

# BAUREGLEMENT

---

# INHALTSVERZEICHNIS

---

	<u>Seite</u>	
<b>A. Allgemeine Bestimmungen</b>		
<hr/>		
Art. 1	Geltungsbereich	1
Art. 2	Zielsetzung	1
Art. 3	Zuständigkeit	2
Art. 4	Bestandesgarantie innerhalb Bauzonen	2
Art. 5	Bestandesgarantie ausserhalb Bauzonen	2
<b>B. Planungsinstrumente</b>		
<hr/>		
Art. 6	Richtplan, Wirkung	3
Art. 7	Erlass des Richtplanes	3
Art. 8	Information und Mitwirkung der Bevölkerung	3
Art. 9	Zonenplan	4
Art. 10	Überbauungsplan	4
Art. 11	Gestaltungsplan	4
Art. 12	Schutzverordnung	5
Art. 13	Erlass allgemein verbindlicher Pläne u. Vorschriften	5
Art. 14	Erschliessung	5
Art. 15	Bausperre	6
Art. 16	Landumlegung und Grenzbereinigung	7
<b>C. Planungsvorschriften</b>		
<hr/>		
<b>1. Zonenordnung</b>		
Art. 17	Zoneneinteilung, Empfindlichkeitsstufen	7
Art. 18	Wohnzonen	8
Art. 19	Wohn-Gewerbe-Zonen	8
Art. 20	Gewerbe-Industrie-Zonen	9
Art. 21	Industrie-Zone	9

Art. 22	Kernzone	10
Art. 23	Kurzzone	10
Art. 24	Grünzone	10
Art. 25	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10
Art. 26	Intensiverholungszone	11
Art. 27	Landwirtschaftszone	11
Art. 28	Übriges Gemeindegebiet	11
Art. 29	Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände	12

## 2. Überbauungsvorschriften

Art. 30	Bauvoraussetzung	12
Art. 31	Mehrausnutzung	12
Art. 32	Offene und geschlossene Bauweise	13
Art. 33	Halboffene Bauweise	13
Art. 34	Immissionen allgemein	14
Art. 35	Baulinien	14
Art. 36	Strassenlinien	15
Art. 37	Raum zwischen Bauflucht und Strasse	15
Art. 38	Abstände von Strassen und Wegen	15
Art. 39	Abstände von Wäldern, Gewässern und Hecken	16
Art. 40	Abstände von An-, Neben-, Vor- und Kleinstbauten	16

## **D. Bauvorschriften**

---

### 1. Ausführung und Gestaltung der Bauten

Art. 41	Grundsätze der Sicherheit und Hygiene	17
Art. 42	Unterhalt	17
Art. 43	Energiepolitische Massnahmen	18
Art. 44	Mindestmasse	18
Art. 45	Weitere Bauanforderungen	19
Art. 46	Ausbau von Dach- und Untergeschossen	20
Art. 47	Dachaufbauten und -einschnitte	20
Art. 48	Schneefangvorrichtungen	20
Art. 49	Aussenantennen und Reklamen	20
Art. 50	Bauten unter Terrain	21
Art. 51	Öffentliche Einrichtungen an oder vor Gebäuden	21

## 2. Ausführungen und Gestaltung des Umschwunges

Art. 52	Terrainveränderungen	21
Art. 53	Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder	21
Art. 54	Ersatz von Abstellflächen	22
Art. 55	Garagen und Hofzufahrten	22
Art. 56	Kinderspielplätze	23
Art. 57	Abfallbeseitigung	23
Art. 58	Bepflanzung	23

## **E. Baubewilligungsverfahren**

---

Art. 59	Bewilligungspflicht	24
Art. 60	Form des Baugesuches	25
Art. 61	Visiere	26
Art. 62	Bekanntgabe des Baugesuches	27
Art. 63	Einsprachen	27
Art. 64	Baubescheid, Rekurs	27
Art. 65	Bauermittlungsgesuch	28
Art. 66	Gültigkeitsdauer der Baubewilligung	28

## **F. Bauvorgang und Baukontrolle**

---

Art. 67	Sicherheit, Immissionen, Hygiene	28
Art. 68	Schutz öffentlicher Einrichtungen	29
Art. 69	Bauarbeiten bei öffentlichen Verkehrsanlagen	29
Art. 70	Baukontrolle	30

## **G. Begriffsbestimmungen**

---

Art. 71	Ausnützungsziffer	30
Art. 72	Grenz- und Gebäudeabstand	30
Art. 73	Geschosse	31

Art. 74	Gebäude- und Firsthöhe	31
Art. 75	Gebäudelänge	32
Art. 76	An-, Neben-, Vor- und Kleinstbauten	32

## **H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

---

Art. 77	Ausnahmen	33
Art. 78	Gebühren und Beiträge	33
Art. 79	Verwaltungszwang und Strafen	34
Art. 80	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	34
Genehmigungsvermerke		35
Grafische Darstellungen		36-39
Stichwortverzeichnis		40-42

Der Gemeinderat Degersheim erlässt, gestützt auf Art. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 6. Juni 1972<sup>1)</sup>, Art. 136 lit. g des Gemeindegesetzes vom 23. August 1979<sup>2)</sup> und Art. 102 des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988<sup>3)</sup> das nachstehende

## BAUREGLEMENT

### A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

---

#### Art. 1

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

Geltungsbereich

#### Art. 2

1 Pläne und planungsrechtliche Vorschriften der Gemeinde dienen:

Zielsetzung

- a) einer zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens
- b) dem Ausgleich der an den Boden gestellten Ansprüche
- c) der Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild
- d) dem Schutz von Natur und Umwelt sowie der Erhaltung der heimatlichen Eigenart
- e) der Förderung guter ortsbaulicher Gestaltung
- f) der Wahrung von Sicherheit und Hygiene im Bauwesen und dem Schutz des Menschen vor schädlichen und störenden Einflüssen

---

1) sGS 731.1; BauG

2) sGS 151.2; GG

3) sGS 732.1; StrG

### Art. 3

1 Die Aufsicht über die räumliche Planung, deren Vollzug und die Baupolizei obliegen, soweit nicht ausdrücklich ein anderes Organ bestimmt ist, dem Gemeinderat. Für die Vorbereitung von Geschäften kann er vorberatende Kommissionen einsetzen.

Zuständigkeit

2 Der Gemeinderat erlässt die ortsplanerischen Instrumente. Er erteilt Ausnahmegewilligungen und entscheidet über Baugesuche, gegen welche Einsprachen vorliegen.

3 Die Baukommission entscheidet über unbestrittene Baugesuche. Sie berät Baueingaben zu Händen des Gemeinderates vor, sofern diesbezügliche Einsprachen vorliegen.

4 Das Bausekretariat übt die unmittelbare Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse von Baukommission und Gemeinderat.

### Art. 4

1 *Bestand und Erneuerung zonenfremder Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen sind gewährleistet.*

Bestandesgarantie innerhalb - Bauzonen

2 *Eine angemessene Erweiterung bestehender zonenfremder Betriebe ist zulässig, wenn die nach dem Stand der Technik möglichen und zumutbaren Immissionsschutzmassnahmen getroffen werden, die Erweiterung mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist und die Vorschriften über die Nutzungsintensität und die Regelbauweise eingehalten werden (Art. 77bis BauG).*

### Art. 5

1 *Bestand, Erneuerung und Wiederaufbau zonenfremder Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sind gemäss bisherigem Zweck und Umfang zu gewährleisten.*

Bestandesgarantie ausserhalb der Bauzonen

2 *Die Erweiterung einer bestehenden Nutzung bis zu einem Drittel ist zulässig. Die Erweiterung darf ausserhalb des vorhandenen Bauvolumens einen Viertel der bestehenden Nutzung nicht übersteigen. Die Vorschriften nach Art. 61 Abs. 2 des Baugesetzes werden sachgemäss angewendet. Der Gemeinderat verfügt die Beschränkung der Ausnützung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und lässt sie im Grundbuch anmerken.*

3 *Erneuerung, Wiederaufbau und Erweiterung zonenfremder Bauten und Anlagen müssen mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar sein (Art. 77ter BauG).*

## B. PLANUNGSINSTRUMENTE

---

### Art. 6

1 Der Richtplan bezeichnet die in der Gemeinde längerfristig anzustrebende räumliche Ordnung von Besiedlung und Landschaft.

Richtplan,  
Wirkung

2 Er enthält die für die vorgesehene Entwicklung notwendige bezeichnung der Bau-, Landwirtschafts- und Schutzgebiete, sowie der wichtigen Verkehrsanlagen, die der Kapazität des Siedlungsgebietes angemessenen Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen einschliesslich Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

3 Der Richtplan kann in Teilrichtpläne aufgeteilt werden.

4 *Er ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend (Art. 5 Abs. 3 BauG).*

### Art. 7

1 Der Richtplan wird vom Gemeinderat beschlossen und öffentlich bekanntgemacht. Innert der Frist von mindestens 30 Tagen erhält jedermann Gelegenheit, schriftlich Anregungen und Einwendungen zu unterbreiten. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nimmt der Gemeinderat zumindest gesamthaft schriftlich Stellung.

Erlass des  
Richtplanes

2 Der Richtplan wird dem Baudepartement zur Kenntnisnahme unterbreitet.

### Art. 8

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

Information und  
Mitwirkung der  
Bevölkerung

2 Er sorgt dafür, dass Betroffene und Interessierte an Planungen mitwirken können, indem

- a) zu Beginn der Arbeiten Gelegenheit zur Meinungsäusserung geboten wird
- b) Resultate in geeigneter Weise zur Diskussion gestellt werden.

3 Pläne nach diesem Reglement können im Original bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

## Art. 9

1 *Der Zonenplan teilt das Gemeindegebiet in Teilgebiete verschiedener Nutzungsart und Nutzungsintensität sowie verschiedener Regelbauweise und Immissionstoleranz ein (Art. 9 Abs. 1 BauG).*

Zonenplan

2 Für die Lage der Zonengrenze ist der Zonenplan im Massstab 1:2000 (Siedlungsgebiet) bzw. 1:5000 (ausserhalb Siedlungsgebiet) verbindlich.

## Art. 10

1 Der Überbauungsplan ordnet für ein engeres, zweckdienlich abgegrenztes Gebiet die Erschliessung und die besondere Bauweise. Er besteht aus Plan und zugehörigen Bauvorschriften.

