



Projekt Nr. 026.3.009

18. Januar 2024

Baureglement

Mitwirkung

Vom Gemeinderat erlassen am:

Der Gemeindepräsident

Die Ratsschreiberin

Öffentliche Auflage vom:

bis:

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom:

bis:

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am:

Der Amtsleiter

Inhaltsverzeichnis

I	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
	Art. 1 Geltungsbereich	1
	Art. 2 Zuständigkeiten	1
II	RAUMPLANUNG	2
	Art. 3 Planungsmittel	2
	Art. 4 Information und Mitwirkung	2
	Art. 5 Zoneneinteilung	3
	Art. 6 Regelbauweise	4
	Art. 7 Wohnzonen (W)	5
	Art. 8 Wohn-Gewerbezone (WG)	5
	Art. 9 Kernzone (K)	5
	Art. 10 Arbeitszonen (A)	5
	Art. 11 Freihaltezonen (FiB / FaB)	5
	Art. 12 Intensiverholungszone (IiB)	6
	Art. 13 Besondere Bauweise	6
III	NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN	6
	Art. 14 Ausfahrten und Vorplätze	6
	Art. 15 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	7
	Art. 16 Abstellplätze für Velos	8
	Art. 17 Spiel- und Begegnungsbereiche	8
	Art. 18 Geschossfläche	8
	Art. 19 Entsorgungseinrichtungen	8
IV	Erstellen von Bauten und Anlagen	9
	Art. 20 Dachraum und Dachgestaltung	9
	Art. 21 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen	9
	Art. 22 Kleinbauten und Anbauten	10
	Art. 23 Vorbauten und Dachvorsprünge	10
	Art. 24 Offene und halboffene Bauweise	11
	Art. 25 Terrainveränderungen	11
	Art. 26 Sicherheitsanforderungen	11
	Art. 27 Umgebungsgestaltung	12
	Art. 28 Ökologischer Ausgleich	12
	Art. 29 Siedlungsrand	13
	Art. 30 Lichtemissionen	13
V	Verfahren und Vollzug	13
	Art. 31 Gebühren	13
VI	Schlussbestimmungen	14
	Art. 32 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung	14
	Art. 33 Aufhebung bisherigen Rechts	14

Baureglement

Der Gemeinderat erlässt nach Art. 1 und Art. 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG), Art. 11 und Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) sowie gestützt auf Art. 3, Art. 23 Abs. 1 lit. a, Art. 89 Abs. 1 und Art. 90 Abs. 1 lit. a des Gemeindegesetzes (sGS 151.2; abgekürzt GG) und Art. 30 der Gemeindeordnung folgendes Baureglement:

I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich

Art. 7 Abs. 2 PBG

¹ Das Baureglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet der politischen Gemeinde Diepoldsau.

² Die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie die besonderen Regelungen der Gemeinde bleiben vorbehalten.

Art. 2 Zuständigkeiten

Art. 1, 40-142, 149 und 158 PBG

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

Art. 63, 108 Abs. 2 StrG

² Die vom Gemeinderat eingesetzte Baukommission ist die Baubehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes, soweit nicht die Bauverwaltung zuständig ist, und die Bewilligungsbehörde nach Art. 63 und 108 des Strassengesetzes. Sie erfüllt weitere ihr vom Gemeinderat zugewiesene Aufgaben und besteht aus mindestens 5 Mitgliedern. Wenigstens zwei Mitglieder müssen über Fachkenntnisse und Erfahrung insbesondere im Bereich Recht, Architektur, Landschaftsarchitektur oder Denkmalpflege verfügen.

Art. 40 Abs. 2 VRP¹

³ Die Bauverwaltung ist die Baubehörde im Meldeverfahren. Zudem erfüllt sie folgende Aufgaben:

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

⁴ Gemeinderat, Baukommission und Bauverwaltung können bei Bedarf weitere Fachleute beziehen.

⁵ Verfügungen und Entscheide der Baukommission und der Bauverwaltung können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden.

