



PROJEKT NR. 026.3.009

## **BAUREGLEMENT**

ÄNDERUNGEN GEGENÜBER AUFLAGESTAND VOM 13. MAI 2025

## **MITWIRKUNG**

04. JUNI 2026

---

**Vom Gemeinderat erlassen am:**

Der Gemeindepräsident

Die Ratsschreiberin

**Öffentliche Auflage:**

**Dem fakultativen Referendum unterstellt:**

**Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am:**

Der Amtsleiter

Gegenstand dieser Auflage sind ausschliesslich die rot markierten Änderungen

# INHALTSVERZEICHNIS

|             |   |                    |
|-------------|---|--------------------|
| <b>I.</b>   | <b>ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>                    | <b><u>45</u></b>   |
| ART. 1      | GELTUNGSBEREICH                                   | <u>45</u>          |
| ART. 2      | ZUSTÄNDIGKEITEN                                   | <u>45</u>          |
| <b>II.</b>  | <b>RAUMPLANUNG</b>                                | <b><u>56</u></b>   |
| ART. 3      | PLANUNGSMITTEL                                    | <u>56</u>          |
| ART. 4      | INFORMATION UND MITWIRKUNG                        | <u>56</u>          |
| ART. 5      | ZONENEINTEILUNG                                   | <u>67</u>          |
| ART. 6      | REGELBAUWEISE                                     | <u>78</u>          |
| ART. 7      | WOHNZONEN (W)                                     | <u>89</u>          |
| ART. 8      | WOHN-GEWERBEZONE (WG)                             | <u>89</u>          |
| ART. 9      | KERNZONE (K)                                      | <u>89</u>          |
| ART. 10     | ARBEITZONEN (A)                                   | <u>89</u>          |
| ART. 11     | FREIHALTEZONEN (FIB / FAB)                        | <u>89</u>          |
| ART. 12     | INTENSIVERHOLUNGSZONEN (IIB)                      | <u>910</u>         |
| ART. 13     | BESONDERE BAUWEISE                                | <u>910</u>         |
| <b>III.</b> | <b>NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN</b>              | <b><u>910</u></b>  |
| ART. 14     | AUSFAHRTEN UND VORPLÄTZE                          | <u>910</u>         |
| ART. 15     | ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORFAHRZEUGE                  | <u>1011</u>        |
| ART. 16     | ABSTELLPLÄTZE FÜR VELOS                           | <u>1011</u>        |
| ART. 17     | SPIEL- UND BEGEGNUNGSBEREICHE                     | <u>1112</u>        |
| ART. 18     | GESCHOSSFLÄCHE                                    | <u>1112</u>        |
| ART. 19     | VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN                 | <u>1112</u>        |
| <b>IV.</b>  | <b>ERSTELLEN VON BAUTEN UND ANLAGEN</b>           | <b><u>1112</u></b> |
| ART. 20     | DACHRAUM UND DACHGESTALTUNG                       | <u>1112</u>        |
| ART. 21     | ABSTAND GEGENÜBER ÖFFENTLICHEN STRASSEN UND WEGEN | <u>1213</u>        |
| ART. 22     | KLEINBAUTEN UND ANBAUTEN                          | <u>1213</u>        |
| ART. 23     | VORBAUTEN UND DACHVORSPRÜNGE                      | <u>1314</u>        |
| ART. 24     | HALBOFFENE BAUWEISE                               | <u>1314</u>        |
| ART. 25     | TERRAINVERÄNDERUNGEN                              | <u>1314</u>        |
| ART. 26     | SICHERHEITSANFORDERUNGEN                          | <u>1415</u>        |
| ART. 27     | UMGEBUNGSGESTALTUNG                               | <u>1415</u>        |
| ART. 28     | ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH                            | <u>1415</u>        |
| ART. 29     | SIEDLUNGSRAND                                     | <u>1516</u>        |
| ART. 30     | LICHTEMISSIONEN                                   | <u>1516</u>        |
| <b>V.</b>   | <b>VERFAHREN UND VOLLZUG</b>                      | <b><u>1617</u></b> |
| ART. 31     | GEBÜHREN  | <u>1617</u>        |



**VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

**1718**

ART. 32 INKRAFTTRETEN, ÜBERGANGSBESTIMMUNG

**1718**

ART. 33 AUFHEBUNG BISHERIGEN RECHTS

**1718**



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

<sup>1</sup> Das Baureglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet der politischen Gemeinde Diepoldsau.