Überbauungsplan

2 *Der Überbauungsplan kann:*

- a) *als Baulinienplan die Erschliessung regeln und die Bebaubarkeit mit Hilfe von Strassen- und Baulinien, Höhenangaben und Richtungspunkten begrenzen;*
- b) *als Überbauungsplan mit besonderen Vorschriften die besondere Bauweise, vor allem hinsichtlich der Bauweise und der Ausnutzungsziffer regeln. Unter Beibehaltung der Zweckbestimmung der Zone kann von den allgemeinen Zonenvorschriften abgewichen werden (Art. 23 BauG).*

3 *Durch einen Überbauungsplan darf eine Mehrausnutzung gewährt werden, wenn ein besseres Projekt als nach zonen-gemässer Überbauung verwirklicht wird, die Grösse des Grundstückes dies rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden (Art. 27 BauG).*

## Art. 11

1 *Zur Erreichung einer Gesamtüberbauung mit städtebaulich vorzüglicher Gestaltung kann die politische Gemeinde im Einverständnis mit den betroffenen Grundeigentümern Gestaltungspläne erstellen, die die Überbauung einer oder mehrerer Parzellen projektmässig bis in Einzelheiten, beispielsweise durch Festlegung des Grundrisses, regeln. Dabei kann vom Zonen- oder Überbauungsplan abgewichen werden (Art. 28 Abs. 1 BauG).*

Gestaltungsplan

2 Das Verfahren gegenüber einzelnen Grundeigentümern, die sich am Gestaltungsplan nicht beteiligen wollen, richtet sich nach Art. 28 Abs. 2-4 des Baugesetzes.

## Art. 12

Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes werden in einer Schutzverordnung festgelegt, in welcher Bauverbote, Baubeschränkungen und Abbruchverbote, die zum Schutz erforderlich sind sowie Vorschriften über Bepflanzung, Nutzung und Zutritt erlassen werden.

Schutzverordnung

## Art. 13

1 *Baureglement, Zonen-, Ueberbauungs- und Gestaltungspläne sowie Schutzverordnungen werden unter Eröffnung einer Einsprachefrist von dreissig Tagen öffentlich aufgelegt. Die amtliche Bekanntmachung erfolgt auch im kantonalen Amtsblatt (Art. 29 Abs. 1 BauG).*

Erlass allgemeinverbindlicher Pläne und Vor-

2 *Bei Überbauungs- und Gestaltungsplänen werden die betroffenen Grundeigentümer durch eingeschriebenen Brief benachrichtigt (Art. 29 Abs. 2 BauG).*

Wirkung

3 *Wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut, kann während der Auflagefrist beim Gemeinderat Einsprache erheben (Art. 29bis BauG).*

4 Das Referendums-, Rekurs- und Genehmigungsverfahren richtet sich nach Art. 30 ff des BauG.

5 Allgemein verbindliche Pläne und Vorschriften treten mit der Genehmigung durch das Baudepartement in Kraft.

6 Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie Schutzverordnungen sind wie dieses Reglement nach Inkrafttreten für Grundeigentümer, Bauwillige und Behörden unmittelbar rechtswirksam.

7 Für Planänderungen gilt dasselbe Verfahren wie für den Erlass.

## Art. 14

1 *Die politische Gemeinde ist verpflichtet, die Erschliessung der Bauzonen vorausschauend zu planen. Diese ist nach Bedarf und zeitgerecht, wenn nötig in Etappen, durchzuführen.*

Erschliessung

2 *Sie kann Grundeigentümer ermächtigen, öffentliche Erschliessungsanlagen nach genehmigten Plänen vorläufig auf eigene Rechnung zu erstellen, soweit dadurch die planmässige bauliche Entwicklung der Gemeinde nicht gestört wird. Die endgültige Kostenverteilung richtet sich nach besonderen gesetzlichen Vorschriften. (Art. 50 Abs. 1 und 2 BauG)*

3 Die Gemeinden erheben vom Grundeigentümer im Rahmen des ihm zukommenden Sondervorteils Beiträge an die Erschliessung.

4 Sie können zur Abgeltung von Sondervorteilen Beiträge an andere öffentliche Werke zur Ausstattung umgrenzter Gebiete erheben, insbesondere an Kinderspielplätze, Grün- und Parkanlagen sowie Parkplätze.

5 Beitragspflicht, Bemessung und Verteilung der Beiträge sowie des Verfahren der Einschätzung und der Erhebung werden in Reglementen, Überbauungs- oder Gestaltungsplänen geregelt.

6 Beiträge an Erschliessungen und Ausstattung umgrenzter Gebiete können aufgrund von Überbauungs- oder Gestaltungsplänen gesamthaft erhoben werden.

7 Das Kostenverlegungsverfahren wird sachgemäss nach Strassengesetz durchgeführt, soweit keine besonderen Vorschriften gelten. (Art. 51 BauG)

#### Art. 15

1 Ist der Erlass, die Aenderung oder die Aufhebung eines Baureglementes, eines Zonen-, Überbauungs- oder Gestaltungsplanes oder einer Schutzverordnung oder ist eine Landumlegung angezeigt, so kann der Gemeinderat über das ganze Plangebiet oder über einen Teil die Bausperre verhängen.

Bausperre

2 Die Bausperre bewirkt, dass für das betroffene Gebiet keine Baubewilligung erteilt werden kann. Ausgenommen sind Bewilligungen für Bauten und Anlagen, die den Zweck des zu erlassenden Baureglementes, Zonen-, Überbauungs- oder Gestaltungsplanes, der vorgesehenen Schutzverordnung oder Landumlegung nicht beeinträchtigen oder deren Errichtung aus öffentlichen Interessen keinen Aufschub duldet.

3 Die Bausperre kann für die Dauer eines Jahres verfügt werden. Die Verlängerung um ein weiteres Jahr ist zulässig. Wird das Baureglement, der Zonen-, Überbauungs- oder Gestaltungsplan, die Schutzverordnung oder der Verteilplan während der Dauer der Bausperre aufgelegt, so gilt diese bis zur Genehmigung der Vorschriften oder Pläne.

4 Der Erlass und die Verlängerung einer Bausperre sind unter Eröffnung einer Einsprachefrist von vierzehn Tagen öffentlich bekanntzugeben und allen betroffenen Grundeigentümern mit eingeschriebenem Brief anzuzeigen. Der Einspracheentscheid kann innert vierzehn Tagen an den Regierungsrat weitergezogen werden, der abschliesslich entscheidet (Art. 105 bis 108 BauG)

5 Soll einer Einsprache gegen die Bausperre keine auf-schiebende Wirkung zukommen, muss im Erlass den Rechtsmitteln diese Wirkung entzogen werden.

#### Art. 16

1 Landumlegung und Grenzberreinigung richten sich nach Art. 109 ff des Baugesetzes.

Landumlegung  
und Grenzberreinigung

### **C. PLANUNGSVORSCHRIFTEN**

---

#### **1. Zonenordnung**

#### Art. 17

1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Zoneneinteilung,  
Empfindlichkeits-  
stufen

Zonen des Baugebietes:

W1	Wohnzone 1 Vollgeschoss
W2	Wohnzone 2 Vollgeschosse
W3	Wohnzone 3 Vollgeschosse
W4	Wohnzone 4 Vollgeschosse
WG2	Wohn-Gewerbe-Zone 2 Vollgeschosse
WG3	Wohn-Gewerbe-Zone 3 Vollgeschosse
GI	Gewerbe-Industrie-Zone
I	Industriezone
K	Kernzone
Kur	Kurzzone
Gi	Grünzone (innerhalb Bauzone)
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
IE	Intensiverholungszone

Zonen ausserhalb des Baugebietes:

Ga	Grünzone (ausserhalb Bauzone)
L	Landwirtschaftszone
UeG	übriges Gemeindegebiet

2 Als überlagerte Zone gilt:

Ski	Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände
-----	--

3 Den Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes werden die folgenden Zonen zugeordnet:

a) Empfindlichkeitsstufe II:

- Wohnzonen
- Kurzzone
- Grünzone
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- b) Empfindlichkeitsstufe III:
- Wohn-Gewerbe-Zonen
  - Gewerbe-Industrie-Zone
  - Kernzone
  - Landwirtschaftszone
  - übriges Gemeindegebiet
- c) Empfindlichkeitsstufe IV:
- Industriezone
  - Intensiverholungszone

4 In den im Zonenplan besonders bezeichneten Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Grünzonen sowie in Teilen von Zonen der Empfindlichkeitsstufe II, die lärmvorbelastet sind, gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

### Art. 18

1 Wohnzonen umfassen Gebiete, die sich für Wohnzwecke und nichtstörende Gewerbebetriebe eignen. Sie sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten (Art. 11 Abs. 1 BauG).

Wohnzonen

2 In den Wohnzonen gelten die nachstehenden Vorschriften der Regelbauweise:

	W1	W2	W3	W4
Max. Vollgeschosszahl	1	2	3	4
Max. Gebäudehöhe (m)	7	7,5	9,8	12,8
Max. Firsthöhe (m)	9,5	10	13	16
Max. Gebäudelänge (m)	20	30	40	50
kleiner Grenzabstand	4	4,5	5	6
grosser Grenzabstand	8	9	10	12
Ausnützungsziffer	0,36	0,4	0,6	0,7

### Art. 19

1 In Wohn-Gewerbe-Zonen sind neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig (Art. 12 BauG).

Wohn-Gewerbe-Zonen

2 Für Bauten, bei denen mindestens ein Vollgeschoss dauernd gewerblich genutzt wird, gelten die nachstehenden Vorschriften der Regelbauweise:

	WG2	WG3
max. Vollgeschosszahl	2	3
max. Gebäudehöhe (m)	7,5	9,8
max. Firsthöhe (m)	10	13
max. Gebäudelänge (m)	30	40
Grenzabstand allseitig (m)	4,5	5
Ausnützungsziffer	0,55	0,75

3 Für alle anderen zulässigen Bauten gelten die Vorschriften der entsprechenden Wohnzone.

## Art. 20

1 *Gewerbe-Industrie-Zonen sind für Gewerbe- und Industriebetriebe bestimmt, die zwar nur mässig stören, aber wegen der Grösse oder der Betriebsart nicht der Wohn-Gewerbe-Zone zuzuordnen sind. Wohnbauten für Betriebsinhaber und standortgebundenes Personal sind zulässig (Art. 13 BauG).*

Gewerbe-Industrie-Zone

2 Es gelten folgende Vorschriften:

max. Gebäudehöhe (m)	12,8
max. Firsthöhe (m)	16,0
Grenzabstand innerhalb der Zone allseitig mindestens (m)	5
Grenzabstand gegenüber Wohnzonen sowie Wohn-Gewerbe-Zonen mindestens (m)	10
Ausnützungsziffer	1,0

Technisch bedingte Aufbauten dürfen die erlaubte Gebäudehöhe und Firsthöhe überschreiten.