¹ Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP); sGS 951.1

II RAUMPLANUNG

Art. 3 Planungsmittel

Art. 1, 11, 42, 51 und
65 PBG

¹ Der Gemeinderat verfügt über die folgenden Planungsmittel:

Art. 7 ff. StrG

- a) kommunale Richtplanung;
- b) Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement);
- c) Sondernutzungspläne;
- d) Schutzverordnung;
- e) Planungszonen;
- f) Strassenplan;
- g) Erschliessungsprogramm;
- h) Landumlegung;
- i) Verwaltungsrechtliche Verträge.

Art. 4 Information und Mitwirkung

Art. 34 Abs. 2 PBG

¹ Bei Erlass und Änderungen von Richtplan, Nutzungsplänen und Planungszonen sowie bei Landumlegungen sorgt der Gemeinderat für eine der Bedeutung angemessene Information und Mitwirkung der Bevölkerung.

Art. 4 RPG²

² Der Richtplan wird vor Erlass während wenigstens 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jede Person dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreiten.

² Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG); SR 700

Art. 5 Zoneneinteilung

Art. 12 ff PBG

¹ Bauzonen:

- Wohnzone	W 10.5 / W 10.5A
- Wohnzone	W 13.5 / W 13.5A
- Wohn-/Gewerbezone	WG 11
- Wohn-/Gewerbezone	WG 14 / WG 14A
- Wohn-/Gewerbezone	WG 17
- Kernzone	K 17
- Arbeitszone	A 11
- Arbeitszone	A 17
- Intensiverholungszone	
• Camping	liB C
• Strandbad	liB S
• Reitsport	liB R
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe BA
- Freihaltezone innerhalb Bauzone	
• Gliederung	FiB G

² Nichtbauzonen:

- Landwirtschaftszone	L
- Freihaltezone ausserhalb Bauzone	
• Schrebergärten	FaB S
• Gliederung	FaB G
• Natur- und Heimatschutz	FaB NH
• Rhein	FaB R

Art. 6 Regelbauweise

Für nachstehende Zonen gelten folgende Regelbauvorschriften:

¹ Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten richten sich nach der nachfolgenden Regelbaumass-Tabelle.

Zone	Gesamthöhe max. (m)	Gebäudehöhe max. (m)	Winkelmass für Dachraum max.	Bruchteil je Fassadenabschnitt max.	Gebäudelänge max. (m) ^{A)}	Gebäudebreite max. (m)	Grenzabstand min. (m)	Abgrabungen max. (m)	Empfindlichkeitsstufe
Wohnzone W 10.5A	10.5 ^{B)}	7.0	45°	1/3	18.0	12.0	4.5	0.4	II
Wohnzone W 10.5	10.5	-	-	-	25.0	12.0	4.5	0.4	II
Wohnzone W 13.5A	13.5 ^{B)}	10.0	45°	1/3	20.0	15.0	5.0	0.4	II
Wohnzone W 13.5	13.5	-	-	-	25.0	15.0	5.0	0.4	II
Wohn- / Gewerbezone WG 11	11.0	-	-	-	25.0	12.0 ^{C)}	4.5	0.4	III
Wohn- / Gewerbezone WG 14A	14.0 ^{B)}	10.5	45°	1/3	20.0	15.0	5.0	0.4	III
Wohn- / Gewerbezone WG 14	14.0	-	-	-	25.0	15.0 ^{C)}	5.0	0.4	III
Wohn- / Gewerbezone WG 17	17.0	-	-	-	30.0	15.0 ^{C)}	5.0 / 7.5 ^{G)}	0.4	III
Arbeitszone A 11	11.0	8.5	45°	1/3	^{H)}	-	5.0 ^{F)} / 10.0 ^{D)}	0.4	III
Arbeitszone A 17	17.0	-	-	-	^{H)}	-	5.0 ^{F)} / 10.0 ^{D)}	0.4	III
Kernzone K 17	17.0	-	-	-	30.0	15.0 ^{C)}	3.0	0.4	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe BA	17.0	-	-	-	-	-	5.0	0.4	II
Intensiverholungszone liB C / liB S	12.0	-	-	-	-	-	5.0	0.4	IV
Intensiverholungszone liB R	12.0	-	-	-	75.0	45.0	5.0	0.4	IV
Freihaltezone innerhalb Bauzone FiB G	-	-	-	-	-	-	5.0	0.4	II
Freihaltezone ausserhalb Bauzone FaB S / G / NH / R	-	-	-	-	-	-	5.0	0.4	II
Landwirtschaftszone L	11.0 ^{E)}	7.5 ^{E)}	45° ^{E)}	1/3 ^{E)}	30.0 ^{E)}	12.0 ^{E)}	4.5	0.4	III

