom Gemeinderat oder von der Baukommission zugewiesene Aufgaben.

⁵ Es können bei Bedarf Fachleute auf Kosten der Gesuchsteller beigezogen werden. Dies ist die Regel:

- a) in Schutzzonen oder bei Schutzobjekten;
- b) bei Sondernutzungsplänen gemäss Art. 23 PBG;
- c) in Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 33 dieses Erlasses;
- d) bei Abweichung von der Regelbauweise gemäss Art. 34 dieses Erlasses;
- e) bei Rechtsmittelverfahren.

PBG Art. 1, 135, 140-142, 149, 158
StrG Art. 63, 108 Abs. 2

¹ Planungs- und Baugesetz (PBG) sGS 731.1

² Strassengesetz (StrG) sGS 732.1

³ Gemeindegesetz (GG) sGS 151.2

B Definitionen

Art. 3 Bruttogeschossfläche

SIA 416

¹ Die Bruttogeschossfläche (BGF) ist die Summe aller der jeweiligen Nutzung direkt dienenden, oder hierfür verwendbaren, ober- und unterirdischen Geschossflächen. Sie umfasst Haupt-, Verkehrs- und Konstruktionsflächen gemäss SIA 416.

² Ausserhalb der beheizten Gebäudehülle gelegene Flächen werden angerechnet, wenn sie überwiegend der Erschliessung anrechenbarer Geschossflächen dienen. Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1.5 m sind nicht anrechenbar.

C Raumplanung

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 4 Planungsmittel

RPG⁴ Art. 4 Abs. 3
PBG Art. 1ff
StrG Art. 12

¹ Der Gemeinderat verfügt über folgende Planungsmittel:

- a) kommunale Richtplanung;
- b) Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement);
- c) Schutzverordnung;
- d) Sondernutzungsplan;
- e) Strassenplan;
- f) Erschliessungsprogramm.

² Alle Planungsinstrumente nach diesem Reglement können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Art. 5 Gebiet mit bestimmter Nutzungsart

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

¹ Im Gebiet «Kein dauernder Aufenthalt von Personen» sind nur Nutzungen zulässig, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen und nicht dem dauernden Abstellen von Fahrzeugen dienen.

² Im Gebiet «Ein- und Zweifamilienhäuser» sind nur Gebäude mit maximal zwei Wohnungen zulässig.

Art. 6 Ausnahme Sondernutzungsplanpflicht

PBG Art. 7, Abs. 3, lit. c
PBG Art. 66, Abs. 1, lit. b

¹ Vorhaben, die geringfügig sind und die angestrebte Entwicklung eines Gebietes nicht wesentlich erschweren, können vor dem Erlass eines Sondernutzungsplanes bewilligt werden.

II. Zonen

Art. 7 Zoneneinteilung

PBG Art. 12 ff

¹ Das Gemeindegebiet ist in die Zonenarten gemäss Zonenplan eingeteilt.

PBG Art. 13, Art. 161

Art. 8 Wohn-/Gewerbezone

¹ Bei Erleichterungen gegenüber der Gebäudehöhe, der Gebäudelänge, der Gebäudebreite oder der Grünflächenziffer gemäss Art. 21 dieses Erlasses aufgrund gewerblicher Nutzung, wird für die betroffene Fläche ein Umnutzungsverbot verfügt und gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch angemerkt.

PBG Art. 15, 99 Abs. 2

Art. 9 Kernzone

¹ Es gelten die Vorschriften des Einordnungsgebotes gemäss Art. 33 dieses Erlasses.

² Der Gestaltung von Reklameeinrichtungen, Beschriftungen, Beleuchtungen sowie von Schaufensteranlagen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. In Dimension und Aufmachung auffällige und aufdringliche Anlagen sind nicht gestattet.

³ Sexgewerbliche Nutzungen sind nicht zulässig.

PBG Art. 16

Art. 10 Freihaltezone

¹ In der Freihaltezone Sport und Freizeit sind Bauten, Anlagen, Einrichtungen und Bepflanzungen für Leichtathletik sowie den Ball-, Rad-, Reit- und Schiesssport sowie weitere Sportarten zulässig.