## Art. 21

1 *In Industriezonen sind auch Industrie- und Gewerbebetriebe zulässig, die erhebliche Immissionen zur Folge haben oder ausserordentliche Baumasse aufweisen und deshalb in einer anderen Zone nicht zulässig sind. Die Anordnung von Schutzmassnahmen, die nach der Erfahrung notwendig, nach dem Stande der Technik anwendbar und den Verhältnissen des Betriebes angemessen sind, bleibt vorbehalten. Wohnbauten sind nur für standortgebundenes Personal zugelassen (Art. 14 BauG).*

Industriezone

2 Es gelten folgende Vorschriften

max. Gebäudehöhe (m)	16
max. Firsthöhe (m)	16
Grenzabstand innerhalb der Zone allseitig mindestens (m)	5
Grenzabstand gegenüber Wohnzonen mindestens (m)	20
Grenzabstand gegenüber allen anderen Zonen mindestens (m)	10

3 Technisch bedingte Aufbauten dürfen die erlaubte Gebäudehöhe und Firsthöhe überschreiten.

## Art. 22

1 *Die Kernzone umfasst bestehende oder neu zu schaffende Ortsteile mit zentrumsbildender Funktion. In der Kernzone sind öffentliche Gebäude und Wohnhäuser sowie gewerbliche Bauten, insbesondere Gaststätten und andere Dienstleistungsbetriebe zulässig, wenn sie sich gut in das Ortsbild einfügen und die Benützung nur mässig stört (gemäss Art. 15 Abs. 1 und 2 BauG).*

Kernzone

2 Für Bauten, bei denen mindestens ein Vollgeschoss dauernd gewerblich genutzt wird, gelten die folgenden Vorschriften:

max. Vollgeschosshöhe	3
max. Gebäudehöhe (m)	9,8
max. Firsthöhe (m)	13
max. Gebäudelänge (m)	30
Gebäudeabstand, allseitig (m)	4
Ausnutzungsziffer	1,0

3 Für alle anderen zulässigen Bauten gilt eine Ausnutzungsziffer von 0,8. Die übrigen Vorschriften gemäss Abs. 2 bleiben unverändert.

### Art. 23

1 *In Kur- und Fremdenverkehrsgebieten können Kurzonen ausgeschieden werden, wo nur Bauten und Anlagen zugelassen sind, die dem Kurbetrieb oder der Erholung dienen oder bei denen weder die äussere Erscheinung noch die Benützung den Kurbetrieb und die Erholung stören (Art. 16 BauG).*

Kurzzone

2 Gegenüber angrenzenden Zonen gilt ein Grenzabstand von 5 m.

### Art. 24

1 *Grünzonen umfassen Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen. Sie dienen der Gliederung des Siedlungsgebietes, der Erhaltung und der Schaffung von Sport-, Park- und Erholungsanlagen sowie von Schutzgegenständen nach Art. 98 des Baugesetzes. Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit der Zweck der Zone sie erfordert (Art. 17 Abs. 1 und 2 BauG).*

Grünzonen

2 Zulässige Hauptbauten haben einen Grenzabstand von 4 m einzuhalten.

### Art. 25

1 *Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind für bestehende und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt (Art. 18 BauG).*

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

2 Gegenüber angrenzenden Zonen gilt ein Grenzabstand von 5 m.

### Art. 26

1 *Intensiverholungszone sind für eine intensive Nutzung des Bodens durch Bauten und Anlagen zu Erholungszwecken bestimmt. Dem Zweck der Zone entsprechen insbesondere Sporthallen, grosse Hartplätze, Camping- und Zeltplätze sowie Reithallen und gewerbliche Pferde ställe (Art. 18bis BauG).*

Intensiverholungszone

2 Für zulässige Bauten erlässt der Gemeinderat die einzu-  
haltenden Bauvorschriften durch Überbauungsplan.

#### Art. 27

1 *Als Landwirtschaftszonen sind Gebiete auszuscheiden, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignen oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen (Art. 20 Abs. 1 BauG).*

Landwirtschafts-  
zone

2 *Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, einschliesslich des Reb-, Obst- und Gartenbaus, sie erfordert.*

3 *Für einen Landwirtschaftsbetrieb mit ausreichender Existenz gilt auch der Bau eines Stöcklis oder einer zusätzlichen Wohnung zur Erleichterung des Generationenwechsels als zonenkonform. Die Bauten haben sich in die bestehende landwirtschaftliche Siedlung einzufügen. Der Gemeinderat verfügt zur Sicherung der Zweckbestimmung Auflagen und Bedingungen, wie Abparzellierungs- und Zweckänderungsverbot. Diese werden als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.*

4 *Andere Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie standortgebunden sind und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 20 Abs. 3-5 BauG).*

5 Zulässige Hauptbauten haben einen Grenzabstand von mind. 4 m und eine Gebäudehöhe von max. 7 m, bei Scheunen eine solche von max. 9 m einzuhalten. Die max. Gebäudelänge beträgt 50 m.

#### Art. 28

1 *Das übrige Gemeindegebiet umfasst das Gebiet, das für eine spätere bauliche Entwicklung oder nicht für eine bestimmte Nutzung vorgesehen ist. Es ist keine Bauzone.*

Übriges Gemein-  
degebiet

*Bauten und Anlagen sind zugelassen, wenn:*

- a) *die Voraussetzungen nach Art. 20 Abs. 3 bis 5 des Baugesetzes erfüllt sind;*
- b) *die planmässige bauliche Entwicklung der Gemeinde nicht gestört wird (Art. 21 BauG).*

2 Zulässige Hauptbauten haben einen Grenzabstand von mind. 4 m, eine Gebäudehöhe von max. 7 m und eine Gebäudelänge von max. 50 m einzuhalten.

## Art. 29

1 Zonen für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände dienen der Freihaltung von Gelände für die Ausübung des Skisportes (Art. 19 BauG).

Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände

2 Den Sport behindernde Bauten, Anlagen und Einrichtungen sind nicht zulässig<sup>1)</sup>.

## **2. Überbauungsvorschriften**

### Art. 30

1 Bauten und Anlagen dürfen nur auf erschlossenem Land errichtet oder geändert werden.

Bauvoraussetzung

2 Land ist erschlossen:

- a) wenn es über hinreichende Zu- und Wegfahrten verfügt,
- b) wenn die ausreichende Versorgung mit Trinkwasser und Energie sowie die Abwasser- und Kehrlichtbeseitigung gemäss der Gesetzgebung über den Gewässerschutz gewährleistet sind. (Art. 49 BauG)

### Art. 31

1 Bei einem Überbauungs- oder Gestaltungsplan für ein zusammenhängend projektiertes und zweckmässig abgegrenztes Gebiet kann eine Mehrausnützung (Bonus) bis maximal 20 % der zonengemässen Grundausnützung in Aussicht gestellt werden. Die Höhe des möglichen Bonus bestimmt sich nach der Grundstücksgrösse und -form, nach der Topographie, nach der Exposition des Geländes sowie nach der zu erwartenden Siedlungsqualität.

Mehrausnützung

2 Die in Aussicht gestellte Mehrausnützung wird im Baubewilligungsverfahren in Abhängigkeit der Qualität des Bauprojektes nach Massgabe der Erfüllung der jeweils anwendbaren folgenden Kriterien gewährt:

- Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung
- Wohnkomfort und Wohnqualität, z.B. bewertet nach dem Wohnungsbewertungssystem WBS
- sichere und attraktive Fussgängerverbindungen
- Nutzbarkeit und Gestaltung der Freiflächen
- platzsparende, nichtstörende Anordnung der Autoabstellplätze
- Sicherung gebietsbezogener öffentlicher Infrastrukturen
- ökologischer Beitrag

---

<sup>1)</sup> Für Bepflanzungen gilt Art. 117quater EGzZGB, sGS 911.1

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

### Art. 32

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

Offene und geschlossene Bauweise

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

3 Bei geschlossener Bauweise müssen die Bauten seitlich an die Grenze und in der Regel an die Baulinie gestellt werden. Gegenüber Grundstücken in Gebieten mit offener Bauweise sind die reglementarischen Grenzabstände einzuhalten.

### Art. 33

1 Statt in offener kann in allen Zonen entlang öffentlicher Strassen auch in halboffener Bauweise gebaut werden. Bei halboffener Bauweise können Bauten mit ihrer Schmalseite näher an die Grenze gestellt werden, wenn auf der Schmalseite der zu erstellenden Baute sowie der benachbarten Baute, von welcher der zonengemäss Gebäudeabstand unterschritten wird, keine Fenster angeordnet sind, die dem dauernden Aufenthalt dienende Räume belichten.

Halboffene Bauweise

2 Der kleine Grenzabstand für die Schmalseite einer Baute reduziert sich für die Zone:

W1	1 m
W2/WG2	1,5 m
W3/WG3	2 m
W4	2,5 m

3 Für die anderen Zonen reduziert sich der kleine Grenzabstand analog, entsprechend der Geschoszahl der fraglichen Baute.

### Art. 34

1 *Bauten und Anlagen sind unzulässig, wenn aus ihrer bestimmungsgemässen Benützung eine das in der betreffenden Zone zulässige Mass überschreitende Einwirkung durch Lärm, Rauch, Russ, Staub, üblen Geruch, Erschütterungen,*

Immissionen allgemein

*grelle Lichteinwirkungen oder durch ähnliche Einflüsse auf die Umgebung zu erwarten ist.*

*2 Treten nachträglich übermässige Einwirkungen auf, so verpflichtet der Gemeinderat den Betriebsinhaber oder den Grundeigentümer zu den Abhilfemassnahmen, die nach der Erfahrung notwendig, nach dem Stande der Technik anwendbar und den Verhältnissen des Betriebes angemessen sind. Die Belästigungen sind zu beheben oder auf ein tragbares Mass zurückzuführen.*

*3 Kommt der Betriebsinhaber oder Grundeigentümer der Verfügung trotz Mahnung nicht nach oder erweisen sich die Abhilfemassnahmen als unmöglich, so kann der Gemeinderat den Betrieb schliessen. Art. 131 des Baugesetzes bleibt vorbehalten (Art. 70 Abs. 1, 3, 4 BauG).*

4 Soweit anwendbar, bleibt das Umweltschutzrecht vorbehalten.

#### Art. 35

*1 Die Baulinie bezeichnet den Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Strassen, Wegen, Plätzen und anderen öffentlichen Verkehrsanlagen sowie gegenüber Gewässern, Wäldern und schützenswerten Landschaften (Art. 24 Abs. 1 BauG).*

Baulinien

*2 Die Baulinie gilt für künftige Bauten und Anlagen. An bestehenden Bauten und Anlagen im Bereich einer Baulinie dürfen nur die zum Unterhalt und zu einer zeitgemässen Erneuerung erforderlichen Arbeiten vorgenommen werden. Weitergehende bauliche Änderungen können nur unter der Auflage bewilligt werden, dass eine im öffentlichen Interesse notwendig werdende Beseitigung keinen Anspruch auf Entschädigung des Mehrwertes gibt. Diese Auflage ist auf Anmeldung der zuständigen Behörde als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Die Grundsätze zur Bemessung des nicht zu entschädigenden Mehrwertes sind in der Auflage festzusetzen (Art. 24 Abs. 2 BauG).*

*3 Durch rückwärtige Baulinien kann das von Bauten und Anlagen freizuhaltende Hintergelände bestimmt werden. Für einzelne Stockwerke und Unterkellerungen können unterschiedliche Baulinien festgelegt werden (Art. 24 Abs. 3 und 4 BauG).*

4 Baulinien gehen allen anderen Abstandsvorschriften vor.

#### Art. 36

*1 Die Strassenlinien bezeichnen den bestehenden oder projektierten Strassen- bzw. Trottoirrand und definieren damit den Verkehrsraum. Sie dienen der Information über Lage und Breite von Strassen, Wegen und Trottoirs.*

Strassenlinien

2 Die Strassenlinien in Überbauungs- und Gestaltungsplänen sind richtungsweisend.

Art. 37

1 Vorbauten dürfen um 1,5 Meter und, soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, höchstens auf der Hälfte der Frontlänge des Gebäudes über die Strassenbaulinie oder den gesetzlichen Strassenabstand vorspringen.