^{A)} Gebäudeteile unter dem gestalteten Terrain (z.B. Tiefgaragen) werden nicht zur Gebäudelänge angerechnet (vgl. Art. 82 Abs. 1 PBG).

^{B)} Für Bauten mit Giebeldach oder mit symmetrischen Steildächern ist ein Zuschlag zur Gesamthöhe von max. 1.5 m gestattet.

^{C)} Keine Beschränkung der Gebäudebreite bei einem Gewerbeanteil von mind. 50 %.

^{D)} Der Grenzabstand von 5.0 m gilt nur gegenüber Arbeitszonen. Gegenüber allen anderen Zonen ist ein Grenzabstand von 10.0 m einzuhalten.

^{E)} Gilt nur für Wohnbauten.

^{F)} Innerbetriebliche Gebäudeabstände können bis auf 5.0 m reduziert werden, wenn der Brandschutz sichergestellt ist.

^{G)} Der Grenzabstand von 7.5 m gilt nur gegenüber Wohnzonen. Gegenüber allen anderen Zonen ist der Grenzabstand von 5.0 m massgebend.

^{H)} Ab 80 m Gebäudelänge sind die Fassaden optisch oder durch Staffelung zu gliedern.

Art. 7 Wohnzonen (W)Art. 12 Abs. 2 lit. b
PBG

¹ In der Wohnzone ist die Errichtung von Mobilfunkanlagen, die nicht auf den fraglichen Standort angewiesen sind, nicht zulässig.

Art. 8 Wohn-Gewerbezone (WG)

Art. 13 PBG

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten ist das Erdgeschoss zwingend gewerblich zu nutzen.

² Die Baubehörde kann eine Nutzungsverlagerung zwischen verschiedenen Bauten bewilligen, wenn der vollständige Flächenausgleich sichergestellt ist.

Art. 9 Kernzone (K)Art. 15 und 99 Abs.
2 PBG

¹ In der Kernzone sind Bauten und Anlagen so zu gestalten und einzuordnen, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten ist das Erdgeschoss zwingend gewerblich zu nutzen.

Art. 10 Arbeitszonen (A)

Art. 14 PBG

¹ An exponierten Lagen sowie gegenüber Zonen mit Wohnnutzungen kann die zuständige Behörde eine gute Einfügung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie eine geeignete Randbepflanzung verlangen.

² Technisch oder prozessbedingte Gebäudeteile (z.B. Liftaufbauten, Silos), die die Gesamthöhe um die technisch bedingte Höhe überschreiten, können bewilligt werden, sofern es die landschaftlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten zulassen und die schutzwürdigen Interessen von Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigt sind.

Art. 11 Freihaltezonen (FiB / FaB)

Art. 16 PBG

¹ Die Freihaltezonen Gliederung (FiB G und FaB G) dienen der Gliederung des Siedlungsgebiets und der Landschaft. Bauten und Anlagen, die nichtstandortgebunden sind, sind nicht gestattet.

² Die Freihaltezone Schrebergärten (FaB S) dient der Nutzung von Schrebergärten. Bauten und Anlagen, die nicht standortgebunden sind, sind nicht gestattet.

³ Die Freihaltezone Natur- und Heimatschutz (FaB NH) dient dem Schutz. Bauten und Anlagen, die nicht standortgebunden sind, sind nicht gestattet.

⁴ Die Freihaltezone Rhein (FaB R) dient der Sicherung des Raumbedarfs für den Alpenrhein, der Naherholung, der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung und für Bauten und Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung. Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind, sind zulässig. Vorbehalten bleibt die Sicherung von Grundwasserschutzzonen oder Grundwasserschutzarealen, insbesondere für Bauten und Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung, im Rahmen der Schutzzonen (S), soweit diese die Freihaltezone überlagern.