~~² In der Freihaltezone Natur- und Heimatschutz sind Bauten und Anlagen für Nebennutzungen, die für die zeitgemässe Nutzung der Anlage erforderlich sind und den Schutzzielen nicht widersprechen, erlaubt.~~

² Die Freihaltezone Natur- und Heimatschutz gilt als Schutzgegenstand nach Art. 115 Abs. 1 PBG. Geschützt sind insbesondere die heutige Erscheinungsform, das Verhältnis von offenen Flächen zu bestockten Flächen sowie der Lebensraum der vorhandenen Tiere und Pflanzen. Soweit Bauten und Anlagen zulässig sind, haben sich diese möglichst gut einzufügen.

³ Nicht zulässig sind insbesondere Terrainveränderungen, die eine Fläche von mehr als 200 m² betreffen und bei welcher das gewachsene Terrain an einer Stelle um mehr als 2 m verändert wird.

PBG Art. 17

Art. 11 Intensiverholungszone

¹ Die Intensiverholungszone «Tourismus und Freizeit» dient der Pferdehaltung. Es sind nur für diese Nutzung notwendige Bauten und Anlagen, zugehörige Betriebsräume und Parkplätze zulässig.

² Bauten und Anlagen setzen den Erlass eines Sondernutzungsplanes voraus.

PBG Art. 21

Art. 12 Intensivlandwirtschaftszone

¹ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen wird im Sondernutzungsplan gemäss Art. 23 Abs. 1 lit. a PBG geregelt.

² Die Reurbarisierung des Areals nach Betriebsaufgabe wird im Verwaltungsvertrag gemäss Art. 65 PBG festgelegt und gemäss Art 161 PBG im Grundbuch angemerkt.

PBG Art. 23 ff

III. Sondernutzungspläne

Art. 13 Besondere Bauweise

¹ Durch einen Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan im Interesse einer Überbauung von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung

zugelassen werden. Der Planungsbericht erläutert, wie die folgenden Kriterien berücksichtigt werden:

- a) Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen;⁵
- b) Qualität der Projektevaluation;
- c) Einpassung in das bauliche und freiräumliche Umfeld;
- d) Qualität der Architektur und Landschaftsarchitektur;
- e) Aufenthalts- und Begegnungsqualität im Innen- und Aussenraum;
- f) Nachhaltigkeit und ökologischer Ausgleich;
- g) Barrierefreiheit im Innen- und Aussenraum;
- h) Erschliessung und Parkierung;
- i) Finanzierung der Erschliessungs- und Ausstattung.

D Nutzungs- und Bauvorschriften

I. Erschliessung und Ausstattung

Art. 14 Grundstückszufahrt und Parkplätze an Gemeindestrassen

PBG Art. 67 Abs. 1 Bst. a

¹ Zufahrten dürfen gegenüber Gemeindestrassen 1./2. Klasse auf einer Länge von 5.0 m ab dem Strassenrand eine Längsneigung bis 5 % und gegenüber Gemeindestrassen 3. Klasse bis 10 % aufweisen.

² Entlang von Gemeindestrassen 2./3. Klasse können Parkplätze mit Senkrecht-Parkfelder für bis zu drei Personenwagen bewilligt werden.

³ Die Anstosslänge von Parkplätzen und Vorplätzen gegenüber Gemeindestrassen ist zu minimieren. Sie darf bis 8.0 m betragen.

Art. 15 Entsorgungseinrichtungen

PBG Art. 67

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

² Die Behältnisse sind in der Regel als Unterflurcontainer auszugestalten.

Art. 16 Abstellplätze für Personenwagen | Normalbedarf

PBG Art. 69

¹ Der Normalbedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge beträgt:

- a) Wohnen Bewohner: Ein Abstellplatz pro 100 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche, aber wenigstens ein Abstellplatz pro Wohnung;
- b) Wohnen Besucher: Ein signalisierter Abstellplatz pro 10 Abstellplätze für Bewohner; wenigstens ein Abstellplatz bei Gebäuden ab vier Wohneinheiten.
- c) Andere Nutzungen: Die Normen SN VSS sind wegleitend.

Divisionsreste werden am Ende der Berechnung aufgerundet.

² Jede Garage verfügt über einen privaten Vorplatz von wenigstens 5.5 m Tiefe. Er wird bei Ein- und Zweifamilienhäusern angerechnet. Für Garagen von Nutzfahrzeugen ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern.

