

Neudruck Dezember 2011

Baureglement der politischen Gemeinde Gaiserwald

vom 20. Dezember 1996¹

¹ Vom Gemeinderat erlassen am 30. August 1996; nach unbenützter Referendumsfrist rechtsgültig geworden durch Genehmigung des Baudepartementes des Kantons St. Gallen vom 20. Dezember 1996; in Vollzug ab 1. Januar 1997; geändert durch I. Nachtrag vom 20. Mai 1997; II. Nachtrag vom 9. Juli 2001; III. Nachtrag vom 11. August 2003; IV. Nachtrag vom 14. Juni 2010

Der Gemeinderat Gaiserwald

erlässt

gestützt auf Art. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 6. Juni 1972¹, Art. 136 lit. g des Gemeindegesetzes vom 23. August 1979² und Art. 102 des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988³

als Reglement:

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Dieses Reglement gilt unter Vorbehalt der Gesetzgebung des Bundes und des Kantons für das Gebiet der Gemeinde Gaiserwald, soweit nicht Sonderbauvorschriften bestehen.

Geltungsbereich

Art. 2

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) dem Schutz von Natur und Umwelt sowie der Erhaltung der heimatischen Eigenart;.
- d) der Erleichterung des Bauens durch vermehrte Schaffung vorschrittsfreier Spielräume;
- e) der Förderung guter Ortsbaulicher Gestaltung;
- f) dem Schutz des Menschen vor schädlichen oder störenden Einflüssen und der Wahrung von Sicherheit und Hygiene im Bauwesen.

¹ sGS 731.1

² sGS 151.2

³ sGS 732.1

Art. 3¹

¹ Das Bau- und Strassenwesen obliegt dem Gemeinderat, soweit keine andere Behörde zuständig ist. Zuständigkeit

² Die Baukommission ist zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen im ordentlichen² und im vereinfachten³ Verfahren. Sie berät Sondernutzungspläne⁴ und Strassenprojekte vor und stellt dem Gemeinderat Antrag.

³ Das Bauamt ist zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen im Meldeverfahren⁵. Es übt die unmittelbare Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse von Gemeinderat und Baukommission.

⁴ Verfügungen von Baukommission und Bauamt können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz⁶ weitergezogen werden. Vorbehalten bleiben Verfahren nach dem Gesetz über die Verfahrenskoordination in Bausachen⁷.

Art. 4

¹ Der Gemeinderat informiert bei wichtigen 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 er:

- a) zu Beginn der Arbeiten Gelegenheit zur Meinungsäusserung bietet;
- b) Resultate in geeigneter Weise zur Diskussion stellt.

³ Pläne nach diesem Reglement sind öffentlich.

⁴ Für die Lage der Zonengrenzen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 verbindlich. Er kann im Original bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.⁸

¹ Fassung gemäss II. Nachtrag

² Art. 81ff BauG (sGS 731.1)

³ Art. 82bis BauG (sGS 731.1)

⁴ Art. 22ff BauG (sGS 731.1)

⁵ Art. 82ter BauG (sGS 731.1)

⁶ Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1)

⁷ sGS 731.2

⁸ Abs. 4 bis zur Inkraftsetzung des neuen Zonenplanes zurückgestellt; solange gilt weiterhin Art. 8 des Baureglementes vom 11. Mai 1977

B. PLANUNGSVORSCHRIFTEN

1. Zonenordnung

Art. 5

¹ Das Gemeindegebiet wird in Zonen des Baugebietes und Zonen ausserhalb des Baugebietes eingeteilt. Zoneneinteilung

² Zonen des Baugebietes sind:

- a) W2a¹ Wohnzone, 2 Vollgeschosse mit reduzierten Massen
- b) W2b² Wohnzone, 2 Vollgeschosse mit regulären Massen
- c) W3 Wohnzone, 3 Vollgeschosse
- d) W4 Wohnzone, 4 Vollgeschosse
- e) WG2 Wohn-Gewerbe-Zone, 2 Vollgeschosse
- f) WG3 Wohn-Gewerbe-Zone, 3 Vollgeschosse
- g) WG4 Wohn-Gewerbe-Zone, 4 Vollgeschosse
- h) GI Gewerbe-Industrie-Zone
- i) K Kernzone
- j) D³ Dorfzone
- k) G-iB⁴ Grünzone (innerhalb Bauzone)
- l) Oe Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- m) IE⁵ Intensiverholungszone

³ Zonen ausserhalb des Baugebietes sind:

- 1. G-aB⁶ Grünzone (ausserhalb Bauzone)
- 2. L Landwirtschaftszone
- 3. LI-G⁷ Landwirtschaftszone intensiv für Gartenbau
- 4. LI-T⁷ Landwirtschaftszone intensiv für Tierhaltung
- 5. üG übriges Gemeindegebiet

¹ Bis zur Aufhebung des geltenden Zonenplanes vom 11. Mai 1977 sowie den seither erlassenen Teilzonenplänen und Zonenplanergänzungen weiterhin als WE bezeichnet

² Bis zur Aufhebung des geltenden Zonenplanes vom 11. Mai 1977 sowie den seither erlassenen Teilzonenplänen und Zonenplanergänzungen weiterhin als W2 bezeichnet

³ Umfasst die heutigen Dorfzonen Abtwil/St.Josefen und Engelburg gemäss Zonenplan vom 11. Mai 1977

⁴ Bis zur Inkraftsetzung des neuen Zonenplanes zurückgestellt

⁵ Bis zur Inkraftsetzung des neuen Zonenplanes zurückgestellt

⁶ Bis zur Inkraftsetzung des neuen Zonenplanes zurückgestellt

⁷ eingefügt durch IV. Nachtrag

Art. 6

Soweit im Zonenplan nichts anderes bezeichnet ist, gilt für die einzelnen Zonen folgende Zuordnung zu den Empfindlichkeitsstufen gemäss eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung¹:

Empfindlichkeitsstufen

	Empfindlichkeitsstufe
a) Wohnzonen	II
b) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	II
c) Grünzonen	II
d) ² Wohn-Gewerbe-Zonen	III
e) Gewerbe-Industrie-Zone	III
f) ³ Kernzone	III
g) Dorfzone ⁴	III
h) Landwirtschaftszone	III
i) ⁵ Landwirtschaftszone intensiv	III
k) ⁶ übriges Gemeindegebiet	III
l) Intensiverholungszone ⁷	IV

Art. 7

¹ In den Wohnzonen gelten die nachstehenden Vorschriften der Regelausweise:

Wohnzonen

	W2a ⁸	W2b ⁹	W3	W4
maximale Vollgeschosszahl	2	2	3	4
maximale Gebäudehöhe (m)	5.5 ¹⁰	7	9.5	12.5
maximale Firsthöhe (m)	8	10.5	13.5	16
maximale Gebäudelänge (m)	22	30	40	50
kleiner Grenzabstand (m)	4	5	6	7
grosser Grenzabstand (m)	8	10	12	14
Ausnutzungsziffer	0.35	0.45	0.55	0.65