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

## ART. 2 ZUSTÄNDIGKEITEN

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

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

<sup>2</sup> 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. 63 und 108 Abs. 2 StrG

Art. 40 Abs. 2 VRP<sup>1</sup>

<sup>3</sup> Die Bauverwaltung ist die Baubehörde für Baugesuche im Meldeverfahren. Zudem erfüllt sie insbesondere 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) Erlass vorsorglicher Massnahmen;

h*i*) weitere vom Gemeinderat oder von der Baukommission zugewiesene Aufgaben.

<sup>4</sup> Gemeinderat, Baukommission und Bauverwaltung können bei Bedarf weitere Fachleute beiziehen.

<sup>5</sup> Verfügungen und Entscheide der Baukommission und der Bauverwaltung können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden

<sup>1</sup> Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP); sGS 951.1



## II. RAUMPLANUNG

### ART. 3 PLANUNGSMITTEL

<sup>1</sup> Der Gemeinderat verfügt über die folgenden Planungsmittel:

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

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

Art. 7 ff. StrG

### ART. 4 INFORMATION UND MITWIRKUNG

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

Art. 34 Abs. 2 PBG

Art. 4 RPG<sup>2</sup>

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

---

<sup>2</sup> Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG); SR 700



## ART. 5 ZONENEINTEILUNG

<sup>1</sup> Bauzonen:

Art. 12 ff. PBG

- 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
- Arbeitszone A 11
- Arbeitszone A 17
- Arbeitszone A 22
- Kernzone K 17
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe BA
- Intensiverholungszone
  - Camping liB C
  - Strandbad liB S
  - Reitsport liB R
- Freihaltezone innerhalb Bauzone
  - Gliederung FiB G
  - Natur- und Heimatschutz FiB NH

<sup>2</sup> 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:

Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten richten sich nach der nachfolgenden Regelbaumastabelle.

