



GEMEINDE HÄGGENSCHWIL

**Baureglement
der Politischen Gemeinde Häggenschwil
vom 19. Januar 2012**

Der Gemeinderat erlässt in Ausführung von Art. 2 und Art. 7 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 (sGS 731.1) sowie gestützt auf Art. 90 Abs. 2 des Gemeindegesetzes vom 21. April 2009 (sGS 151.2) und in Anwendung von Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988 (sGS 732.1) folgendes Baureglement:

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Das Baureglement gilt vorbehältlich der Gesetzgebung des Bundes und des Staates für das ganze Gebiet der politischen Gemeinde Häggenschwil.

Art. 2 Ziele

Das Baureglement bezweckt:

- eine zweckmässige und ansprechende Ortsgestaltung;
- einen sinnvollen Heimat- und Landschaftsschutz;
- die Schaffung hygienisch einwandfreier Wohnungen und Arbeitsplätze.

Art. 3 Organe und Zuständigkeit

¹ Die Aufsicht über das Planungs- und Bauwesen sowie der Vollzug dieses Reglementes ist Sache des Gemeinderates.

² Für die Vorbereitung von speziellen Geschäften kann er vorberatende Kommissionen einsetzen. Er erlässt Richtlinien für die Tätigkeiten dieser Kommissionen und der Bauverwaltung.

II Planung

A Rahmennutzungsplanung

Art. 4

Zonenarten

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

- | | |
|--|-------|
| - Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser | W1/WE |
| - Wohnzone | W2 |
| - Wohnzone | W3 |
| - Wohn- und Gewerbezone | WG2 |
| - Wohn- und Gewerbezone | WG3 |
| - Gewerbe-Industriezone | GI |
| - Gewerbe-Industriezone mit Nutzungsbeschränkung | Gi-NB |
| - Kernzone | K |
| - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | Oe |
| - Grünzone Freihaltung | GF |
| - Grünzone Schutz | GS |
| - Landwirtschaftszone | L |

Art. 5 Landwirtschaftszone

Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone haben sich durch die Verwendung von traditionellen Materialien, die sorgfältige Lage oder die Bepflanzung besonders gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzupassen.

Art. 6 Gewerbe-Industriezone mit
 Nutzungsbeschränkung GI-NB

Nutzungsart Gefahrenzone Tanklager: In der Gewerbe-Industriezone Tanklager sind nur Nutzungen zulässig, welche nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen und nicht dem dauernden Abstellen von Fahrzeugen dienen. Im Übrigen gelten die Regelbauvorschriften der Gewerbe-Industriezone.

Art. 7 Verbindlichkeit

Der Zonenplan ist Bestandteil dieses Reglements. Massgebend sind die Originalpläne. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

B Sondernutzungsplanung

Art. 8 Überbauungsplan und Gestaltungsplan

¹ Mit einem Überbauungs- oder Gestaltungsplan kann nach Massgabe der Erfüllung namentlich der folgenden Anliegen in Ergänzung zu Art. 27 BauG eine Mehrausnutzung in Aussicht gestellt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Zweckmässige Grösse und Abgrenzung des Planungsgebietes;
- Qualität der Architektur und Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- Qualität der Wohnungen hinsichtlich Grösse, Besonnung, Abstellflächen etc.
- Flächeneffizienz und Gestaltung der Erschliessung und Parkierung;
- Qualität des Aussenraumes für die öffentliche, halbprivate und private Nutzung;
- Nachhaltigkeit hinsichtlich grauer Energie der Baustoffe, Energieverbrauch, Rückbau und Entsorgung;
- Ökologischem Ausgleich;
- Alters- und Behindertengerechtigkeit und Barrierefreiheit

Die Erfüllung der Anliegen ist durch den Gesuchsteller nachvollziehbar darzulegen.

² Die Mehrausnutzung wird für ein konkretes Projekt gewährt und aufgrund der Nachweise zu den obigen Anliegen im Einzelfall festgelegt.

Art. 9 Bauten und Anlagen

¹ Bauten sind Bauwerke, die kubisch und räumlich in Erscheinung treten und derart ausgestaltet sind, dass sie geeignet sind, Menschen, Tiere oder Sachen ganz oder teilweise vor Witterungseinflüssen zu schützen. Darunter sind auch alle baulichen Vorrichtungen zu verstehen, die baupolizeilich und planerisch von Bedeutung sind.