Art. 17 Abstellplätze für Personenwagen | Reduktion

PBG Art. 69

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann den Normalbedarf von Abstellplätzen reduzieren:

- a) wenn die Mehrfachnutzung von Autoabstellplätzen vertraglich nachgewiesen wird;
- b) wenn die hinreichende Erschliessung über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen wird;

c) in Gebieten mit Einordnungsgebot zur Sicherung der Vorgärten.

PBG Art. 70

Art. 18 Abstellplätze für Personenwagen | Ersatzabgabe

¹ Die Höhe der Ersatzabgabe pro Abstellplatz beträgt in der Regel CHF 8'000.–.

² Die Ersatzabgabe ist durch den Grundeigentümer zu leisten und wird nach erfolgter Schlussabnahme fällig.

Art. 19 Autoabstellplätze | Ladeinfrastruktur

¹ Abstellplätze für Mehrfamilienhäuser sind für den Anschluss von individuellen Ladestationen mit dynamischem Lastmanagement und für bidirektionales Laden vorzubereiten.

PBG Art. 69
SN VSS 640 065/066

Art. 20 Abstellplätze für Velos und Motorräder

¹ Es sind Abstellplätze für Velos zu erstellen. Die VSS-Normen sind wegleitend hinsichtlich des Bedarfs, der Erschliessung, der Ausstattung nach Kurz- und Langzeitparkieren, der Aufteilung und der Anordnung.

² Für Motorräder beträgt die Anzahl Abstellplätze mindestens ein Zehntel des minimal erforderlichen Bedarfs für Motorfahrzeuge gemäss Art. 16. Davon ausgenommen sind Einfamilienhäuser.

PBG Art. 71

Art. 21 Spiel- und Begegnungsbereiche

¹ Die Mindestfläche für erforderliche Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt 15 % der Wohn-Bruttogeschossfläche.

² Spiel- und Begegnungsbereiche sind so auszurüsten und zu gestalten, dass sie den altersgerechten Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer entsprechen. In begründeten Fällen kann die Gemeinde allgemeine Grünflächen und interne Erschliessungsflächen teilweise anrechnen.

³ Wird von der Erstellungspflicht befreit, beträgt die Ersatzabgabe Fr. 400.– je fehlenden Quadratmeter.

II. Erstellung von Bauten und Anlagen

PBG Art. 78

Art. 22 Massgebendes Terrain

¹ In Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 33 dieses Erlasses kann die Politische Gemeinde das massgebende Terrain so festlegen, dass sich die Baute besser in das Strassen- und Siedlungsbild einordnet.

Art. 23 Tabelle der Regelbaumasse

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

² In Gebieten mit Einordnungsgebot bleiben die Anforderungen gemäss Art. 33 dieses Erlasses vorbehalten.

³ Bei besonders hochwertiger Gestaltung von Bauten und Anlagen kann gemäss den Vorgaben nach Art. 34 dieses Erlasses abgewichen werden.