Raum zwischen  
Bauflucht und  
Strasse

2 Fensterläden und äussere Türen, die nicht nach innen geöffnet werden können, sind in geöffnetem Zustand dicht an der Hausmauer zu befestigen. Auf keinen Fall dürfen Türen, Tore, Fensterläden usw. beim Öffnen in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

3 Für die Inanspruchnahme des öffentlichen Strassenraumes oder des Luftraumes darüber für Vorbauten oder Verbindungsbauten ist eine Konzession der Strassenaufsichtsbehörde aufgrund des Strassengesetzes erforderlich.

Art. 38

1 Wo keine Baulinie besteht, sind folgende Abstände ab Strassengrenze bzw. Strassenrand einzuhalten:

Abstände von  
Strassen und  
Wegen

	an Staatsstrassen	an Gemeindestrassen 1. + 2. Kl.	an Gemeindestrassen 3. Klassen	an Wegen 1. + 2. Klasse
Hauptbauten	5m	4m	3m	1m
Anlagen, An-,Neben- + Kleinstbauten	4m	3m	2m	1m
Lebhäge, Zierbäume und Sträucher bis 1,8 m	0,6m	0,6m	0,6 m	0,6m
über 1,8 m	0,6m zusätzl. Mehrhöhe	0,6m zusätzl. Mehrhöhe	0,6m zusätzl. Mehrhöhe	0,6m zusätzl. Mehrhöhe
Zäune, Mauern 0,45 - 1,20 m	0,09m	0,09m	0,09m	0,09m
über 1,20 m	0,09m zusätzl. Mehrhöhe	0,09 m zusätzl. Mehrhöhe	0,09m zusätzl. Mehrhöhe	0,09m zusätzl. Mehrhöhe

*2 Bauten, die dem öffentlichen Verkehr und Anlagen, die dem Verkehr dienen, müssen keinen Abstand einhalten.*

3 Einzelne Bäume und Alleeen auf öffentlichem Grund haben vom Fahrbahnrand bei Strassen und Wegen 2,5 m einzuhalten.

4 Strassenabstände gehen anderen Abstandsvorschriften vor. Der Gebäudeabstand ist in jedem Falle einzuhalten.

#### Art. 39

1 *Bauten und Anlagen haben gegenüber Wäldern einen Mindestabstand von 25 Meter ab Stockgrenze einzuhalten. Ausgenommen sind land- und forstwirtschaftliche sowie im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen, Erschliessungsstrassen sind zulässig (Art. 58 Abs. 1 BauG).*

Abstände von Wäldern, Gewässern und Hecken

2 Im Zonenplan sowie in Überbauungs- und Gestaltungsplänen werden dort, wo es die örtlichen Verhältnisse rechtfertigen, andere Mindestabstände, jedoch nicht weniger als 10 m, gegenüber Wäldern festgelegt.

3 Bauten und Anlagen haben gegenüber Seen und Flüssen einen Mindestabstand von 25 m, gegenüber Bächen von 10 m einzuhalten. Der Abstand wird bei Seen ab mittlerem Sommerwasserstand, bei den übrigen Gewässern ab vermarkter Gewässergrenze oder, wo sie fehlt oder von der tatsächlichen Gewässergrenze wesentlich abweicht, ab Schnittpunkt des mittleren Wasserstandes mit der Uferböschung gemessen (Art. 59 Abs. 1 BauG).

4 Bei im Zonenplan bezeichneten eingedolten Gewässern gilt in der Regel ein seitlicher Abstand ab Röhrenachse von 4 m.

5 Von in allgemein verbindlichen Plänen eingezeichneten Hecken und Gehölzen ist ein Abstand von 6 m einzuhalten.

#### Art. 40

1 Anbauten und unbewohnte Nebenbauten dürfen in allen Zonen, ausgenommen in der Gewerbe-Industrie-Zone und der Industriezone, mit einem verminderten Grenzabstand von 2 m erstellt werden. Der Gebäudeabstand von unbewohnten Nebenbauten zum Hauptgebäude kann bis auf 2 m herabgesetzt werden, wenn sich auf der entsprechenden Fassaden-seite der Hauptbaute keine nach Art. 44 dieses Reglementes erforderlichen Fensterflächen befinden.

Abstände von An-, Neben-, Vor- und Kleinstbauten

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

3 Kleinstbauten haben mitsamt allfälligen Vorbauten einen Grenzabstand von 0,5 m einzuhalten.

4 Bei allen An-, Neben-, Vor- und Kleinstbauten können kleinere Grenzabstände gegenüber Nachbarliegenschaften bis zum Grenzbaurecht gewährt werden, wenn die Nachbarn zustimmen und sich auf den entsprechenden Fassadenteil keine nach Art. 44 dieses Reglementes erforderlichen Fensterflächen befinden.

5 An- und Nebenbauten mit max. 30 m<sup>2</sup> Grundfläche können auch bei offener Bauweise mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich oder rückwärts bis an die Grenze gestellt sowie zusammengebaut werden; beim späteren Zusammenbau einer Baute auf höchstens gleicher Anstosslänge und mit gleicher Höhe ist keine Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

## **D. BAUVORSCHRIFTEN**

---

### **1. Ausführung und Gestaltung der Bauten**

#### Art. 41

1 *Bauten und Anlagen haben sowohl während der Erstellung als auch während der Dauer des Bestandes gemäss den Regeln der Baukunde den notwendigen Erfordernissen der Sicherheit zu entsprechen (Art. 52 BauG).*

Grundsätze der Sicherheit und Hygiene

2 *Bauten und Anlagen müssen den gesundheitspolizeilichen Erfordernissen entsprechen, namentlich in bezug auf sanitäre Einrichtung, Raum- und Fenstergrösse, Besonnung, Belichtung, Belüftung, Trockenheit und Lärmschutz (Art. 53 Abs. 1 BauG).*

#### Art. 42

1 *Gefährden Bauten und Anlagen die öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie die Sicherheit von Personen oder Sachen, so sind sie durch den Eigentümer instandzustellen oder zu beseitigen.*

Unterhalt

2 *Der Abbruch einer Baute oder Anlage kann verlangt werden, wenn sie nicht mehr benützt wird und wegen ihrer Baufähigkeit eine Gefährdung bewirkt oder verunstaltend wirkt.*

3 *Der Gemeinderat erlässt die zur Beseitigung der Gefahr nötigen Verfügungen. Vor der Anordnung des Abbruchs setzt der Gemeinderat dem Eigentümer eine angemessene Frist, um die Baute oder Anlage so instandzustellen, dass sie weder eine*



wenn durch andere Massnahmen eine gleichwertige natürliche Belichtung erreicht wird.

6 Treppen in Gebäuden mit max. zwei Vollgeschossen müssen eine lichte Breite zwischen den Handläufen von mindestens 1,0 m aufweisen, in Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen eine solche von mindestens 1,2 m. Für wohnungsinterne Treppen können reduzierte Breiten bewilligt werden.

7 Haustüren von Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen müssen eine lichte Breite von mindestens 0,9 m aufweisen, von Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen eine solche von mindestens 1,1 m.

8 Estrich und Kellerabteile in Mehrfamilienhäusern: je 5 % der zugehörigen anrechenbaren Wohnfläche. Anstelle von Estrichräumen können Abstellräume im gleichen Umfang auch innerhalb der Wohnung geschaffen werden.

#### Art. 45

1 Höchstens die Hälfte der Wohn-, Arbeits- und Schlafräume einer Wohnung darf gegen die nördliche Himmelshälfte orientiert sein.

Weitere Bauanforderungen

2 Jedes Wohngebäude muss einen geeigneten, genügend grossen Wäschetrocknungsraum aufweisen.

3 Jede Wohnung sowie separate Werkstätten, Läden usw. müssen einen eigenen Abort aufweisen. In 4-Zimmer-Wohnungen sowie grösseren Wohnungen ist ein Abort getrennt vom Badezimmer einzurichten.

4 Jede Küche muss mit mehreren Behältern für die Abfalltrennung an der Quelle ausgestattet sein. Ein Behälter muss für die Aufnahme von organischem Material geeignet sein.

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

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

#### Art. 46

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

Ausbau von Dach- und Untergeschossen

2 Untergeschosse dürfen, soweit sie nicht mit vorgeschriebenen Kellerräumen belegt sind, unter Beachtung der hygienischen Anforderungen, voll zu Arbeitszwecken ausgebaut werden. Der Einbau von Wohnräumen in Untergeschossen ist nur dann zulässig, wenn mindestens eine von vier Umfassungswänden ganz aus dem Terrain herausragt, eine einwandfreie Belüftung und Belichtung aller Wohnräume sichergestellt ist und die erforderlichen Isolationsmassnahmen getroffen werden.

#### Art. 47

1 Dachaufbauten, -flächenfenster und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten. Dachflächenfenster dürfen ein Fünftel der Dachfläche nicht überschreiten. Bei kombinierter Anwendung sind die Anteile gesamthaft zu rechnen.

Dachaufbauten  
und - einschnitte

2 Dachaufbauten und -einschnitte dürfen 40 % der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht übersteigen.

#### Art. 48

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

Schneefangvorrichtungen

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

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

#### Art. 49

1 Aussenantennen und Reklamen haben sich in das Orts-, Strassen- oder Landschaftsbild so einzuordnen, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird. Wird ein geschütztes Landschafts-, Ortsbild oder Kulturobjekt beeinträchtigt, so wird für Aussenantennen und Reklamen keine Bewilligung erteilt.

Aussenantennen  
und Reklamen

2 Aussenantennen dürfen nur dann angebracht werden, wenn technische Gründe eine Antenne im Gebäudeinnern nicht zulassen. Parabolantennen sind sichtgeschützt zu plazieren; bei Steildächern dürfen sie in der Regel nicht auf die Dachfläche montiert werden.

### Art. 50

1 Bauten gelten als unterirdisch, wenn sie, inklusive Ueberdeckung, das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 0,6 m überragen. Im Bereich des Grenzabstands gilt das gewachsene Terrain als oberste Begrenzung.

Unterirdische Bauten

2 Die unterirdischen Bauten sind zu überdecken. Es darf höchstens eine Seitenfront und diese nur soweit sichtbar bleiben, als sie dem Zugang dient.