² Anlagen sind alle übrigen, künstlichen Massnahmen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen wie Sitzplätze, Schwimmbäder, Stützmauern, Böschungssicherungen, Terrainveränderungen, Einfriedungen, Treibbeete, Masten oder Antennen, und damit auf die Nachbarschaft und den öffentlichen Grund einwirken, dass dadurch schutzwürdige öffentliche oder nachbarschaftliche Interessen berührt sind.

Art. 10 Gebäudelänge

¹ Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung inklusive An- und Vorbauten.

² Bei abgesetzten oder gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Gerade, die der Verlängerung des längsten geraden Fassadenteils entspricht.

Art. 11 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenlinie. Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden. Nicht transparente Brüstungen und Geländer über 0.30 m sind in die Gebäudehöhe einzurechnen.

Art. 12 Firsthöhe

Die Firsthöhe entspricht dem senkrechten Abstand zwischen Niveaupunkt und höchstem Punkt der Dachfläche. Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden.

Art. 13 Geschoszahl

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter- und Dachgeschosse.

² Geschosse, die bis Oberkant Decke gemessen, den Niveaupunkt nicht mehr als 1.30 m überragen, gelten als Untergeschosse.

³ Dachgeschosse sind Geschosse, die einschliesslich Konstruktion unterhalb eines Profils liegen, das durch ein Satteldach mit einem First parallel zur Längsseite und einer Neigung von 45° ab effektiver Gebäudehöhe gebildet würde und die zulässige Firsthöhe einhält. Die ausgemittelte Kniestockhöhe (Aussenmass) darf maximal 1.10 m

betragen.

Art. 14 Grenzabstand

¹ Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der am meisten nach Süden gerichteten Hauptfassade, der kleine Grenzabstand gegenüber den übrigen Fassaden einzuhalten.

² Als Hauptfassade gilt diejenige Fassade, auf welche die wichtigsten und die meisten Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume ausgerichtet sind.

³ Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Hauptfassaden auf, ist der grosse Grenzabstand auf eine der beiden Fassaden, vorzugsweise auf die Westfassade, anzuordnen. Sind die Ost- und Westfassade annähernd gleichwertig, kann der Gemeinderat gestatten, dass die Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden aufgeteilt wird.

⁴ Steht die Hauptfassade schräg zur Grenze, kann der grosse Grenzabstand flächengleich ausgemittelt werden, sofern der kleine Grenzabstand nirgends unterschritten und die Grenzabstandsfläche nicht verkleinert wird.

Art. 15 Zonenabstand

Vorbehältlich anderer öffentlich-rechtlicher Abstandsvorschriften haben Bauten gegenüber Landwirtschafts- und Grünzonen einen Abstand in der Grösse des kleinen Grenzabstandes einzuhalten.

Art. 16 Unterirdische Bauten

Als unterirdisch gilt eine Baute, wenn sie mit Ausnahme der Erschliessung sowie von Geländern und Brüstungen mindestens zu zwei Dritteln ihres Bauvolumens unterhalb das gewachsene und vollständig unter das gestaltete Terrain zu liegen kommt. Solche Bauten dürfen innerhalb des Grenzabstandsbereiches gegenüber Nachbargrundstücken das gewachsene Terrain inklusive Überdeckung im Maximum um 0.80 m überragen.

C Erschliessung

Art. 17 Private Zufahrten

¹ Die Geometrie der Zufahrten und die freie Sicht auf Strassen, Trottoirs sowie Geh- und Radwegen müssen gemäss den massgeblichen Normen SN VSS gewährleistet sein.

² Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.00 m Tiefe anzulegen.

Art. 18 Parkplätze

¹ Bei Wohnnutzungen ist ein Autoabstellplatz je 80 m² anrechenbare Geschossfläche zu erstellen, wenigstens aber ein Autoabstellplatz je Wohnung. Garagenvorplätze sind zur Hälfte anrechenbar. Divisionsreste ab 0.3 sind aufzurunden.

² Bei Mehrfamilienhäusern ist pro sechs Abstellplätze ein Autoabstellplatz für Besucher in der Nähe der Hauseingänge offen zu erstellen und auf Dauer zu erhalten.

³ Über die Anzahl, Masse und Anordnung von Abstellplätzen für Behinderte, leichte Zweiräder und Parkplätze bei anderen Nutzungen entscheidet die zuständige Behörde unter Berücksichtigung der Normen SN VSS.

Art. 19 Ersatzabgabe

¹ Je fehlender Autoabstellplatz und je fehlende fünf Abstellplätze für leichte Zweiräder ist vor Baubeginn eine Ersatzabgabe von Fr. 8'000.- zu leisten.