Zone	Zonenbezeichnung	Grenzabstand klein gross [m]	Gesamthöhe [m]	Gebäudehöhe [m]	Fassadenhöhe ²⁾ [m]	Winkelmass für Längsfassaden gemäss Art. 84 Abs. 2 PBG [°]	Bruchteil je Fassadenabschnitt gemäss Art. 85 PBG ⁹⁾ [-]	Gebäuelänge ⁴⁾ [m]	Gebäudebreite ⁴⁾ [m]	Grünflächenziffer ⁷⁾	Empfindlichkeitsstufe
Zonen des Baugebiets											
W 10.2	Wohnzone 10.2	4.0 / 8.0	10.2 ¹¹⁾	6.4	9.2	45	1/3	16.0	12.0	0.4	II
W 11.2	Wohnzone 11.2	4.5 / 9.0	11.2 ¹¹⁾	7.4 ¹²⁾	9.2	45	1/3	22.0	12.0	0.4	II
W 14.8	Wohnzone 14.8	5.0 / 10.0	14.8 ¹¹⁾	10.2 ¹²⁾	–	45	1/3	26.0	14.0	0.4	II
WG 12.2	Wohn-/Gewerbezone 12.2 ¹¹⁾	4.5 / 9.0 ⁵⁾	12.2 ¹¹⁾	7.4 ¹²⁾	–	45	1/3	25.0 ¹⁰⁾	12.0 ¹⁰⁾	0.4 ⁸⁾	III
WG 14.8	Wohn-/Gewerbezone 14.8 ¹¹⁾	5.0 / 10.0 ⁵⁾	14.8 ¹¹⁾	10.2 ¹²⁾	–	45	1/3	26.0 ¹⁰⁾	14.0 ¹⁰⁾	0.4 ⁸⁾	III
A 16	Arbeitszone 16	5.0 ¹⁾	16.0	–	–	–	–	–	–	–	III
K 13	Kernzone 13	4.0	13.0 ³⁾	–	–	–	–	–	–	–	III
FiB	Freihaltezone O/SF	3.0	5.5	3.0	–	–	–	–	–	–	–
IiB	Intensiverholungszone	5.0	12.0	–	–	–	–	65.0	–	–	III
OeBA	Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen	5.0	25.0	–	–	–	–	–	–	–	II
Zonen des Nichtbaugebiets											
L	Landwirtschaftszone	4.5 ⁶⁾	11.2 ⁶⁾	–	–	–	–	–	–	–	III
IL	Intensivlandwirtschaftszone	5.0 ⁶⁾	11.2 ⁶⁾	–	–	–	–	–	–	–	III
FaB	Freihaltezone NH	3.0	5.5	3.0	–	–	–	–	–	–	(II)
UnP	Unproduktive Fläche	3.0	5.5	3.0	–	–	–	–	–	–	(III)

- 1) Gebäude haben gegenüber Wohn-, Misch-, Kern- und öffentlichen Zonen ein Grenzabstand von 10.0 m einzuhalten. Davon ausgenommen sind Kleinbauten.
- 2) Bei talseitig giebelständigen Bauten erhöht sich die talseitige Fassadenhöhe um die Mehrhöhe des über der zulässigen Gebäudehöhe liegenden Giebelfeldes.
- 3) Es besteht kein Anspruch, die Regelbaumasse auszuschöpfen.
- 4) Das Mass erhöht sich um das Mass der über die Fassade hinausragenden Vorbauten, aber maximal um 2.0 m pro Gebäudeseite.
- 5) Für gewerbliche Erdgeschosse gilt allseitig der kleine Grenzabstand.
- 6) Masse gelten nur für Wohnbauten.
- 7) Natürliche Grünflächen im Sinne von Art. 87a Abs. 2 PBG müssen eine Substratüberdeckung von mindestens 0.75 m aufweisen.
- 8) Für rein gewerblich genutzte Erdgeschosse gilt ausschliesslich Art. 35 Abs. 1 dieses Erlasses.
- 9) Die Gebäudehöhe ausserhalb des Dachraumes gemäss Art. 85 Abs. 1 PBG darf nicht mehr als 3.0 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.
- 10) Für rein gewerbliche genutzte Geschosse gilt das doppelte Mass.
- 11) Für Flachdächer reduziert sich die zulässige Gesamthöhe um 2.0 m
- 12) Die zulässige Gebäudehöhe reduziert sich bei Flachdächern um 1.0 m. Diese reduzierte Gebäudehöhe darf durch Absturzsicherungen (Brüstungen, Geländer) um höchstens 1.0 m überschritten werden.

PBG Art. 84

Art. 24 Überschreitung der Gebäudehöhe

- ¹ Die Gebäudehöhe gemäss Art. 23 dieses Erlasses erhöht sich:
- in Wohn-/Gewerbebezonen um die lichte Mehrhöhe des gewerblich genutzten Erdgeschosses über 2.4 m, aber um höchstens 1.0 m;
 - um das Mass eines Hochparterres (Oberkante Strasse in Fassadenmitte zu Oberkante Fussboden) entlang einer Kantons- oder Gemeindestrasse 1. Klasse. Der Zuschlag gilt ab einer Höhe von 0.6 m und beträgt höchstens 1.0 m. Unterhalb des Hochparterres dürfen dadurch keine an die Bruttogeschossfläche nach Art. 3 dieses Erlasses anrechenbare Wohnräume entstehen.