Art. 12 Intensiverholungszone (liB)

Art. 17 PBG

¹ Die Intensiverholungszone Camping (liB C) ist für die Campingnutzung bestimmt. Gewerbliche Nutzungen, die damit in Zusammenhang stehen sind erlaubt.

² Die Intensiverholungszone Strandbad (liB S) ist für die Strandbadnutzung bestimmt. Gewerbliche Nutzungen, die damit in Zusammenhang stehen, sind erlaubt.

³ Die Intensiverholungszone Reitsport (liB R) ist für Einrichtungen, die dem Reitsport dienen, bestimmt. Gewerbliche Nutzungen, die damit in Zusammenhang stehen, sind erlaubt.

Art. 13 Besondere Bauweise

Art. 23 PBG

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

Art. 25 PBG

- a) Qualität der Evaluation;
- b) gute Einfügung der Überbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- c) hohe gestalterische Qualität der Bebauung und Umgebung;
- d) haushälterischer Umgang mit dem Boden;
- e) gut gestaltete, auf die Benutzerbedürfnisse ausgerichtete Spiel- und Begegnungsflächen über dem flächenmässig geforderten Minimum;
- f) ökologisch wertvolle Gestaltung des Aussenraums;
- g) energetisch überdurchschnittlicher Standard;
- h) siedlungsgerechte Verkehrserschliessung und Berücksichtigung umweltfreundlicher Mobilitätsformen;
- i) zu einem mehrheitlichen Teil unterirdische Parkierung;
- j) optimale Ausführung der Bauten in Bezug auf die Umweltbelastung.

III NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN**A Erschliessung und Ausstattung****Art. 14 Ausfahrten und Vorplätze**

Art. 100 und 101 StrG

¹ Grundstückzufahrten einschliesslich Sichtzonen sind so anzulegen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die VSS-Normen sind begleitend.

VSS 40 050

² Für das Gefälle von Ausfahrten von Grundstücken und von Rampen von Garagen sind die VSS-Normen begleitend.

VSS 40 273a

³ Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 5.0 m Länge anzulegen, ohne eine öffentliche Verkehrsfläche zu beanspruchen. Für Garagen von Nutzfahrzeugen hat der Vorplatz eine Länge von wenigstens 7.5 m aufzuweisen.

VSS 40 291

Art. 15 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 69 und 70 PBG

¹ Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge beträgt:

- a) für Einfamilienhäuser: drei Abstellplätze;
- b) für Mehrfamilienhäuser: ein Abstellplatz pro 80.0 m² Geschossfläche nach Art. 18 dieses Reglements, wenigstens aber ein Abstellplatz pro Wohnung; zusätzlich für Besucher*innen wenigstens ein Abstellplatz und je fünf Wohnungen ein weiterer Abstellplatz;
- c) bei anderen Nutzungen ist die VSS-Norm bei der Bestimmung der Anzahl der Abstellplätze wegleitend.
- d) Bei Bruchteilen wird je Kategorie auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

VSS 40 281

² Bei Vorliegen eines fachlich ausgewiesenen Mobilitätskonzepts kann die Planungs- oder Baubehörde den Bedarf reduzieren.

³ Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind zu mindestens 80 % unterirdisch oder in Sammelgaragen anzuordnen, wenn der Gesamtbedarf (Bewohner*innen, Beschäftigte, Besucher*innen, Kund*innen) grösser ist als 6 Parkplätze.

⁴ Bei Einfamilienhäusern gelten Zufahrten und Garagenvorplätze als Abstellflächen für Motorfahrzeuge, sofern eine Mindesttiefe von 5.0 m eingehalten wird.

⁵ Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind – vorbehaltlich der Gewässerschutzgesetzgebung – versickerungsfähig auszugestalten.

⁶ Die Ersatzabgabe je fehlendem Abstellplatz beträgt in der Kernzone CHF 20'000.- und in den restlichen Zonen CHF 15'000.-

⁷ Das Abstellen von Motorfahrzeugen auf öffentlichem Grund und auf allgemein zugänglichen Parkplätzen kann örtlich und zeitlich beschränkt sowie der Gebührenpflicht unterstellt werden. Massgebend ist das Reglement über das Parkieren auf öffentlichem Grund (Parkierungsreglement) der Gemeinde.