² Die Ersatzabgaben sind wie folgt zu verwenden:
- für die Errichtung und den Betrieb öffentlicher Anlagen für den ruhenden Individual-, den öffentlichen oder den Langsamverkehr;
- Sanierungsmassnahmen gegen den Verkehrslärm.

³ Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen zugeteilten Abstellplatz.

⁴ Werden nachträglich, aber vor Ablauf von zehn Jahren, Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe anteilmässig zurückerstattet.

Art. 20 Grenzabstand Gewerbe-Industriezone / Industriezone

Die Baubewilligungsbehörde kann für die Grenz- oder Strassenabstandsfläche bei Gewerbe-Industrie- sowie Industriezonen eine angemessene Begrünung verlangen.

D Gebäude

Art. 21 Regelbautabelle

| | Ausnutzungsziffer max. | Anzahl Vollgeschosse max. ⁹⁾ | Ausbau Untergeschoss | Ausbau Dachgeschoss | Gebäudehöhe max. (m) | Firsthöhe max. (m) ⁷⁾ | Gebäuelänge max. (m) ⁷⁾ | Grenzabstand klein min. (m) | Grenzabstand gross min. (m) | Mehrlängenzuschlag | Lärmpflichtigkeitsstufe |
|--------------------------------------|------------------------|---|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------|
| W1/WE | 0.40 | 2 | ja | ja | 6.50 | 10.50 | 30.00 | 4.00 ¹⁾ | 8.00 ¹⁾ | ja | II |
| W2 | 0.50 | 2 | ja | ja | 7.50 | 11.50 | 30.00 | 4.50 ¹⁾ | 9.00 ¹⁾ | ja | II |
| W3 | 0.60 | 3 | nein | ja | 9.50 | 13.50 | 35.00 | 5.00 ¹⁾ | 10.00 ¹⁾ | ja | II |
| WG2 | 0.50 ²⁾ | 2 | Nein ⁶⁾ | ja | 8.00 ⁴⁾ | 12.00 ⁴⁾ | 35.00 | 4.50 ¹⁾ | 9.00 ¹⁾³⁾ | ja | III |
| WG3 | 0.60 ²⁾ | 3 | Nein ⁶⁾ | ja | 10.00 ⁴⁾ | 14.00 ⁴⁾ | 40.00 | 5.00 ¹⁾ | 10.00 ¹⁾³⁾ | ja | III |
| GI | | | | | 13.00 | 16.00 | 60.00 | 5.00 ⁵⁾ | 10.00 | ja | III |
| I | | | | | | | | 3.00 | 10.00 | ja | IV |
| K | 0.65 ²⁾ | 3 | Nein ⁶⁾ | ja | 9.00 ⁴⁾ | 13.00 ⁴⁾ | 40.00 | 4.00 | | nein | III |
| L/UeG | | 2 | ja | ja | 7.50 | 11.50 | 30.00 | 5.00 | 8.00 | ja | III |
| OeBA | | | | | | | | 5.00 | | nein | II |
| GF ⁸⁾ GG ⁸⁾ | | | | | 3.00 | 5.00 | 5.00 | 3.00 | | | |

- 1) Der Mehrlängenzuschlag ab einer Gebäuelänge von 20 m beträgt ¼ der Mehrlänge, maximal 6.00 m. Er ist nur gegenüber Hauptbauten einzuhalten. In der Kernzone, in der Gewerbe-Industriezone und in der Industriezone muss der Mehrlängenzuschlag nur bei Grenzabständen gegenüber anderen Bauzonen angewendet werden. Es kann ein Flächenausgleich gemäss Baugesetz vorgenommen werden.
- 2) Der Gewerbebonus beträgt bei zu drei Vierteln gewerblich genutztem EG und für jedes weitere, vollständig gewerbliche Vollgeschoss 0.05.
- 3) Der grosse Grenzabstand findet keine Anwendung für rein gewerblich genutzte Vollgeschosse. Es gilt der kleine Grenzabstand.
- 4) Die Gebäude- / Firsthöhe erhöht sich um 0.50 m für jedes vollständig gewerblich genutzte Geschoss.
- 5) Der reduzierte Grenzabstand gilt nur innerhalb der Gewerbe-Industriezone.
- 6) Für Gewerbenutzungen ist ein Ausbau gestattet.
- 7) Technisch bedingte Aufbauten dürfen die erlaubte Gebäudehöhe und Firsthöhe überschreiten.
- 8) Es sind nur Nebenbauten mit einer Gebäudegrundfläche von maximal 6.00 m² zulässig.
- 9) Talseitig darf ein zusätzliches Geschoss sichtbar sein. Die Oberkante Fussboden des zusätzlich sichtbaren Geschosses darf das gestaltete Terrain talseitig im Mittel um nicht mehr als 0.50 m überragen.