Die Überschreitungen können nicht kumuliert werden.

PBG Art. 92

Art. 25 Grenzabstand

¹ Der grosse Grenzabstand ist gegenüber einer Längsfassade und der kleine Grenzabstand gegenüber allen anderen Fassaden einzuhalten. Die Grenzabstände kommen auch gegenüber Parzellen mit öffentlichen Strassen zur Anwendung.

² Die Grenzabstände können gegenüber öffentlichen Strassen bis auf das Mass des Strassenabstandes gemäss Art. 26 dieses Erlasses reduziert werden, wenn die Grenzabstandfläche, die innerhalb der klassierten Verkehrsflächen zu liegen käme, flächengleich gegenüber anderen Fassaden nachgewiesen werden kann.

StrG Art. 100, 104ff, Art. 107f.
Kantons-/Gemeindestrassenplan

Art. 26 Strassenabstand

¹ Der Strassenabstand gilt subsidiär zum Grenzabstand. Er beträgt mindestens:

	Kantonsstrasse	Gemeindestrasse 1./2. Klasse	Gemeindestrasse 3. Klasse	Gemeindegeweg 1./2./3. Klasse
Bauten	4.0 m	4.0 m	3.0 m	2.0 m
An-/Kleinbauten	4.0 m	4.0 m	2.0 m	1.0 m
Anlagen ⁶	4.0 m	2.0 m	2.0 m	2.0 m
Unterirdische Bauten	4.0 m	2.0 m	2.0 m	–

² In Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 33 dieses Erlasses und Schutzzonen können die Strassenabstände gemäss Art. 108 Abs. 2 Bst. b StrG im Interesse des Ortsbildes unter Abwägung der Anforderungen des Strassenunterhalts und der Verkehrssicherheit im Einzelfall reduziert werden.

³ Der minimale Strassenabstand für Aufschüttungen und Abgrabungen beträgt 0.5 m. Diese sind innerhalb des Strassenabstandes gemäss Abs. 3 auf eine Höhe von 1.2 m beschränkt.

⁶ Soweit in Art. 104 StrG oder Art. 26 Abs. 4 dieses Erlasses für besondere Anlagen keine anderen Abstände festgelegt werden.
8 | 13

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

Art. 27 An- und Kleinbauten

¹ Für An- und Kleinbauten gelten folgende Masse:

- | | |
|---|-------------------|
| a) maximale Grundfläche: | 50 m ² |
| b) maximale Gebäudehöhe: | 3.50 m |
| c) maximale Gesamthöhe: | 5.00 m |
| d) minimaler Grenzabstand: | 2.00 m |
| e) minimaler interner Gebäudeabstand für Kleinbauten: | 2.00 m |

² Der minimale Grenzabstand für bewilligungsfreie Kleinbauten gemäss Art. 136 Abs. 2 Bst. a PBG beträgt 1.0 m.

³ Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Grenze gelten die Masse je Grundstück.

PBG Art. 76, 81

Art. 28 Vorbauten und Dachvorsprünge

¹ Vorbauten dürfen auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge um höchstens 1.5 m in den Grenzabstand oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie überschreiten, wenn dadurch der verbleibende Grenz-, bzw. Strassenabstand nicht weniger als 2.0 m beträgt.

² Bei Bauten an der Grenze und bei geschlossener Bauweise beträgt der seitliche Grenzabstand der Vorbauten wenigstens 1.5 m. Sie können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden.

³ Dachvorsprünge dürfen um höchstens 1 m, bzw. 0.5 m bei An- und Kleinbauten in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie überschreiten.

⁴ Baulinien zur Festlegung von Gewässer- und Waldabständen dürfen nicht überschritten werden.

PBG Art. 92, 96

Art. 29 Bauweise

¹ Werden Hauptbauten als Grenzbauten nicht gleichzeitig erstellt oder nicht mit einem vertraglichen Grenzbaurecht geregelt, gelten die Vorschriften für die offene Bauweise. Wird die spätere Baute nicht auf die Grenze gestellt, ist der Gebäudeabstand einzuhalten.