| ZONE   | GESAMTHÖHE MAX. [m] | GEBÄUDEHÖHE MAX. [m] | WINKELMASS FÜR DACHRAUM MAX. | BRUCHTEIL JE FASSADENABSCHNITT MAX. | GEBÄUDELÄNGE MAX. [m] <sup>A),D)</sup> | GEBÄUDEBREITE MAX. [m] <sup>A),D)</sup> | GRENZABSTAND MIN. [m]                       | ABGRABUNGEN MAX. [m] | EMPFINDLICHKEITSSTUFE |
|--|---------------------|----------------------|------------------------------|-------------------------------------|--|---|---|----------------------|-----------------------|
| Wohnzone W 10.5A   | 10.5 <sup>B)</sup>  | 7.0                  | 45°                          | 1/3                                 | <del>18</del> 20.0                     | 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 <sup>B)</sup>  | 10.0                 | 45°                          | 1/3                                 | <del>20</del> 25.0                     | <del>15</del> 14.0                      | 5.0   | 0.4                  | II                    |
| Wohnzone W 13.5  | 13.5                | -                    | -                            | -                                   | 25.0                                   | <del>15</del> 16.0                      | 5.0   | 0.4                  | II                    |
| Wohn-/Gewerbezone WG 11  | 11.0                | -                    | -                            | -                                   | 25.0                                   | 12.0 <sup>C)</sup>                      | 4.5   | 0.4                  | III                   |
| Wohn-/Gewerbezone WG 14A   | 14.0 <sup>B)</sup>  | 10.5                 | 45°                          | 1/3                                 | <del>20</del> 25.0                     | <del>15</del> 14.0 <sup>C)</sup>        | 5.0   | 0.4                  | III                   |
| Wohn-/Gewerbezone WG 14  | 14.0                | -                    | -                            | -                                   | 25.0                                   | <del>15</del> 16.0 <sup>C)</sup>        | 5.0   | 0.4                  | III                   |
| Wohn-/Gewerbezone WG 17  | 17.0                | -                    | -                            | -                                   | 30.0                                   | <del>15</del> 18.0 <sup>C)</sup>        | 5.0 / 7.5 <sup>G)</sup>                     | 0.4                  | III                   |
| Kernzone K 17  | 17.0                | -                    | -                            | -                                   | 30.0                                   | <del>15</del> 18.0 <sup>C)</sup>        | 3.0   | 0.4                  | III                   |
| Arbeitszone A 11   | 11.0                | -                    | -                            | -                                   | H)                                     | -                                       | 5.0 <sup>F)</sup> / 10.0 <sup>D)</sup>      | 0.4                  | III                   |
| Arbeitszone A 17   | 17.0                | -                    | -                            | -                                   | H)                                     | -                                       | 5.0 <sup>F)</sup> / 10.0 <sup>D)</sup>      | 0.4                  | III                   |
| <b>Arbeitszone A 22</b>  | <b>22.0</b>         | <b>-</b>             | <b>-</b>                     | <b>-</b>                            | <b>H)</b>                              | <b>-</b>                                | <b>5.0<sup>F)</sup> / 10.0<sup>D)</sup></b> | <b>0.4</b>           | <b>IV</b>             |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe BA                      | 17.0                | -                    | -                            | -                                   | -                                      | -                                       | 5.0   | 0.4                  | II                    |
| Intensiverholungszone IiB C / IiB S                                | 12.0                | -                    | -                            | -                                   | -                                      | -                                       | 5.0   | 0.4                  | IV                    |
| Intensiverholungszone IiB R  | 12.0                | -                    | -                            | -                                   | 75.0                                   | 45.0                                    | 5.0   | 0.4                  | IV                    |
| Freihaltezone innerhalb Bauzone<br>FiB G / FiB NH                  | -                   | -                    | -                            | -                                   | -                                      | -                                       | 5.0   | 0.4                  | II                    |
| Freihaltezone ausserhalb Bauzone<br>FaB S / FaB G / FaB NH / FaB R | -                   | -                    | -                            | -                                   | -                                      | -                                       | 5.0   | 0.4                  | II                    |
| Landwirtschaftszone L  | 11.0 <sup>E)</sup>  | 7.5 <sup>E)</sup>    | 45° <sup>E)</sup>            | 1/3 <sup>E)</sup>                   | 30.0 <sup>E)</sup>                     | 12.0 <sup>E)</sup>                      | 4.5   | 0.4                  | III                   |

A) Gebäudeteile unter dem gestalteten Terrain (z.B. Tiefgaragen) werden nicht zur Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite 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.

I) Eine Abweichung ist möglich, sofern die **projektierte Gebäudelänge (pGL) die maximale Gebäudelänge (maxGL) oder die projektierte Gebäudebreite (pGB) die maximale Gebäudebreite (maxGB) um nicht mehr als 25 % überschreitet und das Produkt von projektierte Gebäudelänge mal projektierte Gebäudebreite kleiner oder gleich dem Produkt von maximaler Gebäudelänge mal maximaler Gebäudebreite ist** [ $pGL \times pGB \leq maxGL \times maxGB$ ], maximal-zulässige Gebäudegrundfläche (Gebäudelänge \* Gebäudebreite) nicht vergrössert und die maximale Gebäudelänge und -breite um nicht mehr als 25 % überschritten wird.



## ART. 7 WOHNZONEN (W)

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

Art. 12 Abs. 2 lit. b PBG

## ART. 8 WOHN-GEWERBEZONE (WG)

<sup>1</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten ist das Erdgeschoss zwingend gewerblich zu nutzen.

Art. 13 PBG

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

## ART. 9 KERNZONE (K)

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

Art. 15 und Art. 99  
Abs. 2 PBG

<sup>2</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten ist das Erdgeschoss zwingend gewerblich zu nutzen.