### Art. 51

1 *Die Grundeigentümer haben Signale, Strassenbezeichnungen, Zeichen öffentlicher Werke, öffentliche Beleuchtungseinrichtungen und Leitungen an Bauten und Anlagen sowie an Einfriedungen ohne Entschädigung zu dulden.*

Öffentliche Einrichtungen an oder vor Gebäuden

2 *Die Interessen des Eigentümers sind angemessen zu berücksichtigen (Art. 76 Abs. 1 und 2 BauG).*

## **2. Ausführungen und Gestaltung des Umschwunges**

### Art. 52

Das natürliche bzw. gewachsene Terrain ist im Zusammenhang mit Hochbauvorhaben möglichst wenig zu verändern. Bauten und Anlagen haben sich den Terrainverhältnissen anzupassen.

Terrainveränderungen

### Art. 53

1 *Bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen kann der Bauherr verpflichtet werden, auf privatem Grund Abstellflächen für Motorfahrzeuge der Benützer oder Besucher zu schaffen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind.*

Abstellflächen für Motorfahrzeuge

2 *Bestehende Abstellflächen müssen, soweit sie vorgeschrieben werden können, ihrer Zweckbestimmung erhalten bleiben oder es muss dafür entsprechender Ersatz geschaffen werden (Art. 72 Abs. 1 und 3 BauG).*

3 Ein Autoabstellplatz vorzusehen:

- für Wohnbauten:  
pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche mindestens aber 1 Platz pro Wohnung

- für Industrie- und Gewerbebetriebe:  
pro 1,5 Arbeitsplätze, mindestens aber 3 Plätze pro Betrieb
- für Verkaufsgeschäfte:  
pro 15 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- für Gasthäuser:  
pro 4 Sitzplätze, pro 3 Betten
- bei übrigen Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sind eine entsprechende Anzahl Abstellplätze bereitzustellen.

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

5 Garagenvorplätze von Ein- und Zweifamilienhäusern werden als Abstellflächen angerechnet, die übrigen nicht.

#### Art. 54

1 *Lassen es die örtlichen Verhältnisse nicht zu, erweisen sich die Kosten als unzumutbar oder ist die Erstellung von Abstellflächen verboten, so hat der Pflichtige in angemessener Nähe entsprechende Abstellflächen zu beschaffen oder angemessene Beiträge an Errichtung und Betrieb öffentlich benützbarer Abstellflächen oder Parkhäuser zu leisten (Art. 72ter BauG).*

Ersatz von Abstellflächen

2 Ist ein Beitrag zu entrichten, so bemisst sich dieser je fehlenden Abstellplatz auf Fr. 6'000.--.

#### Art. 55

1 Zufahrten zu Einzelgaragen dürfen höchstens 12 %, solche zu Sammelgaragen und Höfen höchstens 10 % Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 2,5 m und von der Trottoirgrenze aus wenigstens 0,5 m praktisch horizontal verlaufen. Die freie Sicht auf die Strasse muss wenigstens 3,5 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45° a.T. gewährleistet sein. Ausfahrten, die auf Strassen einmünden, sind zudem beidseitig mit Radien von mindestens 3,0 m, und, wo ein Trottoir besteht, von mind. 1,5 m auszurunden.

Garagen und Hofzufahrten

2 Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5,5 m Länge so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

### Art. 56

1 Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungen (Kleinwohnungen mit 1-2 Zimmern nicht anzurechnen) oder von 5 und mehr erstellten Einfamilienhäusern sind genügend besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Spielplätze für Kinder zu erstellen.

Kinderspielplätze

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

### Art. 57

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

Abfallbeseitigung

2 Bei Bauten mit Anfall an organischen Abfällen ist an geeigneter Stelle eine Fläche für Erstellung und Betrieb einer Hauskompostieranlage in angemessener Grösse vorzusehen und dauernd zweckentsprechend zu unterhalten.

### Art. 58

*Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend zu gestalten. Bei Mehrfamilienhäusern und Kindergärten ist sie zudem kindergerecht zu gestalten (Art. 75bis Abs. 1 BauG).*

Bepflanzung

## **E. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN**

---

### Art. 59

1 *Errichten und Aendern von Bauten und Anlagen bedürfen einer Bewilligung.*

Bewilligungspflicht

2 *Bewilligungspflichtig sind insbesondere:*

a *Neu-, Um-, An-, Auf- und Nebenbauten jeder Art;*  
abis) *Ersatz oder Aenderung energetisch wichtiger Bauteile, wie Aussenwände, Dächer, Fenster und haustechnische Anlagen. Der Regierungsrat regelt die Ausnahmen durch Verordnung;*

- b) *bauliche Veränderungen im Innern mit baupolizeilich erheblichen Auswirkungen, wie Einbau und Abänderung von Liftanlagen, Umbauten mit statischen Änderungen von Bedeutung;*
- c) *provisorische Bauten;*
- d) *Abstellflächen und Schutzvorrichtungen für Motorfahrzeuge;*
- e) *Tank- und Siloanlagen;*
- f) *Mauern und Einfriedungen von mehr als 1,2 Meter Höhe längs öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen sowie von mehr als 1,8 Meter Höhe längs Grundstücksgrenzen;*
- g) *eingreifende Veränderungen des Geländes*
- gbis) *Kiesgruben, Steinbrüche, Abfallplätze und Skipistenplanierungen;*
- h) *langfristiges Abstellen ausgedienter Motorfahrzeuge im Freien;*
- i) *Privatstrassen einschliesslich Zufahrten zu öffentlichen Strassen;*
- k) *Camping- und Zeltplätze;*
- l) *langfristiges Aufstellen von Wohnwagen ausserhalb bewilligter Camping- und Zeltplätze;*
- m) *Aussenreklamen mit insgesamt mehr als zwei Quadratmeter Ansichtsfläche, ausgenommen vorübergehende Baureklamen;*
- n) *grelle Lichtquellen mit erheblichen baupolizeilichen Auswirkungen;*
- o) *Zweckänderungen, die Einwirkungen auf die Umgebung oder eine Vergrösserung des Benutzer kreises zur Folge haben;*
- p) *Zweckänderungen in Gebieten oder Zonen nach Art. 28ter des Baugesetzes;*
- q) *Zweckänderungen ausserhalb der Bauzonen;*
- r) *dem Bundesrecht nicht unterstehende Seilbahnen und ähnliche Transportanlagen, soweit sie nicht vorübergehend land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen (Art. 78 BauG)*

3 Ebenfalls bewilligungspflichtig sind Aussenantennen und der Abbruch von Bauten.

#### Art. 60

1 Für das Baugesuch sind vom Bauamt erhältliche Formulare zu verwenden. Das Baugesuch hat zu enthalten:

Form des  
Baugesuches

- a) *Ausgefüllte Baugesuchsformulare mit Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist; Berechnung der Ausnutzungsziffer;*
- b) *Grundbuchplankopien (Situation mit 1-m-Höhenkurven) des Nachführungsgeometers mit den eingetragenen Massen des Baukörpers, der Grenz-, Gebäude-, Strassen-, Wald- und Gewässerabstände, der bestehenden und projektierten Werkleitungen, der beabsichtigten Anlage der Autoabstellflächen, der Zufahrtsstrassen und -wege und der vorgesehenen Bepflanzung;*

- c) Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angaben der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie der Fenster und Bodenflächen;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe des Niveaupunktes (m.ü.M.) sowie der Höhen des gewachsenen Bodens und des neuen Terrainverlaufs von Grenze zu Grenze einschliesslich der Übergänge zu den Nachbargrundstücken;
- e) Längenprofile von Garagen- und Hofzufahrten;
- f) Besondere Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle (Grundriss und Längenprofil SN 59200) sowie der Schächte;
- g) Auf Verlangen Kaminpläne im Massstab 1:50;
- h) Detailpläne für Cheminéeanlagen im Massstab 1:20;
- i) Pläne für Feuerungs- und Tankanlagen im Massstab 1:50;
- k) Schutzraumeingabe gemäss den besonderen Vorschriften;
- l) Nachweis der gesetzlich vorgeschriebenen Schall- und Wärmeisolation sowie der Voraussetzung für eine sparsame Energieverwendung (Art. 34 LSV<sup>1)</sup>, Art. 3 LRV<sup>2)</sup>, Energiegesetz<sup>3)</sup>).

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

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

4 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 und aussergewöhnliche Bauten Gutachten einzuholen. Die Kostenbeteiligung des Gesuchstellers richtet sich nach Art. 94 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege<sup>4)</sup>.

---

1) SR 814.41

2) SR 814.318.142.1

3) sGS 741.1

4) sGS 951.1; VRP

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

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

7 Für kleine Bauvorhaben kann die Baukommission die Liste der einzureichenden Unterlagen beschränken.

#### Art. 61

*1 Bevor das Baugesuch eingereicht wird, sind Visiere aufzustellen, welche Stellung und Ausmass der Baute oder Anlage bezeichnen (Art. 81 Abs. 1 BauG).*

Visiere

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

*3 Die Visiere dürfen vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Zustimmung des Gemeinderates entfernt werden.*

*4 Bei Bauten und Anlagen von über 18 Meter Höhe müssen die Visiere die horizontale Ausdehnung sowie an einer Stelle die maximale Höhe bezeichnen (Art. 81 Abs. 2 und 3 BauG).*

#### Art. 62

1 Der Gemeinderat hat den Anstössern mit eingeschriebenem Brief vom Baugesuch Kenntnis zu geben. Anstösser im Sinne dieser Vorschrift sind Grundeigentümer, deren Grundstück nicht mehr als 30 m von der geplanten Baute oder Anlage entfernt ist (gemäss Art. 82 Abs. 1 und 2 BauG).

Bekanntgabe  
des Baugesu-  
ches

2 Die Pläne können während 14 Tagen im Gemeindehaus eingesehen werden. Die Auflage wird durch öffentlichen Anschlag und bei bedeutenden Bauvorhaben während der Auflagefrist im Bezirksanzeiger bekannt gemacht.

### Art. 63

1 *Einsprachen sind schriftlich und mit Begründung innert der Auflagefrist dem Gemeinderat einzureichen. Zur Einsprache ist berechtigt, wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse dar-  
tut (Art. 83 BauG).*

Einsprachen

2 *Vor dem Entscheid gibt der Gemeinderat dem Baugesuch-  
steller Gelegenheit, zu den Einsprachen Stellung zu nehmen.*

3 *Der Gemeinderat entscheidet über öffentlichrechtliche Ein-  
sprachen gleichzeitig mit der Erteilung oder Ablehnung der  
Baubewilligung.*

4 *Bei privatrechtlichen Einsprachen kann der Baugesuchstel-  
ler jederzeit das Verfahren auf dem Zivilrechtsweg einleiten.  
Ist dies nicht erfolgt, setzt der Gemeinderat im Einsprache-  
entscheid dem Einsprecher eine Frist von vierzehn Tagen zur  
Einleitung dieses Verfahrens an. Verstreicht diese Frist unbe-  
nützt, so fällt die privatrechtliche Einsprache dahin (Art. 84  
Abs. 1-3 BauG).*

### Art. 64

1 Die Baubewilligung ist zu erteilen, wenn keine im öffentli-  
chen Recht begründeten Hindernisse vorliegen.

Baubescheid,  
Rekurs

2 Die Baubewilligung kann mit einschränkenden Bedingun-  
gen und Auflagen verbunden werden.

3 Gegen den Entscheid des Gemeinderates kann innert 14  
Tagen Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden.

### Art. 65

1 *Zur Abklärung wichtiger Baufragen kann der Baubewilli-  
gungsbehörde ein Bauermittlungsgesuch eingereicht wer-  
den. Dem Gesuch sind alle Unterlagen beizulegen, die zur  
Abklärung der gestellten Fragen nötig sind (Art. 91 BauG).*

Bauermittlungs-  
gesuch

2 *Der Vorbescheid ist nicht endgültig und auch nicht weiter-  
ziehbar (Art. 92 Abs. 1 BauG).*

### Art. 66

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

Gültigkeitsdauer  
der Baubewilli-  
gung

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

*3 Die Fristen können auf begründetes Gesuch hin zweimal um je ein Jahr verlängert werden.*

*4 Die Fristen ruhen während der Rechtshängigkeit von privatrechtlichen Baueinspracheprozessen (Art. 88 BauG).*

## **F. BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE**

---

### Art. 67

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

Sicherheit,  
Immissionen,  
Hygiene

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

3 Das Verbrennen von Bauabfällen ist verboten.

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

5 Auf Baustellen ist ein einwandfreier Bauabort als geschlossenes System oder mit Kanalisationsanschluss zu installieren.