PBG Art. 97

Art. 30 Aufschüttungen und Stützkonstruktionen

¹ Aufschüttungen, Stützkonstruktionen und Böschungen sind dem Terrain anzupassen. Es gilt ein Grenzabstand von 0.5 m; über 1.2 m Höhe zusätzlich die doppelte Mehrhöhe.

PBG Art. 97

Art. 31 Abgrabungen

¹ Die Tiefe von Abgrabungen zur Freilegung von Fassaden ist in Wohn-, Wohn-/Gewerbe- und Kernzonen auf 0.4 m beschränkt. An Hanglagen mit einer mittleren Neigung (durch den Niveaupunkt) von über 30 % dürfen sie bis auf der Hälfte der Fassaden in Hangneigung bis zu als 1.2 m betragen.

² Gemäss Art. 97 Abs. 1 PBG zulässige Abgrabungen über 0.4 m dürfen insgesamt bis zu 8.0 m lang sein.

³ In den übrigen Zonen ist der Umfang der Abgrabung frei.

PBG Art. 92 Abs. 3

Art. 32 Abstände gegenüber Zonengrenzen

¹ Vorbehältlich anderer öffentlich-rechtlicher Abstandsvorschriften haben Bauten gegenüber Landwirtschaftszonen einen Abstand in der Grösse des minimalen Grenzabstandes einzuhalten.

PBG Art. 99 Abs. 2

Art. 33 Einordnungsgebot

¹ Dem Baugesuch ist eine der Bedeutung des Vorhabens angemessene Analyse der ortsbaulichen Situation sowie eine Erläuterung der Lösung insbesondere zu folgenden Kriterien beizufügen:

- a) Höhenlage und Nutzung der Geschosse in Bezug auf den öffentlichen Raum;
- b) Volumetrie und Gliederung von Baukörpern und Fassaden;
- c) Orientierung der Hauptfassade;
- d) Dachform und Einordnung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern;
- e) Materialisierung und Detailgestaltung;
- f) Einfügung in den Geländeverlauf und den Freiraum;
- g) Gliederung, Begrünung und Materialisierung der Umgebung;
- h) Minimierung der Versiegelung;
- i) Gestaltung von Reklameeinrichtungen, Beschriftungen, Beleuchtungen sowie von Schaufensteranlagen;
- j) Einpassung von technischen Anlagen.

In den Fassaden- und Umgebungsplänen sind angrenzende Gebäude und Umgebungen darzustellen.

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

PBG Art. 100
PBG Art. 92 Abs. 1^{bis} Bst. b

Art. 34 Vorhaben mit besonders hochwertiger Gestaltung

¹ Bei Vorhaben mit besonders hochwertiger Gestaltung von Bauten und Anlagen kann die Baubewilligungsbehörde Abweichungen von den Vorschriften dieses Erlasses bewilligen. Der Umfang der maximalen Abweichungen beträgt:

- a) Gebäudehöhe, Gesamthöhe und talseitige Fassadenhöhe gemäss Art. 23 dieses Erlasses 20 % in der Arbeitszone und um 5 % in der Kernzone, der Wohn-/Gewerbezone und der Wohnzone
- b) Bruchteil Fassadenabschnitt gemäss Art. 23 dieses Erlasses bis auf die Hälfte und Erhöhung der Gebäudehöhe im entsprechenden Fassadenabschnitt bis zur Gesamthöhe gemäss Art. 23 dieses Erlasses;
- c) Gebäudelänge- und breite Art. 23 dieses Erlasses um 10 %;
- d) Gebäudebreite bis auf das Mass der Gebäudelänge, sofern die aufgrund der Regelbaumasse zulässige Grundfläche des Gebäudes nicht überschritten wird;
- e) Winkelmass für den Dachraum bis auf 60°;
- f) Auskragung von Vorbauten gemäss Art. 28 dieses Erlasses bis auf 3.0 m;
- g) Abgrabungen gemäss Art. 31 dieses Erlasses um zusätzliche 0.5 m.

² Bei Abweichungen gemäss Bst. a) und c) erhöht sich der Grenzabstand auf der jeweiligen Seite um die Mehrhöhe und einen Viertel des Mehrlänge. Diese zusätzliche Grenzabstandsfläche kann ungleich verteilt sein.

³ Hinsichtlich des Verfahrens und der Grundlagen gilt Art. 33 dieses Erlasses sinngemäss.