Art. 22 Strassenabstand

¹ Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten folgende Abstände ab Strassengrenze einzuhalten:

- Kantonsstrassen 4.00 m
- Gemeindestrassen 1. Klasse: 4.00 m
- Gemeindestrassen 2./3. Klasse: 3.00 m
- Gemeindewege: 2.00 m

² An- und Nebenbauten gegenüber Gemeindestrassen 3. Klasse dürfen mit einem Strassenabstand von 2.00 m erstellt werden.

³ Die Messweise richtet sich nach dem kantonalen Strassengesetz.

⁴ Strassenabstandsvorschriften gehen anderen Abstandsvorschriften vor.

⁵ Das Lichtraumprofil gemäss den Normen SN VSS ist dauernd frei zu halten.

Art. 23 Anbauten, Nebenbauten

¹ Anbauten sind Bauteile mit maximal einem Vollgeschoss, die über die Fassade einer Hauptbaute vorstehen und bei Wohnräumen gegenüber der Hauptbaute baulich und funktionell abgetrennt sind. Nebenbauten sind unbewohnte, freistehende Bauten mit maximal einem Vollgeschoss.

² An- und Nebenbauten dürfen mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von 50 m² und maximal 3.50 m Gebäude- bzw. 5.00 m Firsthöhe erstellt werden.

³ Unbewohnte Anbauten und Nebenbauten dürfen mit einem Grenzabstand von 2.00 m erstellt werden.

⁴ Nebenbauten haben gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück einen Mindestabstand von 2.00 m einzuhalten. Befinden sich auf der gegenüberliegenden Fassade der Hauptbaute Fenster gemäss Art. 26 Abs. 3 BauR so gilt der zonengemässe kleine Grenzabstand als minimaler Gebäudeabstand.

Art. 24 Vorbauten

¹ Vorbauten sind Bauteile, die über die Gebäudefassade vorspringen und in den Luftraum ragen, wie Balkone, Erker oder Vordächer. Sie dürfen:

- bis zu einer Geschosshöhe ab dem gestalteten Terrain weder eingewandert noch verglast werden;
- punktuell abgestützt werden, ausgenommen innerhalb des Strassenabstandes.

² Vorbauten dürfen den Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand wie folgt unterschreiten:

- um höchstens 1.50 m, sofern die Vorbaute nicht länger als ein Drittel der jeweiligen Fassade der Hauptbaute ist;
- um höchstens 1.00 m bei Dachvorsprüngen.

Art. 25 Kleinbauten

¹ Als Kleinbauten gelten unbewohnte, nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen geeignete, eingeschossige An- und Nebenbauten, wie Fahrradunterstände, Gartenhäuser, Pergolen, Kleintierställe und dergleichen, mit maximal 10.00 m² Grundfläche, 2.50 m Gebäudehöhe und 3.00 m Firsthöhe.

² Kleinbauten müssen einen Grenzabstand von mindestens 1.00 m und einen Gebäudeabstand zum Hauptgebäude von mindestens 2.00 m einhalten.

Art. 26 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

¹ Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten. Sie dürfen zusammen höchstens ein Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen und haben sich dem Hauptdach unterzuordnen. Sie müssen vom seitlichen Dachrand und vom First einen ab der Dachschräge gemessenen Abstand von jeweils mindestens 1 m aufweisen. Ausgenommen sind technisch bedingte Bauteile.

² Attikageschosse dürfen eine Höhe von 3 m nicht überschreiten und keine Dachaufbauten aufweisen. Sie müssen gegenüber der Längsfassade unter einer Linie von 45° zurückversetzt sein. Eine abweichende Situierung ist zulässig, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird und keine nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden. Über dem Attikageschoss ist kein weiteres Attikageschoss zulässig.

³ Technisch bedingte Aufbauten sind zulässig. Sie sind hinsichtlich der Grösse zu minimieren und möglichst unauffällig zu platzieren.