## ART. 10 ARBEITZONEN (A)

<sup>1</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten kann die zuständige Behörde eine gute Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen und deren Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild sowie eine geeignete Randbepflanzung verlangen.

Art. 14 und Art. 99  
Abs. 2 PBG

<sup>2</sup> 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)

<sup>1</sup> Die Freihaltezonen Gliederung (FIB G und FaB G) dienen der Gliederung des Siedlungsgebiets und der Landschaft.

Art. 16 PBG

<sup>2</sup> Die Freihaltezone Schrebergärten (FaB S) dient der Nutzung von Schrebergärten.

<sup>3</sup> Die Freihaltezone Natur- und Heimatschutz (FIB NH und FaB NH) dient dem Schutz.

<sup>4</sup> Die Freihaltezone Rhein (FaB R) dient der Sicherung des Raumbedarfs für den Alpenrhein, dem Hochwasserschutz, der Naherholung, der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung und für Bauten und Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung. Dies gilt insbesondere für die Sicherung von Grundwasserschutz zonen oder Grundwasserschutzarealen, für Bauten und Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung oder im Rahmen der Schutz zonen (S), soweit diese die Freihaltezone überlagern.



## ART. 12 INTENSIVERHOLUNGSZONEN (IIB)

<sup>1</sup> Die Intensiverholungszone Camping (IIB C) ist für die Campingnutzung bestimmt. Gewerbliche Nutzungen, die damit in Zusammenhang stehen sind erlaubt.

Art. 17 PBG

<sup>2</sup> Die Intensiverholungszone Strandbad (IIB S) ist für die Strandbadnutzung bestimmt. Gewerbliche Nutzungen, die damit in Zusammenhang stehen, sind erlaubt.

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

## ART. 13 BESONDERE BAUWEISE

<sup>1</sup> 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 wegleitend:

Art. 23 PBG

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

## ART. 14 AUSFAHRTEN UND VORPLÄTZE

<sup>1</sup> Grundstückzufahrten ~~einschliesslich Sichtzonen~~ sind so anzulegen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die entsprechenden VSS-Normen sind wegleitend.

Art. 100 und 101 StrG

<sup>2</sup> Für das Gefälle von Ausfahrten von Grundstücken und von Rampen von Garagen sind die entsprechenden VSS-Normen wegleitend.

~~VSS 40-050~~~~VSS 40-273a~~

<sup>3</sup> 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.



## ART. 15 ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORFAHRZEUGE

<sup>1</sup> Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge beträgt:

Art. 69 und 70 PBG

- a) für Einfamilienhäuser: drei Abstellplätze;
- b) für Mehrfamilienhäuser: ein Abstellplatz pro 80.0 m<sup>2</sup> Geschossfläche nach Art. 18 dieses Reglements, wenigstens aber ein Abstellplatz pro Wohnung; zusätzlich für ~~Besucher\*innen~~Besucherinnen und Besucher wenigstens ein Abstellplatz und je fünf Wohnungen ein weiterer Abstellplatz;
- c) bei anderen Nutzungen ist die entsprechende 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~~

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

<sup>3</sup> ~~In Wohn- und Mischzonen sind die~~ Abstellplätze für Motorfahrzeuge ~~sind~~ zu mindestens 80 % unterirdisch oder in Sammelgaragen anzuordnen, wenn der Gesamtbedarf (~~Bewohner\*innen, Beschäftigte, Besucher\*innen, Kund\*innen~~Bewohnerinnen und Bewohner, Beschäftigte, Besucherinnen und Besucher, Kundinnen und Kunden) grösser ist als ~~6-7~~ Parkplätze.

<sup>4</sup> Bei Einfamilienhäusern gelten Zufahrten und Garagenvorplätze als Abstellflächen für Motorfahrzeuge, sofern eine Mindestdiefe von 5.0 m eingehalten wird.

<sup>5</sup> Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind – vorbehältlich der Gewässerschutzgesetzgebung – versickerungsfähig auszugestalten.