⁸ Bei Mehrfamilienhäusern, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind Vorbereitungen zu treffen, damit bei Bedarf Ladestationen für Elektrofahrzeuge ohne weiteren baulichen Aufwand nachgerüstet werden können.

⁹ Die Anordnungen gemäss Abs. 6 bezwecken namentlich, dass:

- a) der öffentliche Parkraum wesensgerecht genutzt wird und entsprechend besser verfügbar ist.
- b) die Verkehrssicherheit verbessert, die Aufenthaltsqualität erhöht und das Ortsbild geschont wird.
- c) die Eigenwirtschaftlichkeit der Parkierung gesichert wird.

Art. 16 Abstellplätze für Velos

Art. 69 und 70 PBG

¹ Bei Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind Abstellplätze für Velos zu erstellen. Der Bedarf richtet sich nach der entsprechenden VSS-Norm.

VSS 40 065

² Abstellplätze für Velos sollen konfliktfrei zu erreichen sein. Die Gehdistanz zwischen Abstellplätzen und Eingang soll möglichst gering gehalten werden. Abstellplätze fürs Langzeit- und Dauerparkieren sind zu überdecken.

³ Bei Abstellplätzen für Langzeit- und Dauerparkieren sind Vorbereitungen zu treffen, damit bei Bedarf Ladestationen für E-Bikes ohne weiteren baulichen Aufwand nachgerüstet werden können.

Art. 17 Spiel- und Begegnungsbereiche

Art. 71 PBG

¹ Sofern eine Erstellungspflicht für Spiel- und Begegnungsbereiche gemäss Art. 71 PBG besteht, beträgt ihre Mindestfläche in der Kernzone 10 % und in allen anderen Zonen 20 % der dem Wohnen dienenden Geschossfläche nach Art. 18 dieses Reglements.

² Spiel- und Begegnungsbereiche sind so auszurüsten und zu gestalten, dass sie den altersgerechten Bedürfnissen der Benutzer*innen entsprechen.

³ Es sind besonnte und beschattete Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten anzubieten. Übergänge zu privaten Freiräumen sind sorgfältig zu gestalten. Die Ausstattung muss vielfältig, multifunktional und sinnvoll angeordnet sein.

⁴ In begründeten Ausnahmefällen kann von der Erstellungspflicht befreit werden. Die Ersatzabgabe beträgt CHF 400.- je fehlenden m².

Art. 18 Geschossfläche

Art. 67 PBG

¹ Als Geschossfläche gelten sämtliche innerhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegenden Flächen (wie Wohn- und Gewerberäume, Nebenräume, Verkehrsflächen) zuzüglich der Innen- und Aussenwandquerschnitte.

² Ausserhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegende Flächen (wie Treppenhäuser, Verkehrsflächen, Lifte, Terrassen, offene Balkone und Loggias, nicht gewerbliche Keller- und Lageräume, Garagenräume) werden nicht hinzugerechnet.

Art. 19 Entsorgungseinrichtungen

¹ Bei Wohnbauten mit sechs und mehr Wohnungen sowie bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind die notwendigen Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund bereitzustellen. Sie müssen für die Entsorgungsfahrzeuge zugänglich sein.

² Die Gemeinde kann von der Erstellungspflicht befreien, wenn bereits genügend frei zugängliche Entsorgungseinrichtungen vor Ort zur Verfügung stehen.

IV Erstellen von Bauten und Anlagen

Art. 20 Dachraum und Dachgestaltung

Gilt nur für Zonen:
W 10.5A
W 13.5A
WG 14A

¹ Bei Bauten mit Schrägdach ist das festgelegte Winkelmass auf zwei sich gegenüberliegenden Längsseiten einzuhalten. Bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts sowie für die übrigen Gebäudeseiten gilt ein Winkelmass von höchstens 90°.