NHG Art. 18 Abs. 1, Art. 18b Abs. 2
NHV⁷ Art. 15 Abs. 1
GSchG Art. 7 Abs. 2
USG⁸ Art. 11 Abs. 1
PBG Art. 130 Abs. 1

Art. 35 Ökologischer Ausgleich

¹ Im Baugesuch ist nachzuweisen, dass die Versiegelung minimiert wird. Umgebungsgestaltungen mit dem Zweck der primären Vermeidung von Bewuchs oder Unterhalt (Mlies mit Schotter- oder Schnitzelabdeckung) sind nicht zulässig.

² Vorplätze und Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind versickerungsfähig oder über die Schulter zu entwässern.

³ Flachdächer ab einer Fläche von 15 m² und einer Neigung bis 15° sind zumindest extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Teile, die als Terrasse genutzt oder mit Sonnenenergieanlagen belegt sind.

Art. 36 Neophytenprävention

¹ Bei Neu- und Umbauten dürfen keine invasiven Neophyten gepflanzt werden. Verboten sind ergänzend zur Freisetzungsverordnung auch Kirschlorbeer, Sommerflieder, Amerikanische Kermesbeere, Seidiger Hornstrauch, Asiatische Geissblätter, Vielblättrige Lupine, Armenische Brombeere und Thujahecken.

USG Art. 29a und 29c ff
FrSV⁹ Art. 15 Abs. 2, Art. 52 Abs. 1, Anhang

Art. 37 Lichtemissionen

¹ Es dürfen keine künstlichen, himmelwärts gerichtete Lichtquellen, wie Skybeamer, Laser-Scheinwerfer oder Reklamescheinwerfer, welche keine Sicherheitsfunktion erfüllen, betrieben werden.

² Reklame- und Schaufensterbeleuchtungen von Betrieben sind zwischen 22.00 und 06.00 Uhr auszuschalten. Davon ausgenommen sind publikumsaktive Betriebe und Sportplätze während derer Öffnungszeiten.

PBG Art. 136
SSV Art. 99
USG Art. 11
BAFU¹⁰ Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, Bern 2021

E Verfahren und Vollzug

Art. 38 Bauberatung und Vorbescheid

¹ Bei Bauvorhaben mit Einordnungsgebot gemäss Art. 33 dieses Erlasses sowie bei der Geltendmachung von besonders hochwertiger Gestaltung gemäss Art. 34 dieses Erlasses ist ein Vorbescheid gemäss Art. 145 PBG einzuholen.

PBG Art. 145

Art. 39 Gebühren

¹ Die Politische Gemeinde erhebt Gebühren für ihre Leistungen und verrechnet Barauslagen weiter. Sie erlässt den Tarif.

² Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

PBG Art. 54
VRP Art. 94 ff.
VGv¹¹ GebT 54
PBG Art. 54
GebT¹²; sGS 821.5

⁷ Bundesverordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) SR 451.1

⁸ Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) SR 814.01

⁹ Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt (Freisetzungsverordnung, FrSV)

¹⁰ Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, BAFU, Bern 2005

¹¹ Verordnung über Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren (Verwaltungsgebührenverordnung, VGv) sGS 821.1

¹² Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (GebT) sGS 821.5

F Schlussbestimmungen

PBG Art. 173

Art. 40 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung

- ¹ Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft. Der Gemeinderat bestimmt den Vollzugsbeginn.
- ² Die bei Vollzugsbeginn dieses Baureglements hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.
- ³ Ersatzabgaben werden periodisch an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst (Basisjahr = Datum der Rechtskraft).

PBG Art. 173

Art. 41 Aufhebung bisherigen Rechts

- ¹ Folgende Erlasse werden mit dem Vollzugsbeginn des vorliegenden Baureglements aufgehoben:
 - a) Baureglement vom 4. Juli 2012
 - b) Zonenplan vom 14. Juni 1994; Teilrevision vom 4. Juni 2012
- ² Die von der Baubehörde erlassenen und im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes¹³ vom 6. Juni 1972 infolge Nutzungsübertragung auf ein anderes Grundstück bleiben bestehen.

¹³ Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, BauG) sGS 731.1, ausser Kraft gesetzt mit Erlass des PBG am 1.10.2017