### Art. 68

1 Vor Beginn von Grabarbeiten hat sich der Unternehmer - bei der SAK (für den Ortsteil Degersheim) oder bei der Dorfkorporation Wolfertswil (für den Ortsteil Wolfertswil), bei der Wasserkorporation Degersheim oder Wolfertswil, beim Bausekretariat, bei der Fernmeldedirektion, bei den technischen Betrieben Flawil und bei der GGA Antennen AG über den Verlauf unterirdischer Leitungsbauten zu informieren.

Schutz öffentlicher  
Einrichtungen

2 Öffentliche Einrichtungen wie Leitungen, Schilder, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Abflussrinnen usw. sind zu schützen. Erforderliche Änderungen haben ausschliesslich durch die zuständigen Organe zu erfolgen. Der Bauherr ist diesbezüglich kostenpflichtig; für allfällige Beschädigungen ist er haftbar.

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

#### Art. 69

1 Öffentliche Strassen, Wege, Plätze und Entwässerungsanlagen dürfen für Bauarbeiten nur mit Bewilligung der Strassenaufsichtsbehörde benützt werden. Diese legt den Umfang der Benützung fest und veranlasst die Instandstellung durch den Bauherrn oder auf dessen Kosten.

Bauarbeiten bei öffentlichen Verkehrsanlagen

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

3 Zum Schutze vor herabfallenden Gegenständen sind geeignete Vorrichtungen anzubringen. Baumaterialien und Bauschutt dürfen nicht auf öffentliche Verkehrsanlagen geworfen werden.

4 Öffentliche Verkehrsanlagen im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Mörtel und Beton darf nicht auf dem Strassenbelag gemischt oder gelagert werden.

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

6 Auf öffentlichem Grund darf Baumaterial nur kurzfristig zum Umlagern abgelagert werden. Jede längerfristige Ablagerung ausserhalb der abgegrenzten Baustelle ist unzulässig.

#### Art. 70

1 Dem Bausekretariat sind unaufgefordert und rechtzeitig die in der Baubewilligung bezeichneten Baustadien anzuzeigen.

Baukontrolle

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

### **G. BEGRIFFSBESTIMMUNGEN**

---

#### Art. 71

1 Die *Ausnützungsziffer* ist die *Verhältniszahl der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Parzellenfläche*.

Ausnützungsziffer

2 Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen die nutzbaren Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser und Liftschächte, Mauer- und Wandquerschnitte. Keller-, Estrich-, nichtgewerbliche Einstellräume, offene Dachterrassen, Balkone und Gemeinschaftsräume für Kinder in Mehrfamilienhäusern werden nicht angerechnet.

3 Als anrechenbare Parzellenfläche gilt die von der Baueingabe erfasste Parzellenfläche innerhalb vermarkter Grenzen, soweit sie nicht bereits früher zur Ausnützung eingerechnet worden ist. Wird für Bau oder Korrektur öffentlicher Strassen und Trottoirs Boden abgetreten, so kann dieser zur anrechenbaren Parzellenfläche gerechnet werden (Art. 61 Abs. 1-3 BauG).

## Art. 72

1 Der Grenzabstand von Gebäuden ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grenze, wobei im Grundriss gemessen wird (Art. 56 Abs. 1 BauG).

Grenz- und Gebäudeabstand

2 Wo ein grosser und ein kleiner Grenzabstand vorgeschrieben sind, ist der grosse Grenzabstand auf der am stärksten gegen Süden gerichteten Längsfassade einzuhalten. Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand gegenüber der Westfassade einzuhalten.

3 Der Grenzabstand kann ungleich auf benachbarte Parzellen verteilt werden, wenn der Nachbar sich schriftlich zur Einhaltung eines entsprechend grösseren Grenzabstandes verpflichtet. Der Gemeinderat verfügt diese Verpflichtung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und lässt sie im Grundbuch anmerken (Art. 56 Abs. 2 BauG).

4 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden (Art. 57 Abs. 1 BauG).

5 Steht auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude mit einem geringeren als dem geltenden Grenzabstand und stehen nicht wichtige Interessen entgegen, genügt anstelle des Gebäudeabstandes die Einhaltung des Grenzabstandes (Art. 57 Abs. 3 BauG).

## Art. 73

1 Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt.

Geschosse

2 Geschosse, die Oberkant Decke gemessen nicht mehr als 1,2 m über dem Niveaupunkt liegen, gelten als Untergeschoss.

3 Geschosse gelten als Dachgeschoss, wenn sie über dem obersten Vollgeschoss im Dachraum sowie unterhalb einer Fläche liegen, die ab Oberkante Decke des obersten Vollgeschosses plus 0,8 m, höchstens aber von der max. Gebäudehöhe aus unter einem Winkel von 45° a.T. von der Fassade zurückweicht. Bei Satteldächern gilt diese Beschränkung nur auf den Längsseiten. Bei Flachdachbauten ist nur ein Attikageschoss zulässig.

4 Bei Attikageschossen dürfen einzelne technisch bedingte Bauteile wie Treppenhäuser, Liftanlagen usw. bis an die Fassadenflucht reichen.

#### Art. 74

1 Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte. Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden (Art. 60 BauG).

Gebäude- und Firsthöhe

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

3 Besteht eine Gebäudegruppe aus in der Höhe versetzten Gebäuden, so sind Gebäude- und Firsthöhe für jeden Teil getrennt zu ermitteln.

#### Art. 75

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

Gebäudelänge

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

#### Art. 76

1 Anbauten sind Bauteile, welche an ein Gebäude angebaut werden und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, eine Gebäudehöhe von höchstens 3,5 m und eine Firsthöhe von höchstens 5,5 m aufweisen. Sie müssen sich in der Nutzung von jenen Räumen, an welche sie angrenzen, unterscheiden.

An-, Neben-, Vor- und Kleinstbauten

2 Als Nebenbauten gelten unbewohnte Baukörper mit höchstens 3,5 m Gebäudehöhe und höchstens 5,5 m Firsthöhe, die mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup> aufweisen.

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

4 Als Kleinstbauten gelten unbewohnte, nicht ans Wasser- und Kanalisationsnetz angeschlossene und nicht zur Lagerung leicht brennbarer Materialien dienende bau- und planungsrechtlich unbedeutende Bauten mit einem Vollgeschoss und einer Grundfläche ohne Vorbauten bis zu 6 m<sup>2</sup> wie Hundehütten, Gartenlauben, Gerätehäuschen, Kleingewächshäuser usw. Reine Überdachungen ohne geschlossene Seitenwände wie kleine Fahrzeugunterstände, Überdachungen von Abfallcontainern, gedeckte Gartensitzplätze usw. gelten bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> als Kleinstbauten.

## H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

---

### Art. 77

1 *Die Baubewilligungsbehörde kann von den Vorschriften dieses Gesetzes, des Baureglementes sowie von Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungsplänen abweichende Bewilligungen erteilen:*

Ausnahmen

- a) *wenn die Anwendung der Vorschriften für den Bauherrn zu einer offensichtlichen Härte führt;*
- b) *für Bauten und Anlagen, deren Zweckbestimmung ohne Ausnahmegewilligung nicht erfüllt werden könnte;*
- c) *wenn eine den öffentlichen Interessen, namentlich den Anforderungen der Energiepolitik, des Verkehrs, der Hygiene, der Feuersicherheit, der architektonischen und ortsplannerischen Gestaltung besser entsprechende Überbauung erzielt werden kann;*
- d) *bei Umbau, Erneuerung oder Erweiterung erhaltungswürdiger zonenkonformer Altbauten.*

2 *Baubewilligungen, durch die eine Abweichung von den Vorschriften dieses Gesetzes bewilligt wird, bedürfen der Genehmigung des zuständigen Departementes.*

3 *Eine Ausnahmegewilligung darf nicht erteilt werden, wenn die gestützt darauf bewilligten Bauten und Anlagen mit dem öffentlichen Wohl nicht vereinbar wären oder wesentliche Interessen von Nachbarn beeinträchtigt würden. Der Zweck der Zone darf weder vereitelt noch gefährdet werden (gemäss Art. 77 BauG).*

#### Art. 78

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

Gebühren und Beiträge

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

#### Art. 79

1 *Wenn unberechtigterweise mit der Errichtung von Bauten und Anlagen begonnen wird, kann der Gemeinderat die Einstellung der Arbeiten verfügen.*

Verwaltungszwang und Strafen

2 *Wenn die Ausführung den gesetzlichen Vorschriften oder den genehmigten Plänen nicht entspricht oder sonst ein unrechtmässiger Zustand geschaffen wird, kann der Gemeinderat die Entfernung oder die Abänderung rechtswidrig ausgeführter Bauten und Anlagen sowie die Wiederherstellung des früheren Zustandes verfügen.*

3 *Diese Vorschriften werden beim widerrechtlichen Abbruch von Bauten sachgemäss angewendet (Art. 130 BauG).*

4 *Kommt der Pflichtige der Aufforderung der zuständigen Behörde zur Einstellung der Arbeiten, zur Schaffung des rechtmässigen Zustandes oder zur Entfernung der Baute oder Anlage nicht nach, so kann der Gemeinderat die erforderlichen Massnahmen auf dessen Kosten ergreifen oder von einem Dritten durchführen lassen (Art. 131 Abs. 1 BauG).*

5 Bezüglich der Strafbestimmungen gilt Art. 132 des Baugesetzes.

#### Art. 80

1 Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft und hebt das Baureglement vom 11. Oktober 1974 auf.

Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

2 Der Zonenplan vom 11. Oktober 1974, sowie die seither erlassenen Teilzonenpläne und Zonenplanergänzungen werden aufgehoben.