¹ Art. 43 LSV, SR 814.41

² geändert durch I. Nachtrag

³ geändert durch I. Nachtrag

⁴ Umfasst die heutigen Dorfzonen Abtwil/St. Josefen und Engelburg gemäss Zonenplan vom 11. Mai 1977

⁵ eingefügt durch IV. Nachtrag

⁶ geändert durch I. Nachtrag

⁷ Bis zur Inkraftsetzung des neuen Zonenplanes zurückgestellt

⁸ Bis zur Aufhebung des geltenden Zonenplanes vom 11. Mai 1977 sowie den seither erlassenen Teilzonenplänen und Zonenplanergänzungen weiterhin als WE bezeichnet

⁹ Bis zur Aufhebung des geltenden Zonenplanes vom 11. Mai 1977 sowie den seither erlassenen Teilzonenplänen und Zonenplanergänzungen weiterhin als W2 bezeichnet

¹⁰ geändert durch II. Nachtrag

² Der kleine Grenzabstand muss im Sinn eines Mehrlängenzuschlages mindestens dem 0.15-fachen Wert der Summe aus Gebäudelänge und -höhe entsprechen, der grosse Grenzabstand mindestens dem 0.3-fachen Wert.

³ Der grosse Grenzabstand kann auf zwei anliegende Seiten gleichmässig verteilt werden.¹

Art. 8²

¹ In den Wohn-Gewerbe-Zonen gelten für Bauten, in denen mindestens ein Geschoss dauernd gewerblich genutzt wird, die nachstehenden Vorschriften der Regelbauweise:

Wohn-Gewerbe-Zonen

	WG2	WG3	WG4
maximale Vollgeschosszahl	2	3	4
maximale Gebäudehöhe (m)	8.5	11	13.5
maximale Firsthöhe (m)	12.5	15	17.5
maximale Gebäudelänge (m)	30	40	50
Grenzabstand allseitig (m)	5	6	7
Ausnützungsziffer	0.5	0.6	0.7

² Gegenüber angrenzenden Wohnzonen ist der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 7 Abs. 2 dieses Reglementes einzuhalten.

³ Für Bauten ohne dauernde gewerbliche Nutzung gemäss Abs. 1 dieser Bestimmung gelten die Vorschriften der entsprechenden Wohnzone einschliesslich der Regelung des Mehrlängenzuschlages gemäss Art. 7 dieses Reglementes.

⁴ Bei einer späteren Zweckänderung ist dieser Artikel sowie Art. 24 Abs. 1 dieses Reglementes anwendbar.

Art. 9

¹ In der Gewerbe-Industrie-Zone gelten die nachstehenden Vorschriften der Regelbauweise:

Gewerbe-Industrie-Zone

maximale Gebäudehöhe (m)	15
maximale Firsthöhe (m)	15
Grenzabstand (m)	5
Baumassenziffer (m)	4.5 ³
Grenzabstand gegen Wohn- und Grünzonen (m)	12
Grenzabstand gegen Wohn-Gewerbe-Zonen (m)	8

¹ eingefügt durch II. Nachtrag

² Fassung gemäss III. Nachtrag

³ geändert durch I. Nachtrag

² Technisch bedingte Aufbauten dürfen die erlaubte Gebäude- und Firsthöhe überschreiten, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

Art. 10

In der Kernzone gelten die nachstehenden Vorschriften der Regelbauweise:

Kernzone

maximale Gebäudehöhe (m)	9.5
maximale Firsthöhe (m)	13.5
Grenzabstand allseitig (m)	5
Ausnutzungsziffer	0.65

Art. 11

¹ Die Dorfzone als besondere Kernzone bezweckt die Erhaltung der bestehenden ortsbaulich oder geschichtlich bedeutungsvollen Bausubstanz.

Dorfzone¹

² Renovationen haben dem Stil und dem Charakter der Baute entsprechend zu erfolgen.

³ Bestehende Bauten dürfen grundsätzlich nur abgebrochen werden, wenn eine Baubewilligung für eine Ersatzbaute vorliegt oder wenn die entstehende Baulücke das Ortsbild nicht stört. Die Ersatzbaute hat der abzubrechenden Baute in Bezug auf Stellung, Grösse, Proportionen, Dachform und Materialien soweit begründet zu entsprechen.

⁴ Neubauten haben sich bezüglich Stellung, Grösse, Proportionen, Dachform und Materialien möglichst gut einzupassen. Soweit in Überbauungs- oder Gestaltungsplänen nichts geregelt ist oder wenn das Ortsbild nichts anderes erfordert, ist ein allseitiger Grenzabstand von 3 m einzuhalten.

Art. 12²

¹ Die im Zonenplan mit "Schutz" bezeichneten Grünzonen dienen der Erhaltung von Lebensräumen schutzwürdiger Tiere und Pflanzen. Es ist unzulässig, deren Lebensbedingungen durch Massnahmen irgendeiner Art zu beeinträchtigen.

Grünzone

² In den im Zonenplan mit "Freihaltung" bezeichneten Grünzonen dürfen Bauten und Anlagen nur erstellt werden, soweit der Zweck der Zone sie erfordert.

¹ Umfasst die heutigen Dorfzonen Abtwil/St. Josefen und Engelburg gemäss Zonenplan vom 11. Mai 1977

² Bis zur Inkraftsetzung des neuen Zonenplanes zurückgestellt; solange gilt weiterhin Art. 18 des Baureglementes vom 11. Mai 1977

³ Die im Zonenplan mit "Gärten" bezeichneten Grünzonen dienen der Schaffung und der Erhaltung begrünter Gartenanlagen. Bauten und Anlagen wie Gartenhäuschen und -lauben, Volieren, Einstellräume für Geräte zur Bewirtschaftung des Bodens, Stallbauten für Tiere, welche auf dem zugehörigen Areal gehalten werden können, sowie Terraingestaltungen sind zulässig, soweit der Zweck der Zone sie erfordert.

⁴ In Grünzonen "Freihaltung" und "Gärten" sind unterirdische Bauten und Anlagen zulässig, wenn der Zweck der Zone nicht beeinträchtigt wird.

Art. 13¹

¹ In der Intensiverholungszone sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten gegenüber angrenzenden Zonen sinngemäss die Grenz- und Gebäudeabstände der Wohn-Gewerbe-Zone WG 4.

Intensiverholungszone; Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

² In der Intensiverholungszone haben Bauten eine Gebäudehöhe von maximal 7.5 m. Die maximale Gebäudelänge beträgt 50 m. Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.²

Art. 14

In der Landwirtschaftszone sowie im übrigen Gemeindegebiet haben Bauten einen Grenzabstand von mindestens 5 m und eine Gebäudehöhe von maximal 7.5 m, bei Scheunen eine solche von maximal 9.0 m einzuhalten. Die maximale Gebäudelänge beträgt 50 m.