² Bei Bauten mit Flachdach ist das Winkelmass auf 2 von Gesuchsteller definierten Gebäudeseiten einzuhalten. Bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts sowie für die übrigen Gebäudeseiten gibt ein Winkelmass von höchstens 90°. Technische Aufbauten sind innerhalb dieses Volumens anzuordnen, sofern sie aus brandschutztechnischen oder anderen technischen Gründen nicht zwingend auf dem Dach positioniert werden müssen (z.B. Kamine, Sonnenkollektoren).

³ Bei einer Kombination von unterschiedlichen Dachformen muss eine gute Einfügung in die natürliche und gebaute Umgebung gewährleistet sein.

⁴ Dachaufbauten und Dacheinschnitte haben sich bezüglich der Grössenverhältnisse und Gestaltung gut in den Baukörper und das Dach einzufügen.

⁵ Brüstungen und andere Absturzsicherungen dürfen die maximale Gebäudehöhe um höchstens 1.2 m überschreiten.

⁶ Flachdächer von Neubauten über 25 m² sind entweder als Terrasse zu nutzen, zu begrünen und / oder mit einer Photovoltaik- oder Solaranlage auszustatten. Als Grundanforderungen sind dabei die SIA-Normen wegleitend.

Art. 84 und 85 PBG
SIA 271
SIA 312
Art. 5b EnG³

⁷ Um Flachdachbegrünungen dem ökologischen Ausgleich anrechnen zu können, sind erhöhte Anforderungen zu erfüllen. Bei Hauptbauten und Nebenbauten sind folgende Zusatzanforderungen einzuhalten:

- a) Qualitätssubstrat für Dachbegrünung mit einer durchschnittlichen Schichtstärke von mind. 12 cm nach der Setzung.
- b) Sofern die Dachbegrünung nicht spontan erfolgt, sind für die Begrünung einheimisch produzierte und standortangepasste Samenmischungen und / oder Pflanzen zu verwenden.

Art. 21 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen

Art. 102 Abs. 1 lit. b
und Art. 104 ff. StrG

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

- a) Kantonsstrassen: 4.0 m;
- b) Gemeindestrassen: 3.0 m;
- c) Gemeindewege: 2.0 m;

² Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen haben, sofern festgelegte Sichtzonen dies zulassen, gegenüber öffentlichen Gemeindestrassen und Gemeindewegen bis zu einer Höhe von 1.2 m einen Abstand von 0.3 m einzuhalten. Ab einer Höhe von 1.2 m gilt ein Abstand von 0.3 m zuzüglich der Mehrhöhe.

³ Gegenüber öffentlichen Strassen, und Wegen geht der Strassenabstand resp. Wegabstand dem Grenzabstand vor.

³ Energiegesetz (EnG); sGS 741.1

Art. 22 Kleinbauten und Anbauten

Art. 80 PBG

¹ Für Kleinbauten gelten folgende Masse:

Art. 74 und 75 PBG

- maximale Grundfläche: 50.0 m²
- maximale Gebäudehöhe: 3.5 m
- maximale Gesamthöhe: 5.0 m
- minimaler Grenzabstand: 3.0 m
- minimaler Gebäudeabstand: 2.0 m

Art. 94 PBG

² Weisen Kleinbauten keine Hauptnutzflächen auf, dürfen sie mit einem verminderten Grenzabstand von 1.0 m erstellt werden.

³ Für Anbauten gelten folgende Masse:

- maximale Grundfläche: 50.0 m²
- maximale Gebäudehöhe: 3.5 m
- maximale Gesamthöhe: 5.0 m
- minimaler Grenzabstand: 1.0 m
- minimaler Gebäudeabstand: 2.0 m

⁴ Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Grenze gelten die Masse je Grundstück.

Art. 23 Vorbauten und Dachvorsprünge

Art. 76 und 81 PBG

¹ Vorbauten dürfen auf höchstens der Hälfte der Fassadenlänge um höchstens 1.0 m in den Grenzabstand oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.

² Dachvorsprünge von Hauptbauten dürfen um höchstens 1.0 m, Dachvorsprünge von Klein- und Anbauten um höchstens 0.5 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.

Art. 24 Offene und halboffene BauweiseArt. 92 Abs. 2 und
96 PBG

¹ Bauten können unter Einhaltung der maximalen Gebäudelänge mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze gestellt und zusammengebaut werden.