<sup>6</sup> ~~Wird ein Bauvorhaben von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge befreit, beträgt die Ersatzabgabe in der Kernzone CHF 20'000.- und in den übrigen Zonen CHF 15'000.- je fehlendem Abstellplatz. Die Ersatzabgabe je fehlendem Abstellplatz beträgt in der Kernzone CHF 20'000.- und in den restlichen Zonen CHF 15'000.-~~

<sup>7</sup> 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.

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

## ART. 16 ABSTELLPLÄTZE FÜR VELOS

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

Art. 69 und 70 PBG

~~VSS 40-065~~

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> ~~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

<sup>1</sup> 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.

Art. 71 PBG

<sup>2</sup> Spiel- und Begegnungsbereiche sind so auszurüsten und zu gestalten, dass sie den ~~altersgerechten~~ Bedürfnissen der ~~Benutzer\*innen~~ Benutzerinnen und Benutzer entsprechen.

<sup>3</sup> Es sind besonnte und vorwiegend von Gehölzen beschattete Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten anzubieten. Übergänge zu privaten Freiräumen sind sorgfältig zu gestalten. Die Ausstattung muss vielfältig, multifunktional und sinnvoll angeordnet sein.

<sup>4</sup> In begründeten Ausnahmefällen kann von der Erstellungspflicht befreit werden. Die Ersatzabgabe beträgt CHF 400.- je fehlenden m<sup>2</sup>.

## ART. 18 GESCHOSSFLÄCHE

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

Art. 67 PBG

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

## ART. 19 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

<sup>1</sup> Bei Wohnbauten-Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen-Wohneinheiten sowie bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind die notwendigen Flächen für untergeordnete Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie z.B. EW-Verteilkabinen, Hydranten und Unterflursysteme auf privatem Grund bereitzustellen. Sie müssen für die Entsorgungsfahrzeuge jederzeit zugänglich sein.

<sup>2</sup> Die Gemeinde kann von der Erstellungspflicht befreien, wenn bereits genügend freizugängliche Entsorgungseinrichtungen vor Ort zur Verfügung stehen.

# IV. ERSTELLEN VON BAUTEN UND ANLAGEN

## ART. 20 DACHRAUM UND DACHGESTALTUNG

<sup>1</sup> 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°.

Gilt nur für Zonen:

W 10.5A

W 13.5A

WG 14A

L

<sup>2</sup> Bei Bauten mit Flachdach ist das Winkelmass auf 2 von der Gesuchstellerin bzw. dem 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).



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

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

<sup>5</sup> Brüstungen und andere Absturzsicherungen dürfen die maximale Gebäudehöhe um höchstens 1.2 m überschreiten.

<sup>6</sup> Flachdächer von Neubauten über 25 m<sup>2</sup> 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 EnG<sup>3</sup>

<sup>7</sup> 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

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

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

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

<sup>2</sup> Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen haben, sofern ~~festgelegte die~~ 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.

<sup>3</sup> Gegenüber öffentlichen Strassen ~~und Wegen~~ geht der Strassenabstand ~~resp. Wegabstand~~ dem Grenzabstand ~~resp. dem Gebäudeabstand~~ vor. ~~Bei klassierten Wegen geht der Grenzabstand resp. der Gebäudeabstand dem Wegabstand vor.~~

## ART. 22 KLEINBAUTEN UND ANBAUTEN

<sup>1</sup> Für Kleinbauten ~~und Anbauten~~ gelten folgende Masse:

Art. 80 PBG

- maximale Grundfläche: 50.0 m<sup>2</sup>
- maximale Gebäudehöhe: 3.5 m
- maximale Gesamthöhe: 5.0 m
- minimaler Grenzabstand: 3.0 m
- minimaler Gebäudeabstand: 2.0 m

Art. 74 und 75 PBG

Art. 94 PBG

<sup>3</sup> Energiegesetz (EnG); sGS 741.1



<sup>2</sup> Weisen Kleinbauten oder Anbauten keine Hauptnutzflächen auf, dürfen sie mit einem verminderten Grenzabstand von 1.0 m erstellt werden.