Landwirtschaftszone; übriges Gemeindegebiet

Die Landwirtschaftszone intensiv ist eine Zone gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG und Art. 20 Baugesetz St.Gallen. Sie dient einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Nutzung für Tierhaltung (LI-T) sowie Gemüse-, Garten-, Beeren- und Obstbau (LI-G). Die Nutzung ist im Zonenplan festzulegen. Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Zusätzlich sind Bauten und Anlagen gemäss den Nutzungsbestimmungen zulässig, welche über eine innere Aufstockung hinausgehen und der bodenunabhängigen Produktion dienen.

¹ Genehmigung für die Intensiverholungszone zurückgestellt.

² eingefügt durch I. Nachtrag

2. Überbauungsvorschriften

Art. 15

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann eine Mehrausnützung (Bonus) bis 10 Prozent gewähren, wenn für ein zusammenhängend projektiertes und zweckmässig umgrenztes Gebiet durch einen Überbauungs- oder einen Gestaltungsplan ein besseres Projekt verwirklicht wird. Der maximale Bonus kann gewährt werden, wenn das Grundstück:

Mehrausnützung

- a) eine gut überbaubare Form, Grösse und Topografie aufweist, und
- b) besonnungsmässig günstig exponiert ist und eine hohe Siedlungsqualität erwarten lässt.

² Der Bonus kann bis 25 Prozent erhöht werden, wenn:

- a) der Bauherr besondere Anstrengungen zur Erreichung einer hohen Siedlungsqualität unternimmt, wie Durchführung eines Wettbewerbs oder Erteilung eines Studienauftrages an mehrere Architekten, und
- b) das Bauvorhaben gemäss dem ausgewählten Projekt ausgeführt wird.

Die Behörde ist an der Evaluation der Projekte zu beteiligen.

³ Die in Aussicht gestellte Mehrausnützung wird im Baubewilligungsverfahren gewährt, wenn die Qualität des Bauprojektes den ursprünglichen Erwartungen entspricht und die folgenden Kriterien erfüllt sind:

- a) Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- b) Wohnkomfort und Wohnqualität;
- c) sichere und attraktive Führung der Fussgänger;
- d) Nutzbarkeit und Gestaltung der Freiflächen;
- e) platzsparende Erschliessung und nichtstörende Anordnung der Autoabstellplätze;
- f) Sicherung gebietsbezogener öffentlicher Infrastrukturanlagen;
- g) ökologischer Beitrag.

⁴ Die Mehrausnützung wird nur für ein bestimmtes Projekt gewährt.

Art. 16

¹ Bestimmt ein Überbauungs- oder ein Gestaltungsplan nichts anderes, so gilt in allen Zonen offene Bauweise. Vorbehalten bleibt die halboffene Bauweise gemäss Art. 17 dieses Reglementes. Bei offener Bauweise werden die Bauten nach den Vorschriften der Regelbauweise allseitig freistehend erstellt.

Offene Bauweise

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

Art. 17

¹ Statt in offener kann in Wohnzonen und Wohn-Gewerbe-Zonen entlang von Staats- und Gemeindestrassen auch in halboffener Bauweise gebaut werden. Bei halboffener Bauweise können Bauten mit ihrer Schmalseite näher an die Grenze gestellt werden.

Halboffene Bauweise

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

- | | |
|-------------|-----------|
| a) W2a | um 1.0 m; |
| b) W2b, WG2 | um 1.5 m; |
| c) W3, WG3 | um 2.0 m; |
| d) W4, WG4 | um 2.5 m. |

Art. 18

Raum zwischen Bauflucht und Strasse

¹ Vorbauten dürfen um 1.5 m und, soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge des Gebäudes über die Strassen-Baulinie oder den gesetzlichen Strassenabstand vorspringen.

² Für die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes oder des Luftraumes über dem öffentlichen Grund für Vorbauten oder Verbindungsbauten ist eine besondere Konzession der Strassenaufsichtsbehörde nach Art. 24 des Strassengesetzes¹ erforderlich.

³ Kann eine Konzession erteilt werden, so haben Vorbauten, die in den öffentlichen Verkehrsraum vorspringen, über Trottoirs eine lichte Höhe von 2.5 m, über Strassen eine solche von 4.5 m einzuhalten.

¹ sGS 732.1

Art. 19

¹ Wo keine Baulinie besteht, sind folgende Abstände ab Strassengrenze, wo keine Strassenparzelle ausgeschieden ist ab Strassenrand, einzuhalten:

Abstände von Strassen und Wegen

	an Staats- Staats- strassen	an Ge- meinde- strassen 1.+2. Klasse	an Ge- meinde- trassen 3. Klasse	an Wegen
Hauptbauten	5 m	4 m	3 m	1 m
An-, Neben- + Kleinstbauten sowie Anlagen	4 m	3 m	2 m	1 m
Lebhäge, Zierbäume + Sträucher bis 1.8 m Höhe	1 m	0.8 m	0.6 m	0.6 m
Baumgruppen und Wälder	5 m	4 m	1 m	-
Mauern bis 1.8 m Höhe ¹	0.7 m	0.5 m*	0.5 m	0.1 m

*entlang von Trottoirs 0.3 m

² Einzelne Bäume und Alleen haben innerorts vom Fahrbahnrand bei Staatsstrassen mindestens 2.5 m, bei Gemeindestrassen und Wegen mindestens 1 m Abstand einzuhalten. Vorbehalten bleiben andere Regelungen in Überbauungs- und Gestaltungsplänen.

³ Lebhäge, Zäune und Mauern über 1.8 m Höhe haben einen um die Mehrhöhe vergrösserten Abstand einzuhalten.

⁴ Der Gebäudeabstand ist auch einzuhalten, wenn zwischen zwei Gebäuden eine öffentliche Strasse oder ein öffentlicher Weg liegt.

Art. 20

¹ Bauten und Anlagen haben gegenüber eingedolten oder zur Offenlegung vorgesehenen Gewässern einen Mindestabstand von 6 m ab Rohrachse, zuzüglich das 1.5-fache des Abstandes zwischen Gewässersohle und gewachsenem Terrain, einzuhalten. Geringere Abstände können durch Überbauungs- oder Gestaltungspläne oder im Rahmen eines Gewässeröffnungsprojektes festgelegt werden.

Abstände von Gewässern und Hecken

² Die im Zonenplan bzw. in der Schutzverordnung eingezeichneten geschützten Hecken und Gehölze dürfen durch Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Soweit kein grösserer Abstand erforderlich ist, haben Bauten einen Abstand von 6 m und Anlagen einen solchen von 2 m ab Stockgrenze einzuhalten.

¹ geändert durch II. Nachtrag

Art. 21

Zwischen Bauten auf dem gleichen Grundstück, die betrieblich oder funktionell zusammengehören, kann ein reduzierter Gebäudeabstand bewilligt werden, wenn:

Interne Gebäudeabstände

- a) die wohn- und arbeitshygienischen Vorschriften gewahrt werden, insbesondere wenn auf den betroffenen Fassadenbereichen keine nach Art. 24 Abs. 5 dieses Reglementes erforderlichen Fensterflächen vorhanden sind;
- b) keine öffentlichen Interessen verletzt werden, und
- c) eine architektonisch gute Lösung erzielt wird.