² Bei nicht gleichzeitigem Zusammenbau hat der später Bauende das Recht, ohne Zustimmung des Nachbarn eine Baute maximal gleicher Dimension an die Nachbarbaute anzubauen.

Art. 25 Terrainveränderungen

Art. 97 PBG

¹ Das zulässige Mass für Abgrabungen ist in der Regelbaumass-Tabelle gemäss Art. 6 festgelegt.

² Abgrabungen haben sich gut in die Umgebung einzufügen. Sie sind an die angrenzenden Grundstücke anzupassen.

³ Abgrabungen, welche einzig dazu dienen, zusätzliche Nutzflächen zu generieren und keine Einpassung der Bauten in die Umgebung resp. das Terrain bezwecken, sind nicht erlaubt.

⁴ Der Grenzabstand für Stützmauern und Böschungen bis 1.2 m Höhe beträgt 0.5 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe, höchstens jedoch 3.0 m. Mit Zustimmung des Nachbarn können Stützmauern und Böschungen bis an die Grenze gestellt werden.

Art. 26 Sicherheitsanforderungen

¹ Die begehbare Mindestbreite für Treppen, Gänge und Podeste beträgt:

Art. 101 PBG

a) in Einfamilienhäusern: 0.90 m

SIA 358

b) in Mehrfamilienhäusern für Treppenhäuser: 1.20 m

BehiG

² Für Geländer und Brüstungen oder andere Vorrichtungen zum Schutz von Personen gegen Absturz sind die SIA-Normen wegleitend.

Brandschutznorm
VKF

³ Wo von Gebäuden her Personen, Tiere oder Sachen durch Schneerutsch gefährdet werden, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.

⁴ Als Feuerschutzvorschriften gelten die Brandschutznorm und die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF).

Art. 27 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan im Massstab 1:200 einzureichen. Folgende Angaben müssen enthalten sein:

- Parkierung und Erschliessung (Anordnung, Sichtzonen, Wege)
- Bauten, Anlagen und Ausstattung (Treppen, Einfriedungen, Biotope, Retentions- und Versickerungsanlagen, Spielgeräte etc.)
- Materialisierung und Begrünung (Beläge, Oberflächengestaltung)
- Terraingestaltung (Böschungen, Stützmauern, Höhenkoten, Gefälle)
- Bepflanzung (Art der Grünfläche, Bäume, Hecken, Stäucher etc.)

² Bei Neubauvorhaben, welche die Umgebung nur unwesentlich tangieren oder Umbauten kann der Umfang der erforderlichen Unterlagen zur Umgebungsgestaltung reduziert werden.

Art. 28 Ökologischer Ausgleich

¹ Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist ein Flächenanteil von mind. 20 % der gesamten Aussenanlagen und Umgebungsflächen ökologisch wertvoll zu gestalten und zu pflegen. Dabei gilt:

- a) Anrechenbar sind verschiedene Formen wie Wildstrauchhecken, standortangepasste Bäume mit einem Kronenansatz von mind. 2.00 m (pro Baum 7 m²), Kleinstrukturen, Blumenwiesen, Feuchtstandorte, Flachdachbegrünungen sowie begrünte Fassaden.
- b) Bepflanzungen und Ansaaten haben mit standortangepassten Arten aus möglichst regionaler Herkunft zu erfolgen.

Art. 29a und 29c ff.
USG

Art. 15 Abs. 2 FrSV

Art. 52 Abs. 1 FrSV

Anhang 2 FrSV
(Pflanzenliste)

² Im Umgebungsplan ist verbindlich darzustellen, wo und wie der ökologische Ausgleich erfolgt.

³ Bei Neu- und Umbauten sind jegliche Pflanzung von invasiven Neophyten gemäss Anhang 2 der Freisetzungsverordnung (FrSV) verboten.

⁴ Steingärten sind nur in Form von biodiversen Anlagen erlaubt.

⁵ Zur Aufwertung von Strassenräumen kann die Gemeinde an ausgewählten Stellen das Pflanzen von Bäumen vorschreiben.