3 Die Überbauungspläne bleiben in Kraft, soweit nichts anderes bestimmt ist.

4 Der Überbauungsplan "Winterhalden" vom 2. Oktober 1974 ist aufgehoben.

**Vom Gemeinderat erlassen am: 11. Februar 1992 und 2. Juli 1992**

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindammann:

sig. Reto Gnägi

Der Gemeinderatsschreiber:

sig. Hansjörg Baumberger

öffentliche Auflage

vom: 9. März 1992

bis: 7. April 1992

**Änderung Art. 80**

öffentliche Auflage

vom 30. November 1992

bis: 29. Dezember 1992

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

vom: 14. Juni 1993

bis: 13. Juli 1993

**Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 3. Februar 1995**

**Der Vorsteher:**

**sig. W. Kägi**

**Aenderungen Art. 22, 38, 50, 73 und 76**

**Vom Gemeinderat erlassen am: 15. August 1995**

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindammann:

sig. Reto Gnägi

Der Gemeinderatsschreiber:

sig. Hansjörg Baumberger

öffentliche Auflage

vom: 28. August 1995

bis: 26. September 1995

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

vom: 16. Oktober 1995

bis: 15. November 1995

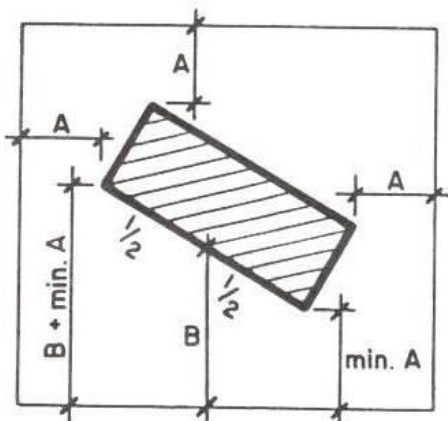
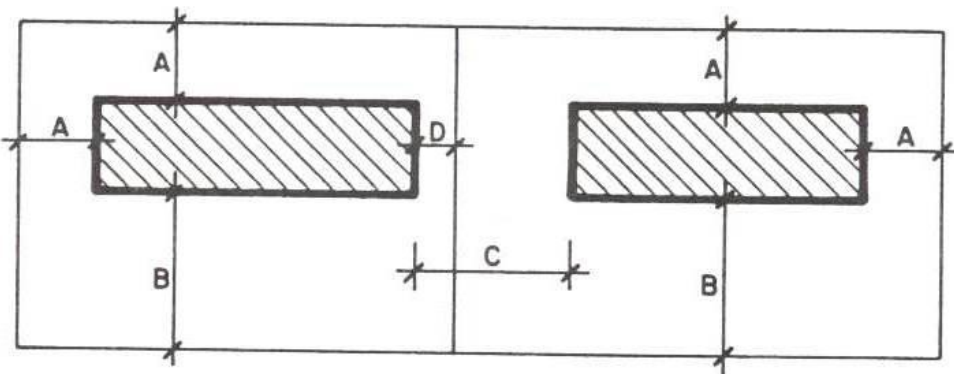
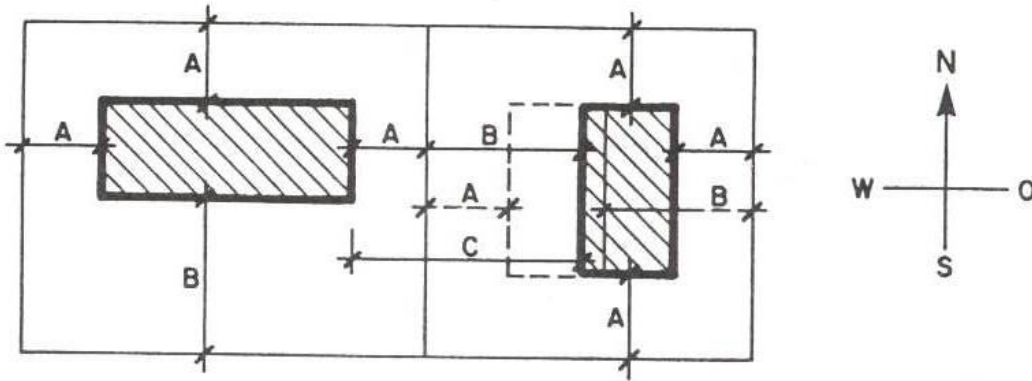
**Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 14. März 1996**

**Der Vorsteher:**

**sig. W. Kägi**

# GRENZ - UND GEBÄUDEABSTAND

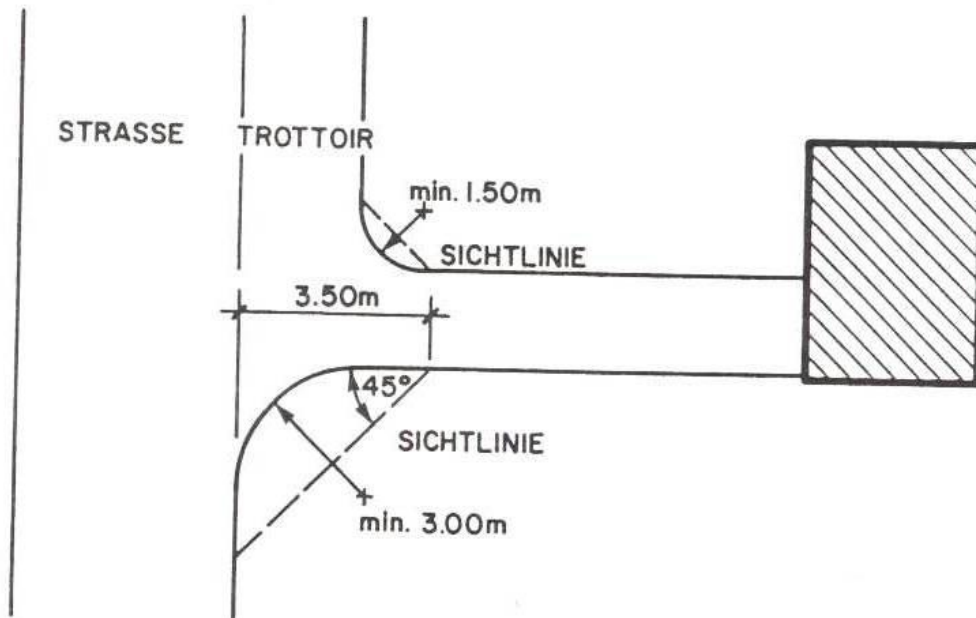
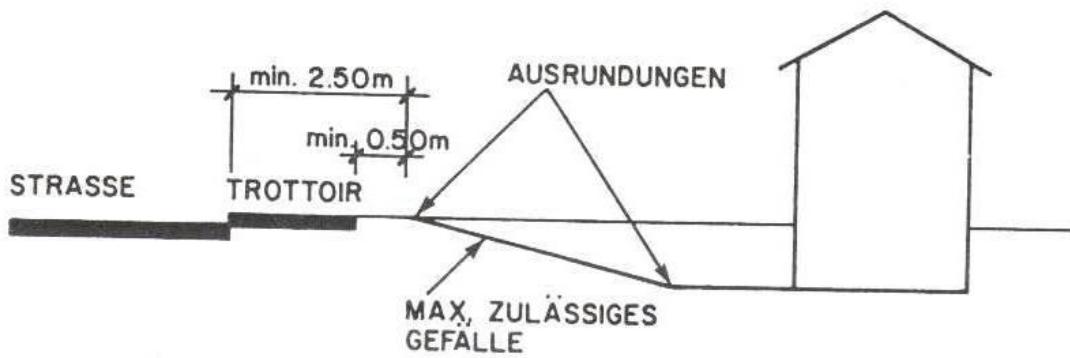
Art. 18,72