Art. 27 Mindestanforderungen

¹ Die lichte Raumhöhe beträgt bei Wohn- und Geschäftshäusern:

- a) für Aufenthaltsräume: mindestens 2.40 m
- b) für Einstell- und Kellerräume: mindestens 2.10 m

Bei nicht waagrechter Decke ist das Mindestmass der lichten Raumhöhe über wenigstens einem Drittel der Bodenfläche und mindestens 6 m² einzuhalten.

² Die Bodenfläche für Wohn- und Schlafräume muss mindestens 10 m² betragen.

³ Das Lichtmass von Fensterflächen in Aufenthaltsräumen muss mindestens 1/8 der Bodenfläche betragen.

⁴ Mehr als die Hälfte der Fläche der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung muss gegen den Himmelssektor Südost bis Südwest orientiert sein.

Art. 28 Gemeinschaftsflächen

¹ Beim Neubau sowie bei massgeblichen Umbauten von Mehrfamilienhäusern ab fünf Wohnungen sind Spiel- und Begegnungsplätze mit einer Fläche von mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossfläche zu erstellen. Interne Erschliessungsflächen sind bei entsprechender Gestaltung anrechenbar.

² Bei grösseren Überbauungen mit Einfamilienhäusern sind von den Eigentümern gemeinsame Spiel- und Begegnungsplätze in angemessener Nähe zu erstellen.

Art. 29 Abstellräume

¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern sind folgende Flächen auf Dauer zu schaffen:

a) Abstellflächen für leichte Zweiradfahrzeuge, Roller, Kinderwagen usw. von wenigstens 10 % der anrechenbaren Geschossflächen. Mindestens die Hälfte davon muss witterungsgeschützt und abschliessbar sein.

b) individuelle Abstellräume pro Wohnung von mindestens:

- 6 m² für Wohnungen bis 60 m² aGF
- 10 % für Wohnungen mit einer aGF bis 100 m²
- 10 m² für Wohnungen mit einer aGF über 100 m²

² Für die Kehrriechtabfuhr sind auf privatem Grund Abstellflächen mit Strassenanstoß einzurichten. Diese sind in die Umgebungsgestaltung miteinzubeziehen.

Art. 30 Reklamen und Antennen

Aussenantennenanlagen und Reklamen haben sich bezüglich Ausgestaltung und Standort möglichst unauffällig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Art. 31 Treppen

¹ Treppen und Treppenhäuser müssen ausreichend belichtet und genügend belüftet sein.

² Die begehbare Breite für Treppen, Zugänge und Podeste der Haupteerschliessung beträgt:

- a) in ein- und zweigeschossigen Bauten mindestens 1.00 m
- b) in drei- und mehrgeschossigen Bauten mindestens 1.20 m

E Umgebung

Art. 32 Abstände von Anlagen

¹ Anlagen bis 1.20 m Höhe haben einen minimalen Grenzabstand von 0.5 m einzuhalten, darüber zusätzlich die Mehrhöhe. Mit Zustimmung des Nachbarn, grundstückübergreifender Planung und guter Gesamtwirkung sind kleinere Abstände möglich.

² Gegenüber Fahrbahnen von Strassen sowie gegenüber Wegen haben Anlagen bis 1.20 m Höhe einen Abstand von mindestens 0.50 m einzuhalten, darüber zusätzlich die Mehrhöhe. Entlang der Kantonsstrassen gilt das Strassengesetz.

³ Gegenüber Strassen mit Trottoir gilt Abs. 1 sinngemäss.

Art. 33 Terrainveränderungen

¹ Bauten und Anlagen haben den natürlichen Terrainverlauf zu respektieren. Sie müssen sich namentlich in Bezug auf die Höhenlage des Erdgeschosses anpassen.

² Böschungen dürfen bis an die Grundstücksgrenze reichen. Die maximal zulässige Neigung beträgt 1:2, wenn sie angesät wird, und 2:3, wenn sie angepflanzt wird. Steilere Böschungen gelten als Anlagen und unterstehen den entsprechenden Abstandsvorschriften gemäss Art. 33.

³ Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für die Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind gestattet, sofern die Abgrabungshöhe je Fassade im Mittel nicht mehr als 1.20 m beträgt. Wenn die bauliche oder landschaftliche Umgebung nicht beeinträchtigt wird, kann der Gemeinderat für Garagenzufahrten oder Keller-
eingänge grössere Abgrabungen bis zu 2.00 m Tiefe gestatten, sofern sie gesamthaft 1/3 des Umfanges des Gebäudegrundrisses nicht überschreiten.