⁶ In Wohn- und Mischzonen ist pro 700 m² und in Arbeitszonen pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortangepasster Baum zu pflanzen. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Wo das Pflanzen von Bäumen aufgrund enger Platzverhältnisse nicht möglich oder sinnvoll ist, kann eine Ersatzabgabe von CHF 800.- pro Baum geleistet werden.

⁷ Die Bodenversiegelung im Bereich von Erschliessungs- und Abstellflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken. Die Versickerung sollte – vorbehaltlich der Gewässerschutzgesetzgebung – über belebte Bodenschichten erfolgen.

Art. 29 Siedlungsrand

¹ Siedlungsränder sind besonders sorgfältig zu gestalten, so dass ein attraktiver Übergang und eine ökologische Vernetzung zwischen Siedlung und Landschaft entstehen.

² Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsrändern sind standortangepasste Arten aus möglichst regionaler Herkunft zu verwenden.

³ Terrainveränderungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Böschungen sind zu begrünen. Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie zu gliedern und zu begrünen.

Art. 30 Lichtemissionen

¹ Lichtquellen haben sich nach den Empfehlungen des BAFU zu richten.

Art. 11 USG

² Sämtliche Lichtemissionen sind möglichst durch Massnahmen an der Quelle auf das objektiv Notwendige zu beschränken. Die SIA-Norm ist begleitend. Die Baubehörde kann eingeschränkte Beleuchtungszeiten und Beleuchtungsstärken festlegen sowie die Ausrichtung von Lichtquellen begrenzen.

Art. 136 PBG

SIA 491

BAFU, Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen

³ Folgende Lichtquellen sind bewilligungspflichtig:

- a) Beleuchtete Reklamen, Leuchtreklamen, beleuchtete Schaufenster;
- b) Grössere und spezielle Beleuchtungsanlagen im Freien wie grössere Fassadenbeleuchtungen und himmelwärtsgerichtete Lichtquellen, welche keine Sicherheitsfunktion erfüllen (Skybeamer, Laserscheinwerfer, Reklamenscheinwerfer oder ähnliche Lichtquellen);
- c) Beleuchtungseinrichtungen von Grossbauten und -anlagen im Freien. Sie werden bewilligt, wenn die in den Empfehlungen des BAFU vorgesehenen Massnahmen umgesetzt sind.

⁴ Der Betrieb von Sportplatzbeleuchtungen kann in einem Benützungsreglement durch den Gemeinderat zeitlich beschränkt werden.

V Verfahren und Vollzug**Art. 31 Gebühren**

Art. 54 und 180 PBG

¹ Die Planungsbehörde und die Baubehörde können – in ihrem Zuständigkeitsbereich – insbesondere für folgende Leistungen Gebühren erheben:

Art. 94 ff. VRP

VRV⁴GEbT⁵

- a) Erlass von Sondernutzungsplänen und Strassenplänen;
- b) Erlass baupolizeilicher Bewilligungen und Verfügungen;
- c) Beratung, Baukontrollen, Schnurgerüstabnahme u.ä.;
- d) Bewilligung von Sondernutzungen und gesteigertem Gemeingebrauch an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen.

² Die Gebühren sind im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung zu bemessen. Die Planungsbehörde und die Baubehörde erlassen je den Tarif.

³ Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

⁴ Verordnung über Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren (Verwaltungsgebührenverordnung, VGV); sGS 821.1

⁵ Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (GebT); sGS 821.5

VI Schlussbestimmungen

Art. 32 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung

¹ Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft. Der Gemeinderat bestimmt den Vollzugsbeginn.

² Die bei Vollzugsbeginn dieses Reglements hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Anwendung des alten Rechts auf das gesamte Baugesuch, soweit es für die Baugesuchsteller günstiger ist.

Art. 33 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Das Baureglement vom 19. Januar 2007 wird aufgehoben.

² Der Zonenplan vom 29. Januar 1993 sowie bisherige Teilzonenpläne werden aufgehoben.

³ Die von der Baubehörde erlassenen und im Grundbuch angemerkten öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 werden gegenstandslos.

⁴ Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung der Baubehörde innert zweier Jahre nach Inkrafttreten dieses Reglements gelöscht.