<sup>3</sup> ~~Für Anbauten gelten folgende Masse:~~

- ~~• maximale Grundfläche: 50.0 m<sup>2</sup>~~
- ~~• maximale Gebäudehöhe: 3.5 m~~
- ~~• maximale Gesamthöhe: 5.0 m~~
- ~~• minimaler Grenzabstand: 1.0 m~~
- ~~• minimaler Gebäudeabstand: 2.0 m~~

<sup>43</sup> Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Grenze gelten die Masse je Grundstück.

## ART. 23 ~~VORBAUTEN UND DACHVORSPRÜNGE~~

<sup>1</sup> ~~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. Für Vorbauten gelten die Grenz- und Strassenabstände von Hauptbauten.~~

Art. 76 und 81 PBG

<sup>2</sup> ~~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. Davon abweichend gelten folgende Abstandsregelungen:~~

- ~~• Vordächer an Hauptbauten dürfen auf der Hälfte der Fassadenlänge max. 1.5 m in den Strassen-, Weg- oder Grenzabstand ragen.~~
- ~~• Dachvorsprünge von Hauptbauten dürfen auf der gesamten Fassadenlänge max. 1.0 m in den Strassen-, Weg- oder Grenzabstand ragen.~~
- ~~• Vordächer an sowie Dachvorsprünge von Kleinbauten und Anbauten dürfen auf der gesamten Länge max. 0.3 m in den Grenz- respektive den Wegabstand oder 1.5 m in den Strassenabstand ragen.~~

<sup>3</sup> ~~Die Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern gelten für alle Bauteile.~~

## ART. 24 ~~OFFENE UND HALBOFFENE BAUWEISE~~

<sup>1</sup> Bauten können unter Einhaltung der maximalen Gebäudelänge mit schriftlicher Zustimmung ~~des Nachbarn der benachbarten Grundeigentümerschaft~~ bis an die Grenze gestellt und zusammengebaut werden.

Art. 92 Abs. 2 PBG

Art. 96 PBG

<sup>2</sup> Bei nicht gleichzeitigem Zusammenbau hat der später Bauende das Recht, ohne Zustimmung ~~des Nachbarn der benachbarten Grundeigentümerschaft~~ eine Baute maximal gleicher Dimension unter Einhaltung der maximalen Gebäudelänge an die Nachbarbaute anzubauen.

## ART. 25 ~~TERRAINVERÄNDERUNGEN~~

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

Art. 97 PBG



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

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

<sup>4</sup> 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~~ der benachbarten Grundeigentümerschaft können Stützmauern und Böschungen bis an die Grenze gestellt werden.

## ART. 26 SICHERHEITSANFORDERUNGEN

~~<sup>1</sup> 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<sup>4</sup>

<sup>21</sup> Für Geländer und Brüstungen oder andere Vorrichtungen zum Schutz von Personen gegen Absturz sind die SIA-Normen wegleitend.

Brandschutznorm VKF

<sup>32</sup> Wo von Gebäuden her Personen, Tiere oder Sachen durch Schneerutsch gefährdet werden, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.

<sup>43</sup> Als Feuerschutzvorschriften gelten die Brandschutznorm und die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF).

## ART. 27 UMGEBUNGSGESTALTUNG

<sup>1</sup> Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 einzureichen. Folgende Angaben müssen insbesondere 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, Sträucher etc.).

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

## ART. 28 ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH

<sup>1</sup> 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:

Art. 18b NHG<sup>5</sup>

Art. 130 PBG

<sup>4</sup> Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG); SR 151.3

<sup>5</sup> Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG); SR 451



a) Anrechenbar sind verschiedene Formen wie Wildstrauchhecken, standortangepasste Bäume mit einem Kronenansatz von mind. 2.00 m (pro Baum 7 m<sup>2</sup>), Kleinstrukturen, Blumenwiesen, Feuchtstandorte, Flachdachbegrünungen sowie begrünte Fassaden.

b) Bepflanzungen und Ansaaten haben mit standortangepassten Arten aus möglichst regionaler Herkunft zu erfolgen.