Art. 34 Hinweise Naturgefahren

Als Naturgefahrengebiete werden Gebiete bezeichnet, die durch gravitative Gefahrenprozesse wie Hochwasser, Murgänge, Lawinen, Rutschungen oder Sturz bedroht sind.

¹ In den Naturgefahrengebieten haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderungen an den Personen- und Sachwertschutz zu genügen. Massgebend sind die separaten Gefahrenkarten, das kommunale Massnahmenkonzept Naturgefahren und die Richtlinie "Wegleitung - Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren" der Vereinigung Kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt (VKF). 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 unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Bauliche Veränderungen, die darüber hinaus gehen 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 Objektschutzrichtlinien 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 prufen.

² Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

³ Bei Bauvorhaben, die ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters liegen, sind die vorhandenen Gefahrenhinweise zu beachten (Ereigniskataster, Gefahrenhinweiskarte, Schäden, Phänomene ...). Weisen diese auf eine Gefährdung hin, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine objektbezogene Beurteilung vorzunehmen. Die Objekt-schutzrichtlinien sind verbindlich.

V Verfahren

F Bewilligung

Art. 35 Bewilligungspflicht

¹ Als eingreifende Veränderungen im Gelände gelten Terrainveränderungen, welche das gewachsene Terrain um mehr als 1.20 m über- bzw. unterschreiten oder eine Fläche von 100 m² überschreiten.

² Aussenreklamen sowie Sende- und Empfangsanlagen sind bewilligungspflichtig.

Art. 36 Baugesuch

¹ Das Baugesuch ist mit dem offiziellen Formular einzureichen und hat die darin bezeichneten Beilagen zu enthalten. Die Baubehorde kann jederzeit zusätzliche Unterlagen verlangen oder Gutachten einholen.

² Bestehende, projektierte und abzubrechende Bauten und Bauteile sind bei baulichen Veränderungen durch Farben zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für projektierte die rote Farbe.

³ Baugesuch und Beilagen sind in der Regel in 3-facher Ausfertigung und gefalzt auf das Format A4 einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet sowie mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.

Art. 37 Gebühren, Kostentragung und Sicherstellung

¹ Für die Behandlung des Baugesuchs und die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrolle, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke usw. sowie für gesteigerten Gemeindegebrauch des öffentlichen Grundes sind Gebühren nach dem kantonalen Gebührentarif zu entrichten.

² Die Kosten für zusätzliche Unterlagen und Gutachten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind vom Gesuchsteller zu tragen, diejenigen für Sondernutzungspläne in der Regel von den Grundeigentümern. Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

³ Für die nach Spezialreglementen geschuldeten Erschliessungs-, Bau- und Anschlussbeiträge sowie für sonstige Vorzugslasten kann vor Baubeginn Sicherstellung verlangt werden.

G Ausführung

Art. 38 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

¹ Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutz der Arbeiter, der Anwohner und Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen. Der Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren kann verboten oder zeitlich eingeschränkt werden.

² Bauherr und Unternehmer haben sich bei allen Grabarbeiten vor Baubeginn auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Behörden über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten zu informieren.

Art. 39 Baukontrolle

¹ Der Bauverwaltung ist vor und während der Bauzeit unaufgefordert und rechtzeitig Anzeige zu machen bei Fertigstellung von:

- Schnurgerüst
- Werkleitungen (vor dem Eindecken)
- Armierung Schutzraum und Tankräume
- Tankraum vor Versetzen des Tankes
- Rohbau
- Feuerstätten und Kamine
- Bauvollendung vor Bezug

² Beanstandungen sind der Bauherrschaft unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung gerügter Mängel ist erneut Anzeige für die Nachkontrolle zu machen.

VI Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 40 Verantwortung

Gegenüber der Gemeinde ist der Bauherr unabhängig von der Baukontrolle für die Einhaltung der massgeblichen Vorschriften und des bewilligten Baugesuchs verantwortlich.

Art. 41 Änderung bestehenden Rechts
Das Baureglement der Politischen Gemeinde Häggenschwil
vom 14. Juni 1993 wird aufgehoben.

Genehmigungsvermerk

Vom Gemeinderat erlassen am 19. Januar 2012

Hans-Peter Eisenring
Gemeindepräsident

Maria Huwiler
Ratsschreiberin

Öffentliche Auflage vom 14. Februar bis 14. März 2012

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 26. März
bis 4. Mai 2012.

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am

Mit Ermächtigung

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinfor-
mation