Art. 22

¹ Anbauten und unbewohnte Nebenbauten dürfen in allen Zonen, ausgenommen in der Gewerbe-Industrie-Zone, mit einem Grenzabstand von 3 m erstellt werden. Der Gebäudeabstand zwischen unbewohnten Nebenbauten und dem Hauptgebäude kann auf 2 m reduziert werden, wenn auf den betroffenen Fassadenbereichen keine für die Belichtung nach Art. 24 Abs. 5 dieses Reglementes erforderlichen Fensterflächen vorhanden sind.

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 Vorbauten zur Grenze mindestens 1.5 m.

³ Kleinstbauten haben gegenüber der Nachbargrenze einen Abstand von 1 m einzuhalten. Innerhalb desselben Grundstückes ist kein Gebäudeabstand einzuhalten, sofern die Wohnhygiene gewahrt bleibt.

⁴ Bei allen An-, Neben-, Vor- und Kleinstbauten können die Grenzabstände gegenüber Nachbarliegenschaften bis auf 0 m reduziert werden, wenn eine entsprechende schriftliche Zustimmung der betroffenen Nachbarn vorliegt und den Bauakten beigelegt wird. Werden Nebenbauten an die Grenze gestellt, so dürfen sie eine Gebäudegrundfläche von je höchstens 30 m² aufweisen.

C. BAUVORSCHRIFTEN

1. Ausführung und Gestaltung der Bauten

Art. 23¹

Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich namentlich in Massstab und Gliederung sowie Materialwahl und Farbgebung gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Gestalterische Qualitätsanforderungen

Art. 24

¹ Die lichte Raumhöhe für Wohn- und Geschäftsräume beträgt bei:

Mindestmasse

- | | |
|--|-------------------|
| a) ² gewerblich genutzten Räumen im Erdgeschoss
(fertiges Licht) | mindestens 2.75 m |
| b) sonstigen Aufenthaltsräumen
(fertiges Licht) | mindestens 2.25 m |
| c) Einstell- und Kellerräumen
(fertiges Licht) | mindestens 2.10 m |

Bei nicht waagrechter Decke ist für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume die lichte Raumhöhe über mindestens 8 m² Bodenfläche einzuhalten.

² Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen in Mehrfamilienhäusern beträgt mindestens 10 m². Ausnahmen bis auf 8 m² sind möglich, wenn aneinander stossende Zimmer gegeneinander grossflächig geöffnet werden können.

³ Die Mindestdiefe von Balkonen für Aufenthaltszwecke beträgt 1.6 m.

⁴ Für die Höhe und Ausgestaltung von Geländern, Brüstungen und Handläufen ist die SIA Norm 358 (Ausgabe 1978) einzuhalten.

⁵ Das Fertig-Lichtmass der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnbauten beträgt mindestens einen Zehntel der Bodenfläche. Ausnahmen im Sinn von Art. 77 Abs. 1 lit. c oder d des Baugesetzes³ sind möglich bei Renovationen von Altbauten oder wenn durch andere Massnahmen eine gleichwertige natürliche Belichtung erreicht wird.

⁶ Treppen in Mehrfamilienhäusern müssen eine lichte Breite zwischen den Handläufen von mindestens 1.2 m aufweisen. Für wohnungsinterne Treppen können reduzierte Breiten bewilligt werden.

¹ Fassung gemäss II. Nachtrag

² geändert durch II. Nachtrag

³ sGS 731.1

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 Wohnungen müssen über angemessene Abstellräume in der Wohnung, im Keller oder auf dem Estrich verfügen. Die Abstellfläche beträgt insgesamt 14 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche; bei anrechenbaren Geschossflächen von mehr als 145 m² genügt eine Abstellfläche von 20 m².

Art. 25

In Mehrfamilienhäusern:

Weitere Bauanforderungen

- a) darf höchstens ein Drittel der Wohn-, Arbeits- und Schlafräume einer Wohnung gegen Norden orientiert sein;
- b) ist ein geeigneter, genügend grosser Wäschetrocknungsraum zu erstellen;
- c) ist ein treppenlos zugänglicher Einstellraum für Velos und Kinderwagen vorzusehen.

Art. 26

¹ Neue Mehrfamilienhäuser mit sechs und mehr Wohnungen:

Rücksichtnahme auf Behinderte¹

- a) weisen einen rollstuhlgängigen Zugang auf;
- b) werden im Grundriss und hinsichtlich der Türbreiten sowie des Zugangs zu den einzelnen Wohnungen so gestaltet, dass die Wohnungen im Bedarfsfall den Bedürfnissen körperlich Behinderter und Betagter angepasst werden können.

² Der Zugang zu den einzelnen Wohnungen ist so gestaltet, dass wenigstens der nachträgliche Einbau eines Treppenlifts möglich ist.

³ Die Anforderungen gelten bei wesentlichen Umbauten und Erweiterungen für die umgebauten oder erweiterten Teile.

⁴ Auf Massnahmen nach Abs. 1 bis 3 dieser Bestimmung kann verzichtet werden, wenn unverhältnismässige Mehrkosten entstehen oder andere Interessen überwiegen. Erleichterungen können insbesondere bei Umbauten und Erweiterungen gewährt werden.

¹ Der Invalidenverband St.Gallen – Appenzell, Kornhausstrasse 18, 9000 St.Gallen, bietet eine kostenlose Beratung für behindertengerechtes Bauen an

Art. 27

¹ Soweit Dachgeschosse nicht mit vorgeschriebenen Abstellräumen belegt sind, dürfen sie zu Wohn- oder Arbeitszwecken ausgebaut werden.

Ausbau von Dach- und Untergeschossen

² Soweit Untergeschosse nicht mit vorgeschriebenen Abstellräumen belegt sind, dürfen sie unter Beachtung der hygienischen Anforderungen voll zu Arbeitszwecken ausgebaut werden. Der Einbau von Wohn- und Schlafräumen in Untergeschossen ist zulässig, wenn:

- a) mindestens eine von vier Umfassungswände dieser Räume ganz aus dem Terrain herausragt;
- b) eine einwandfreie Belüftung und Belichtung sichergestellt ist, und
- c) die erforderlichen Isolationsmassnahmen getroffen werden.

Art. 28

¹ Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten.

Dachaufbauten und -einschnitte

² Sie dürfen höchstens 1/3 der Länge einer Gebäudeseite einnehmen und bis zur Fassadenflucht reichen.

³ Bei Flachdachbauten sind Dachaufbauten innerhalb der normalen Geschosshöhe und einem von der Schnittlinie der Fassade mit der Dachhaut ansteigenden Neigungswinkel von 45° a.T. gestattet. Solche Aufbauten dürfen auf höchstens 1/3 der Länge und nur auf einer Gebäudeseite bis zur Fassadenflucht reichen.

Art. 29

¹ Reklamen haben sich in das Orts-, Strassen- oder Landschaftsbild so einzuordnen, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird.

Reklamen und Aussenantennen

² Wird ein geschütztes Landschafts- oder Ortsbild oder ein Kulturobjekt beeinträchtigt, so werden Reklamen nur bewilligt, wenn ein die ungeschmälerete Erhaltung des Objektes überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen ist.