<sup>2</sup> Im Umgebungsplan ist verbindlich darzustellen, wo und wie der ökologische Ausgleich erfolgt.

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

Art. 29a und 29c ff.  
USG<sup>6</sup>

<sup>4</sup> Steingärten sind nur in Form von biodiversen Anlagen erlaubt.

Art. 15 Abs. 2 FrSV<sup>7</sup>

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

Art. 52 Abs. 1 FrSV

<sup>6</sup> In Wohn- und Mischzonen ist pro 700 m<sup>2</sup> ~~und in Arbeitszonen pro 300 m<sup>2</sup>~~-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.

Anhang 2 FrSV  
(Pflanzenliste)

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

## ART. 29 SIEDLUNGSRAND

<sup>1</sup> Siedlungsråder sind besonders sorgfältig zu gestalten, so dass ein attraktiver Übergang und eine ökologische Vernetzung zwischen Siedlung und Landschaft entstehen.

<sup>2</sup> Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsråder sind standortangepasste Arten aus möglichst regionaler Herkunft zu verwenden.

<sup>3</sup> 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 LICHEMISSIONEN

<sup>1</sup> Lichtquellen haben sich nach den Empfehlungen des BAFU zu richten.

Art. 11 USG

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> Folgende Lichtquellen sind bewilligungspflichtig:

BAFU, Empfehlungen  
zur Vermeidung von  
Lichtemissionen

a) Beleuchtete Reklamen, Leuchtreklamen, beleuchtete Schaufenster;

b) Grössere und spezielle Beleuchtungsanlagen im Freien wie grössere Fassadenbeleuchtungen und himmelwärtsgerichtete Lichtquellen, welche keine

<sup>6</sup> Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG); SR 814.01

<sup>7</sup> Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt (Freisetzungsverordnung, FrSV); SR 814.911



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.

<sup>4</sup> Reklamen, Beschriftungen, Schaufenster und dergleichen dürfen zwischen 22.00 und 06.00 Uhr nicht künstlich beleuchtet sein. Ausgenommen davon sind publikumsaktive Gewerbebetriebe und Sportanlagen während ihrer Betriebszeit.

<sup>5</sup> Der Betrieb von Sportplatzbeleuchtungen kann in einem Benützungsbegleitend durch den Gemeinderat zeitlich beschränkt werden.

## V. VERFAHREN UND VOLLZUG

### ART. 31 GEBÜHREN

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

- 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.

Art. 54 und 180 PBG

Art. 94 ff. VRP

VRV<sup>8</sup>

GEbT<sup>9</sup>

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

<sup>3</sup> Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

<sup>8</sup> Verordnung über Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren (Verwaltungsgebührenverordnung, VGV); sGS 821.1

<sup>9</sup> Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (GebT); sGS 821.5



## VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### ART. 32 INKRAFTTRETEN, ÜBERGANGSBESTIMMUNG

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

<sup>2</sup> Die bei Vollzugsbeginn dieses Reglements hängigen ~~Baugesuche-Baubewilligungsverfahren~~ werden nach ~~neuem jenem~~ Recht beurteilt, welches im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids der Baubewilligungsbehörde Gültigkeit hat.

### ART. 33 AUFHEBUNG BISHERIGEN RECHTS

<sup>1</sup> Das Baureglement vom 19. Januar 2007 wird aufgehoben.

<sup>2</sup> Der Zonenplan vom 29. Januar 1993 sowie bisherige Teilzonenpläne werden aufgehoben.

<sup>3</sup> Die von der Baubehörde erlassenen und im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 werden gegenstandslos. Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung der Baubehörde innert zweier Jahre nach Inkrafttreten dieses Reglements gelöscht.

<sup>4</sup> Die im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich erweiterter Grenzabstandsverpflichtung nach Art. 56 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 werden - soweit die Bauten auf den betroffenen Grundstücken die gültigen Grenzabstände einhalten - durch dieses Reglement gegenstandslos. Diese Eigentumsbeschränkungen werden nach Bedarf entweder aufgehoben und die Anmerkung im Grundbuch gelöscht oder sie werden an das neue Recht angepasst.