- A = KLEINER GRENZABSTAND
- B = GROSSER GRENZABSTAND
- C = GEBÄUDEABSTAND
- D = VERRINGERTER GRENZABSTAND

# GARAGE - UND HOFZUFahrTEN

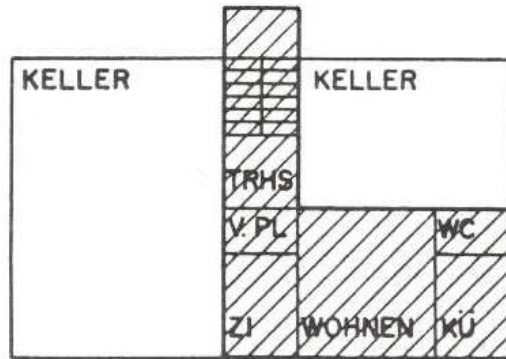
Art. 55



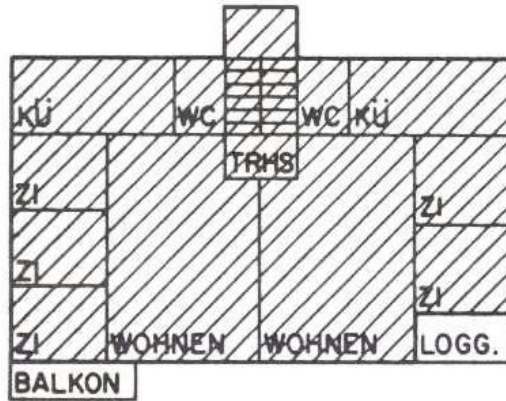
# MASS DER AUSNÜTZUNG

Art. 71

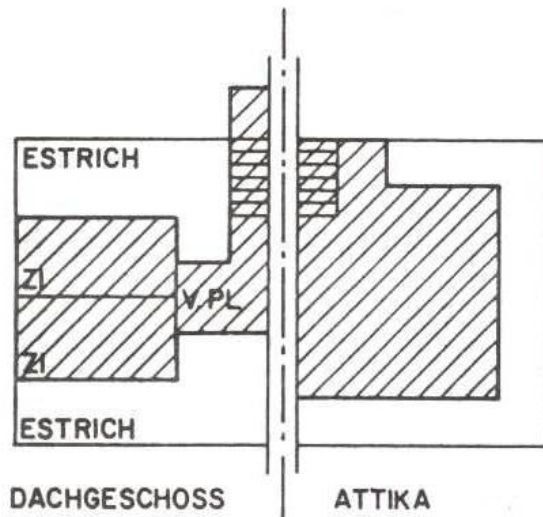
UNTERGESCHOSS



VOLLGESCHOSSE



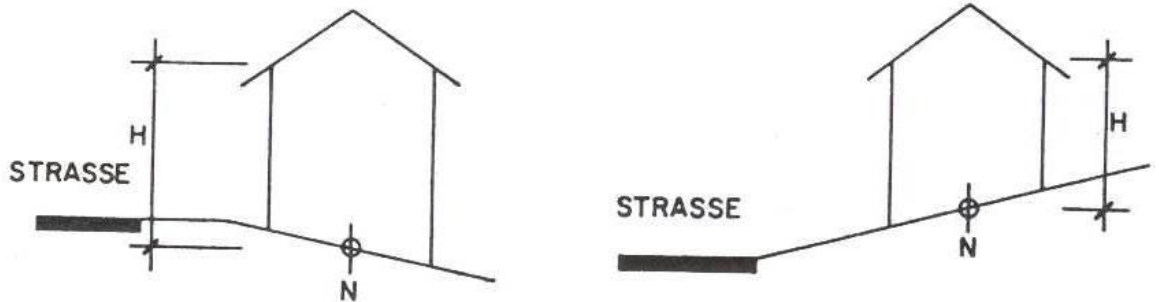
DACH - /ATTIKAGESCHOSS



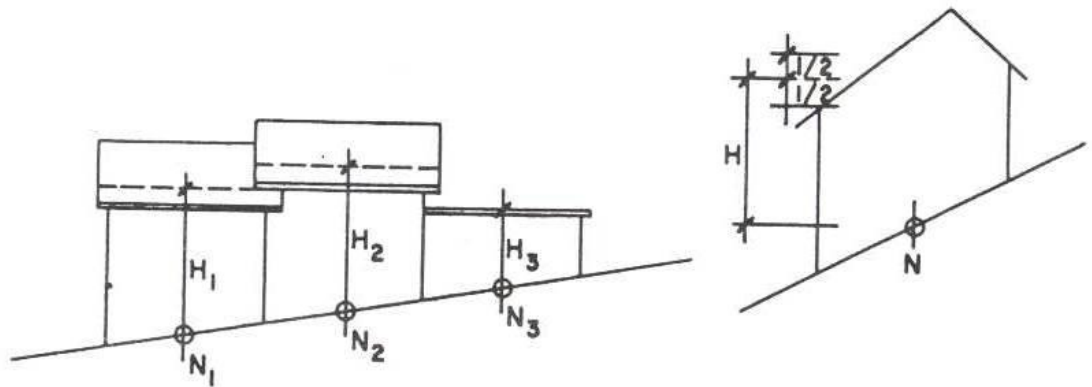
DIE SCHRAFFIERTEN FLÄCHEN SIND IN DIE AUSNÜTZUNGSBERECHNUNG EINZUBEZIEHEN

# GEBÄUDEHÖHE

Art. 74



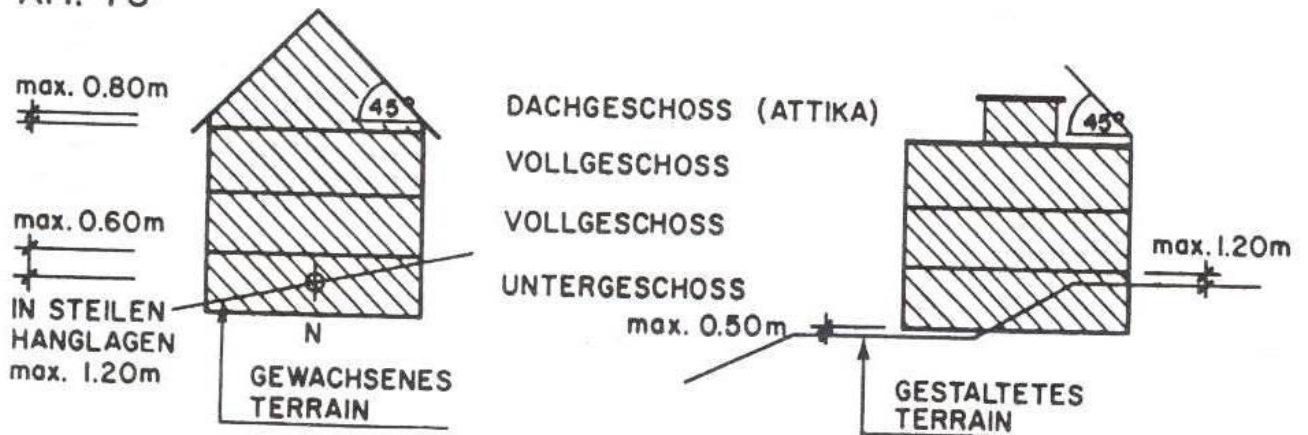
N = NIVEAUPUNKT  
H = GEBÄUDEHÖHE



DIE BESTIMMUNG DER GEBÄUDEHÖHE  
ERFOLGT FÜR JEDES HAUS SEPARAT

# GESCHOSSZAHL

Art. 73



DACHGESCHOSS (ATTIKA)  
VOLLGESCHOSS  
VOLLGESCHOSS  
UNTERGESCHOSS

max. 0.80m  
max. 0.60m  
IN STEILEN  
HANGLAGEN  
max. 1.20m

max. 1.20m

max. 0.50m

GEWACHSENES  
TERRAIN

GESTALTETES  
TERRAIN

**STICHWORTVERZEICHNIS****Seite**

Abbruch	17, 24	Bauten unter Terrain	21
Abfallbeseitigung	23, 28, 29	Bauvoraussetzungen	12
Abfalltrennung	19	Bauweise halboffene	13
Abort	19	Bauweise offene und geschlossene	13
Abstände von An-, Neben-, Vor- und Kleinsbauten	16,17	Bauzonen allgemein	2, 5
Abstände von Strassen und Wegen	15	Beiträge	33
Abstände von eingedolten Gewässern	16	Bepflanzung	23
Abstände von Wäldern, Gewässern, Hecken	16	Bekanntgabe des Baugesuchs	27
Abstellflächen, Ersatz	22	Bestandesgarantie ausserhalb Bauzonen	2
Abstellflächen für Motorfahrzeuge	21	Bestandesgarantie innerhalb Bauzonen	2
Anbauten	32	Bewilligungspflicht	24
Anbauten, Abstände	16, 17	Bevölkerung, Information	3
Antenne	21	Bodenfläche, minimale	18
Anzeigespflicht	27	Breite von Haustüren	19
Attikageschoss	31	Brüstungen	18, 32
Aufbauten, technische	9	Bussen	34
Auflagefrist	3, 5, 27		
Ausbau von Dach- und Untergeschossen	20, 31	Dachaufbauten und -einschnitte	20
Ausnahmebewilligung	33	Dachflächenfenster	20
Ausnützungsziffer	2, 4, 8, 9, 10, 30	Dachgeschoss, Ausbau	20, 31
Aussenantennen	20, 24	Dachgeschoss, Definition	31
Autoabstellplatz	22	Dachneigung	20
Balkontiefe	18	eingedolte Gewässer, Abstände	16
Bauanforderungen, weitere	19	Einsprachen	5, 27
Bauanzeige	27	Einsprachefrist	6
Bauarbeiten bei öffentl. Verkehrsanlagen	29	Einstellräume	19
Baubescheid	27	Empfindlichkeitsstufen	7, 8
Baubewilligung, Anrecht auf Erteilung	27	Energiepolitische Massnahmen	18
Baubewilligung, Gültigkeitsdauer	28	Energiesparen	25
Bauermittlungsgesuch	28	Erlass Richtplan	3
Baugesuch, Bekanntgabe	27	Erschliessung	5, 12
Baugesuch, Form	25, 26	Estrich	19
Baukontrolle	30		
Baulinien	14	Fahrräder, Abstellflächen	21
Bausperre	6	Fensterflächen	19

Fernsehantennen	21, 24	Intensiverholungszone	7, 11
First- und Gebäudehöhe	31		
Form des Baugesuches	25	Kanalisationseingabe	25
		Keller	19
Garagen	22	Kernzone	7, 10
Gargenvorplätze	22, 23	Kinderspielplätze	23
Gebäuelänge	8, 9, 10, 32	Kleinstbauten, Definition	32
Gebäude- und Firsthöhe	8, 9, 10, 31	Kleinstbauten, Abstände	16, 17
Gebäude- und Grenzabstand	8, 9, 10, 30	Kompostieranlage	23
Gebühren	33	Kurzzone	7, 10
Geländer	18		
Geltungsbereich	1	Landumlegung	7
Geschlossene Bauweise	13	Landschaftsbild	1
Geschosse	31	Landwirtschaftszone	7, 11
Gestaltungsplan	4, 12	Lärmschutz	7, 8, 17
Gewässer, Abstände	16	Leitungen, unterirdische	29
Gewerbe-Industrie-Zonen	9	Luftreinhaltung	28
Grenzbaurecht	17		
Grenzbereinigung	7	Mehrausnutzung	4, 12
Grenz- und Gebäudeabstand, allgemein	30	Mindestmasse	18
Grenz- u. Gebäudeabstand in der		Modelle	26
Landwirtschaftszone	11	Motorfahräder, Abstellflächen	21
Grundbuch	25		
Grundsätze der Sicherheit und Hygiene	17	Nebenbauten	32
Grünzone	10	Nebenbauten, Abstände	16, 17
Gültigkeitsdauer der Baubewilligung	28		
		Öffentliche Einrichtungen, Schutz	29
Halboffene Bauweise	13	Öffentliche Einrichtungen an oder vor	
Hausnummern	21	Gebäuden	21
Hecken, Abstände	16	Öffentliche Verkehrsanlagen, Bauarbeiten	29
Hofzufahrten	22	Öffentliche Zone	7
Hygiene	28	Offene Bauweise	13
Hygiene, Grundsätze	17	Ordnung	17
		Ortsbild	1
Immissionen	28		
Immissionen allgemein	9, 14	Pläne allgemeinverbindliche, Erlass	5
Industrie-Zone	7, 9	Pläne im Baugesuchsverfahren	25
Information Bevölkerung	3	Publikation	27
Inkrafttreten	34		

Raumhöhen	18	Verkehrsanlagen öffentliche, Bauarbeiten	29
Raum zwischen Bauflicht und Strassen	15	Verlängerung der Baubewilligung	28
Rechtsmittel	28	Verunstaltung	17, 18
Reklamen	20	Verwaltungszwang	34
Rekurs	27	Visiere	26
Richtplan, Erlass	3	Vollgeschosse (Anzahl)	8
Richtplan, Wirkung	3	Vollgeschosse, Definition	31
		Vorbauten	32
Sanitäre Einrichtungen	17	Vorbauten, Abstände	16
Scheunen	11	Vorschriften allgemeinverbindliche, Erlass	5
Schneefangvorrichtungen	20		
Schutz öffentlicher Einrichtungen	29	Wälder, Abstände	16
Schutzraumeingabe	25	Wäschetrocknung	19
Schutzverordnung	5	Wege, Abstände	15
Sicherheit auf Baustellen	28, 29	Wirkung Richtplan	3
Sicherheit, öffentliche	17	Wohn-Gewerbe-Zone	7, 8
Signale	21	Wohnzonen	7, 8
Skiabfahrtszone	7		
Stöckli	11	Zielsetzung der Planung	1
Strafen	34	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10
Strassen, Abstände	15	Zone für Skiabfahrts- u. -übungsgelände	12
Strassenlinien	16	Zoneneinteilung	7
		Zonenfremde Bauten	2
Terrainveränderungen	21	Zonenplan	4
Trottoirabstand	22	Zuständigkeit des Gemeinderates	1
		Zweckveränderungsverbot	11
Überbauungsplan	4, 12		
Übergangsbestimmungen	34		
Übriges Gemeindegebiet	7, 11		
Untergeschoss, Ausbau	20		
Unterhalt	17		
Unterirdische Bauten	21		