³ Aussenantennen haben sich gut in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einzuordnen, auch wenn sie nicht der Bewilligungspflicht nach Art. 38 dieses Reglementes unterliegen.

Art. 30

¹ Bauten und Bauteile gelten als unterirdisch, wenn sie, inklusive Überdeckung, das gewachsene Terrain innerhalb des Grenzabstandsbereiches an keiner Stelle um mehr als 0.6 m überragen.

Bauten unter Terrain

² Für unterirdische Bauten gilt gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Baulinie oder der Strassen- bzw. Wegabstand. Ausnahmen sind möglich, wenn weder Verkehrssicherheit noch Strasse beeinträchtigt werden.

2. Umgebungsgestaltung

Art. 31

¹ Das natürliche bzw. das gewachsene Terrain ist im Zusammenhang mit Bauvorhaben möglichst wenig zu verändern. Bauten und Anlagen haben sich dem Terrain anzupassen.

Terrainveränderungen

² Terrainveränderungen haben sich der vorhandenen Topographie anzupassen. Stützmauern sind zulässig, wenn sie sich gut ins Landschaftsbild einfügen und andere Lösungen mit erheblichen Nachteilen verbunden wären.

³ Sofern Geländeänderungen nicht grenzüberschreitend ausgeführt werden, dürfen Böschungskanten nicht näher als 0.5 m an die Nachbargrenze reichen.

⁴ Zur Verhinderung von Verunstaltungen durch das Zusammentreffen verschiedener Umgebungsgestaltungen kann die Bewilligungsbehörde Auflagen zur Gestaltung verfügen, so z.B. zur Materialwahl bei Stützmauern.

Art. 32

¹ Bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen ist ein Autoabstellplatz vorzusehen:

Abstellplätze für
Motorfahrzeuge und
Fahrräder

- | | |
|---|--|
| a) Wohnbauten: | pro 100 m ² anrechenbare Geschossfläche, mindestens aber 1 Platz pro Wohnung; |
| b) Industrie- und Gewerbebetriebe: | pro 1.5 Arbeitsplätze, mindestens aber 2 Plätze pro Betrieb; |
| c) Dienstleistungsbetriebe: | pro 1.5 Arbeitsplätze, mindestens aber 1 Platz pro Betrieb; |
| d) Verkaufsgeschäfte und Einkaufszentren: | pro 15 m ² Verkaufsfläche; |

- e) Gaststätten: pro 4 Sitzplätze;
- f) für Hotels und Pensionen: pro 2 Betten.

² Bei der Berechnung werden Divisionsreste gerundet¹. Für Wohnbauten sind zusätzlich ein Zehntel der vorgeschriebenen Abstellplätze als Besucher-Parkplätze vorzusehen und dauernd diesem Zweck zu erhalten.

³ Die Bewilligungsbehörde kann:

- a) bei nachgewiesener, vertraglich geregelter Mehrfachnutzung von Autoabstellplätzen die Pflichtzahl reduzieren;
- b) auf begründetes Gesuch hin die Erstellung einer geringeren als der erforderlichen Zahl von Abstellplätzen zulassen, sofern der Baugesuchsteller den Nachweis der genügend grossen Fläche für die Erstellung der Pflichtzahl an Abstellplätzen erbringt und sich bereit erklärt, bei sichtlichen Missständen auf Geheiss der Behörde die fehlenden Parkplätze nachträglich zu erstellen.

⁴ Erleichterungen gemäss Abs. 3 lit. b dieser Bestimmung können insbesondere gewährt werden für Bauten, die längere Zeit noch nicht voll belegt werden und für solche, die durch öffentliche Verkehrsmittel besonders gut erschlossen sind.

⁵ Ausgenommen bei Ein- und Zweifamilienhäusern gelten Garagenvorplätze nicht als anrechenbare Abstellflächen.

⁶ Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 30 m² anrechenbarer Geschossfläche ein gedeckter Veloabstellplatz vorzusehen. Bei anderen Bauten kann die Bewilligungsbehörde dem zu erwartenden Zweiradverkehr entsprechend eine angemessene Zahl gedeckter Veloabstellplätze verlangen.

Art. 33

Für fehlende Auto-Abstellflächen ist ein Ersatzbeitrag von Fr. 6'000.-- je fehlender Abstellplatz zu entrichten (Zürcher Baukostenindex; Gesamtindex [Basis 1988] 113.8 Punkte, Stand 1. April 1996). Dieser Betrag verändert sich entsprechend dem Indexstand.

Ersatz von Abstellflächen

¹ geändert durch I. Nachtrag

Art. 34

¹ Nicht gedeckte Zufahrten zu Einzel- und Sammelgaragen sowie zu Höfen dürfen höchstens 12 Prozent Gefälle aufweisen.

Garagen und Hofzufahrten

² Der Anschluss an das Strassennetz ist in der Vertikalen und in der Horizontalen so auszugestalten, dass die freie Sicht auf den Verkehrsfluss gewährleistet bleibt und das Einfädeln in denselben nicht behindert wird.

³ Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.5 m Länge anzulegen.

Art. 35

¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungen (Kleinwohnungen mit ein bis zwei Zimmern nicht angerechnet) oder von fünf und mehr Reihen- und Terrassenhäusern sind gegen den Verkehr gesicherte Kinderspielplätze zu erstellen.

Kinderspielplätze

² Die Kinderspielplätze müssen eine Grösse von mindestens 25 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche aufweisen. Sie sind bei grösseren Überbauungen entsprechend den Anforderungen für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche aufzuteilen und zu gestalten.

Art. 36

Bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen mit mehr als zwölf Wohnungen kann der Eigentümer verpflichtet werden, auf seinem Grundstück einen Hundeversäuberungsplatz einzurichten oder Hundekotbehälter aufzustellen.

Hundeverräuberungsplätze

Art. 37

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

Abfallentsorgung

² Bei Bauten mit Anfall an organischen Abfällen ist an geeigneter Stelle eine Fläche für Erstellung und Betrieb einer Hauskompostieranlage vorzusehen und dauernd diesem Zweck zu erhalten.

D. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 38

¹ Zusätzlich zu den Bauvorhaben gemäss Art. 78 und 79 des Baugesetzes¹ sind bewilligungspflichtig:

Bewilligungs-
pflicht

- a) Aussenreklamen, ausgenommen Firmenanschriften unter 0.25 m² Fläche;
- b) Aussenantennen, mit Ausnahme von Stabantennen unter 2 m Höhe und Parabolspiegel unter 0.6 m Durchmesser.

² Terrainveränderungen gelten dann als eingreifend und damit als bewilligungspflichtig im Sinn von Art. 78 Abs. 2 lit. g des Baugesetzes², wenn der Geländeverlauf über eine Fläche von 100 m² und gleichzeitig in der Höhe um mehr als 1 m verändert wird.

Art. 39

¹ Für das Baugesuch sind vom Bauamt erhältliche Formulare zu verwenden. Das Baugesuch hat - abhängig von der Art des Bauvorhabens - zu enthalten:

Baueingaben
a) Baugesuch

- a) Ausgefüllte Baugesuchsformulare mit Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist, mit Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche und der Baumassenziffer;
- b) aktuelle Grundbuchplankopien (Situationsplan, wo vorhanden mit 1 m-Höhenkurven) mit der Unterschrift des Nachführungsgeometers und den eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz-, Gebäude-, Gewässer- und Waldabstände, der bestehenden Werkleitungen, der beabsichtigten Anlage der Auto- und Veloabstellflächen, der Zufahrtsstrassen und -wege sowie der vorgesehenen Bepflanzung in ihren Grundzügen;
- c) Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe 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 der Höhe des Niveaupunktes (in m.ü.M.) sowie des gewachsenen Terrains und des neuen Terrainverlaufs von Grenze zu Grenze. Die Anschlüsse zu den Nachbargrundstücken sind deutlich darzustellen;
- e) Längenprofile von Garagen- und Hofzufahrten;
- f) Nachweis der erforderlichen Abstellräume;

¹ sGS 731.1

² sGS 731.1

- g) besondere Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle (Grundriss und Längenprofil SN 592000) sowie der Schächte;
- h) auf Verlangen Kaminpläne im Massstab 1:50;
- i) Detailpläne für Cheminéeanlagen im Massstab 1:20;
- k) Pläne für Feuerungs- und Tankanlagen im Massstab 1:50;
- l) Schutzraumeingabe gemäss den besonderen Vorschriften;
- m) Nachweis nach Art. 12 der eidgenössischen Luftreinhalte-Verordnung¹, Art. 34 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung² und Art. 7 der kantonalen Energieverordnung³.

² Bei allen Fassadenänderungen, wie beim Einbau von Fenstern und Türen oder bei Vorplatzüberdachungen, 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 Die Bewilligungsbehörde kann einen Plan der Umgebungsgestaltung, wie Terraingestaltung, Begrünung und Bepflanzung, verlangen.

⁵ Auf Verlangen der Bewilligungsbehörde sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische und erdbaumechanische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben auch Modelle einzureichen. Die Bewilligungsbehörde ist befugt, für schwierig zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauten Gutachten auf Kosten des Gesuchstellers einzuholen, z.B. wenn die haushälterische Bodennutzung in Frage steht. Der Gesuchsteller ist anzuhören.

⁶ Bauliche Veränderungen sind durch Farbe zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für neue die rote Farbe.

⁷ Die Unterlagen des Baugesuches sind, wo nichts anderes bestimmt ist, in dreifacher, die Projektpläne für Feuerungsanlagen und Tankraum in vierfacher Ausfertigung auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4, einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, vom Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet sowie mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.

⁸ Bei Bauermittlungsgesuchen ist die Zustimmung des Grundeigentümers nachzuweisen.

¹ SR 814.318.142.1

² SR 814.41

³ sGS 741.11

Art. 40

Bei kleinen und unbedeutenden Bauvorhaben sowie bei geringfügigen Veränderungen an bestehenden Bauten und Anlagen kann das Bauamt Erleichterungen bezüglich der einzureichenden Unterlagen gewähren.

b) Erleichterungen

Art. 41

¹ Bei visierpflichtigen 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.

Visiere

² Im vereinfachten Verfahren und im Meldeverfahren entfällt die Visierpflicht.

Art. 42

Die Pläne können während vierzehn Tagen auf dem Bauamt eingesehen werden. Die Auflage wird durch öffentlichen Anschlag bekannt gemacht.

Bekanntgabe des Baugesuches

E. BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE

Art. 43

¹ Bei Ausführung von Bauarbeiten sind alle zum Schutz der Beteiligten und Dritter nötigen Vorkehren zu treffen.

Sicherheit, Immissionen und Hygiene

² Übermässige Immissionen irgendeiner Art sind unzulässig. Ergeben sich in Bezug auf Lärm, Staub, Verschmutzung öffentlicher Strassen, Abfallbeseitigung oder Gerüche unzumutbare Zustände oder werden festgelegte Grenzwerte überschritten, so verfügt die Bewilligungsbehörde die Behebung der Missstände, gegebenenfalls die Einstellung von Arbeiten.

³ Auf Baustellen ist ein einwandfreier Bauabort als geschlossenes System oder mit Kanalisationsanschluss zu installieren.

Art. 44

- ¹ Der Unternehmer hat sich vor Beginn aller Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Organen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten zu informieren.
- ² Bäume und andere Pflanzen in öffentlichen Anlagen sind auf geeignete Weise zu schützen.
- ³ Öffentliche Einrichtungen wie Leitungen, Schilder, Vermessungs- und Höhenfixpunkte sowie Strassenrinnen sind unversehrt zu belassen und dürfen nur von den zuständigen Organen geändert werden. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.

Schutz öffentlicher
Einrichtungen

Art. 45

- ¹ Öffentliche Strassen, Wege, Plätze und Entwässerungsanlagen dürfen für Bauarbeiten nur mit Bewilligung der Strassenaufsichtsbehörde benützt werden. Diese legt den Umfang der Benützung fest. Verschmutzte und beschädigte Strassen und Anlagen sind unverzüglich wieder instandzustellen. Nötigenfalls wird die Instandstellung auf Kosten des Bauherrn veranlasst.
- ² Baustellen, die an öffentliche Verkehrsanlagen angrenzen, sind zweckdienlich abzusperren.
- ³ Baustellen sind nachts genügend zu beleuchten. Hindernisse, die in den öffentlichen Verkehrsraum ragen, sind auffällig zu markieren; das Begehen und Befahren des behinderten Verkehrsraumes ist durch entsprechende Schranken und Signalisierung zu verunmöglichen.
- ⁴ Zum Schutz vor herabfallenden Gegenständen sind geeignete Vorrichtungen anzubringen.
- ⁵ Öffentliche Verkehrsanlagen im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Mörtel und Beton darf nicht auf dem Strassen- und Trottoirbelag gemischt oder gelagert werden.

Bauarbeiten im Be-
reich von öffentlichen
Verkehrsanlagen und
öffentlichem Grund

Art. 46

- ¹ Dem Bauamt sind unaufgefordert und rechtzeitig die in der Baubewilligung bezeichneten Baustadien anzuzeigen.
- ² Die Baukontrolle durch das Bauamt erfolgt in der Regel innert drei Tagen seit Anzeige. Beanstandungen werden dem Bauherrn oder der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitgeteilt. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zweck der Nachkontrolle erneut eine Anzeige zu machen.

Baukontrolle

F. BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

Art. 47

¹ Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das nicht als Dach- oder Untergeschoss gilt. Geschosse

² Als Untergeschoss gilt ein Geschoss, das ab Oberkant (OK) Decke gemessen nicht mehr als 0.6 m über dem Niveaupunkt liegt. Bei geneigtem Gelände kann der Abstand wie folgt vergrössert werden:

Hangneigung:	Abstand OK Decke-Niveaupunkt:
a) 6° - 10° a.T.	0.8 m
b) 11° - 15° a.T.	1.0 m
c) grösser als 16° a.T	1.2 m

Die Hangneigung wird in der Falllinie durch den Niveaupunkt zwischen den Fassaden gemessen.

³ Als Dach- oder Attikageschoss gilt ein Geschoss im Dachraum, das unterhalb einer Fläche liegt, die ab Oberkant Decke des obersten Vollgeschosses plus 0.8 m unter einem Winkel von 45° a.T. von der Fassade zurückweicht. Bei Steildächern gilt diese Beschränkung nur auf den Traufseiten. Bei Flachdachbauten ist nur ein Attikageschoss zulässig.¹

Art. 48

¹ Brüstungen von Flachdächern werden bei der Gebäudehöhe an gerechnet. Gebäude- und Firsthöhe

² Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Firstes.

³ Besteht ein Gebäude aus in der Höhe versetzten selbständig nutzbaren Einzelbauten, so können Gebäude- und Firsthöhe für jeden Teil getrennt ermittelt werden.

¹ Fassung gemäss II. Nachtrag

Art. 49

¹ Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung einer Baute.

Gebäudelänge

² Anbauten werden für die Ermittlung der Gebäudelänge nur angerechnet, wenn sie zwischen Hauptbauten liegen, die den Gebäudeabstand nicht einhalten.

³ Bei gegliederten oder gekrümmten Gebäudegrundrissen entspricht die Gebäudelänge der längeren Seite des den Gebäudegrundriss umhüllenden flächenkleinsten Rechtecks.

Art. 50

¹ Als Anbauten gelten angebaute Baukörper, die sich in der Form von der Hauptbaute unterscheiden und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 40 m², eine Gebäudehöhe von höchstens 3.5 m und eine Firsthöhe von höchstens 5.5 m aufweisen.¹

An-, Neben-, Vor- und Kleinstbauten

² Als Nebenbauten gelten 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 60 m² aufweisen.

³ Vorbauten sind Bauteile, die ohne Bodenberührung über die Fassaden hinausragen, wie Balkone, Erker, Vordächer und Veranden. Balkone können, ausgenommen innerhalb des Strassenabstandes gegenüber Staatsstrassen, punktuell abgestützt werden. Treppenhäuser und Laubengänge gelten nicht als Vorbauten.²

⁴ Als Kleinstbauten gelten unbewohnte, nicht ans Wasser- und Kanalisationsnetz angeschlossene und nicht zur Lagerung leicht brennbarer Materialien dienende bau- und planungsrechtlich unbedeutende eingeschossige Bauten mit einer Grundfläche bis zu 10 m², wie Hundehütten, Gartelauben, Gerätehäuschen, Volieren und Kleingewächshäuser. Reine Überdachungen ohne geschlossene Seitenwände, wie kleine Unterstände, Überdachungen von Abfallcontainern und gedeckte Gartensitzplätze gelten bis zu einer Grundfläche von 15 m² als Kleinstbauten.

¹ Fassung gemäss II. Nachtrag

² Fassung gemäss II. Nachtrag

G. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 51

¹ Für die Behandlung der Gesuche und für die baupolizeilichen Leistungen, wie Baukontrollen und Ausfertigung der nötigen Schriftstücke, sowie für den gesteigerten Gemeingebrauch des öffentlichen Strassenraumes sind Abgaben zu entrichten. Der Gemeinderat erlässt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif.

Gebühren und
Beiträge

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

Art. 52

¹ Aufgehoben werden:

Aufhebung bisherigen
Rechts

- a) Art. 8 und 18 des Baureglementes vom 11. Mai 1977 mit Inkrafttreten des neuen Zonenplanes;
- b) die übrigen Bestimmungen des Baureglementes vom 11. Mai 1977 mit Nachträgen vom 21. März 1984 und 11. November 1994. Vorbehalten bleibt Art. 53 dieses Reglementes.

² Der Zonenplan vom 11. Mai 1977 sowie die seither erlassenen Teilzonenpläne und Zonenplanergänzungen werden mit Inkrafttreten des neuen Zonenplanes aufgehoben.

Art. 53

¹ Auf die bei Vollzugsbeginn dieses Reglementes hängigen Baugesuche wird das Baureglement vom 11. Mai 1977 angewendet.

Übergangs-
bestimmungen

² Bis zur Inkraftsetzung des neuen Zonenplanes gilt Art. 8 Abs. 2 dieses Reglementes für Bauten in der ersten Bautiefe ab Hauptverkehrs- und Sammelstrassen¹ gemäss Verkehrsrichtplan Stand Oktober 1987. In der zweiten Bautiefe gelten für reine Wohnbauten die Vorschriften der Regelausbauweise gemäss Art. 7 Abs. 1 dieses Reglementes.

Art. 54

Dieses Reglement bedarf der Genehmigung des Baudepartementes.

Genehmigung

¹ Die Hauptverkehrs- und Sammelstrassen entsprechen der Staatsstrasse und den Gemeindestrassen erster Klasse gemäss genehmigtem Gemeindestrassenplan vom 15. Oktober 1990

Art. 55

¹ Ab Inkrafttreten des neuen Zonenplans werden anwendbar: Art. 4 Abs. 4, Art. 5 Abs. 2 lit. k und m sowie Abs. 3 Ziff. 1, Art. 6 lit. k, Art. 12 und Art. 13 (Intensiverholungszone).

Vollzugsbeginn

² Der Gemeinderat bestimmt den Vollzugsbeginn der übrigen Bestimmungen dieses Reglementes.

IM NAMEN DES GEMEINDERATES GAISERWALD

Der Gemeindammann: Der Ratsschreiber:

Martin Gehrler Lucas Keel

Öffentlich aufgelegt: 11. September 1996 bis 10. Oktober 1996

Dem Referendum unterstellt: 1. November 1996 bis 2. Dezember 1996

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am:

20. Dezember 1996

BAUDEPARTEMENT DES KANTONS ST. GALLEN

Der Vorsteher:

Dr. Walter Kägi, Regierungsrat

Der Gemeinderat Gaiserwald erklärt:

Das Baureglement wird unter Vorbehalt der Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons St. Gallen ab 1. Januar 1997 angewendet.

Abtwil, 16. Dezember 1996

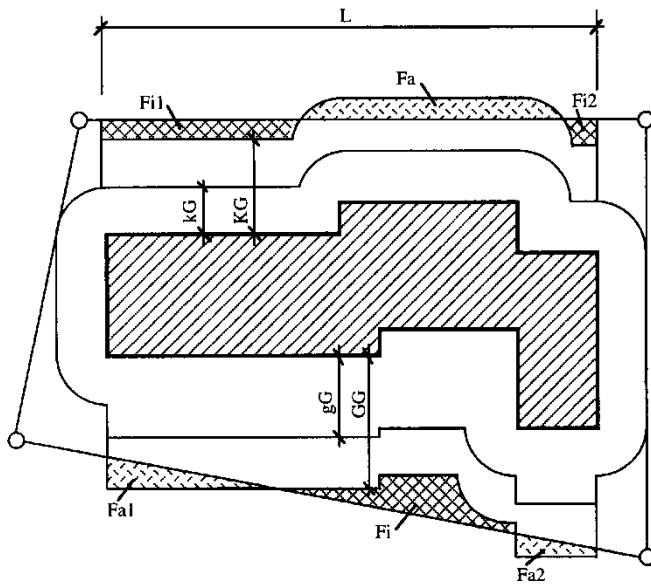
IM NAMEN DES GEMEINDERATES GAISERWALD

Der Gemeindammann: Der Ratsschreiber:

Martin Gehrler Lucas Keel

ANHANG

zu Art. 7 BauR / Art. 65 BauG Mehrlängenzuschlag/Flächenausgleich



Formel:

$$Fa = Fi1 + Fi2$$

$$Fi = Fa1 + Fa2$$

Fi = Flächenausgleich innerhalb Grenze

Fa = Flächenausgleich ausserhalb Grenze

kG = Kleiner Grenzabstand gemäss Art. 7 Abs. 1

KG = Kleiner Grenzabstand gemäss Art. 7 Abs. 2

gG = Grosser Grenzabstand gemäss Art. 7 Abs. 1

GG = Grosser Grenzabstand gemäss Art. 7 Abs. 2

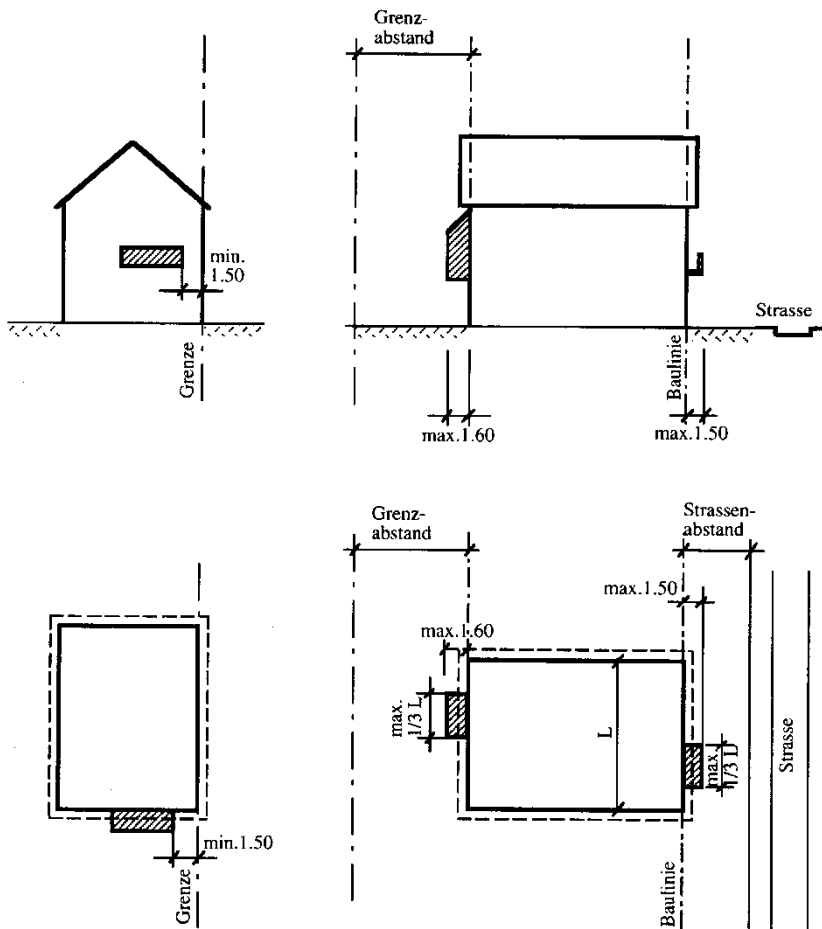
L = Massgebende Gebäudelänge


zu Art. 18 Abs. 1 und Art. 22 Abs. 2 BauR

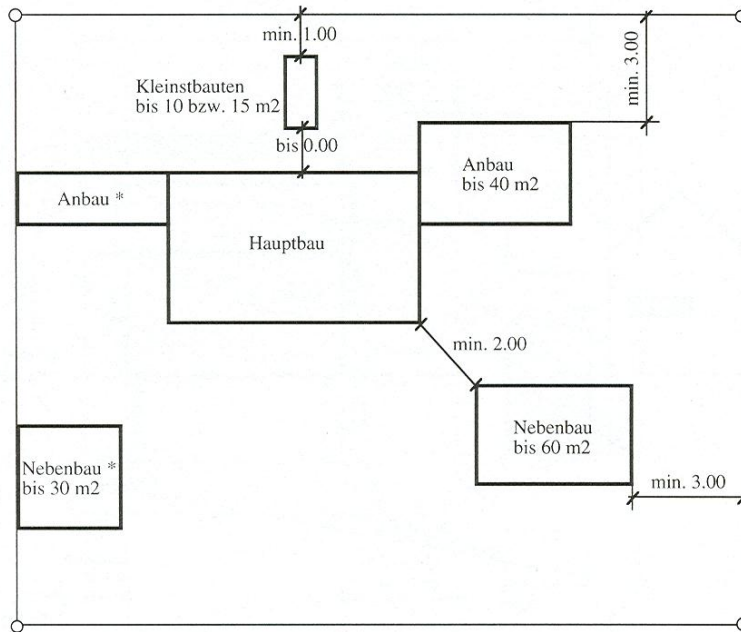
Vorbauten

1) Bauten an der Grenze

2) Bauten mit regulärem Grenz- /Strassenabstand

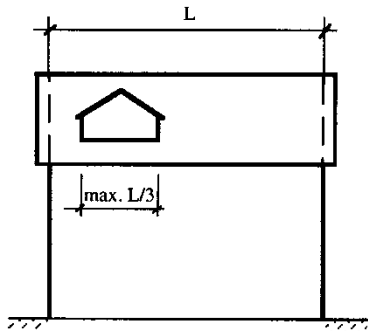


 = Vorbauten

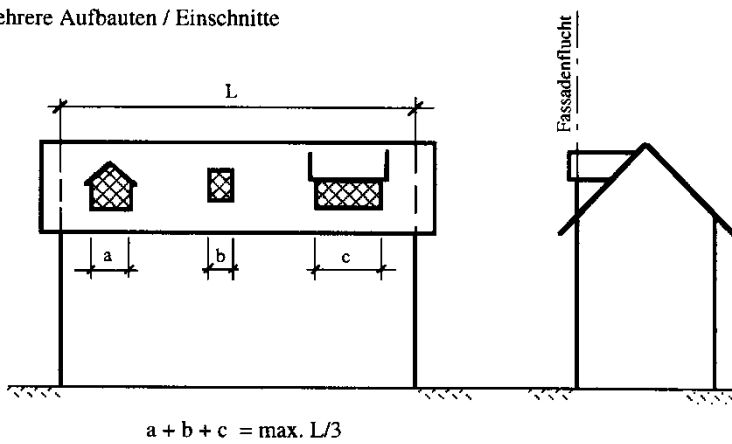


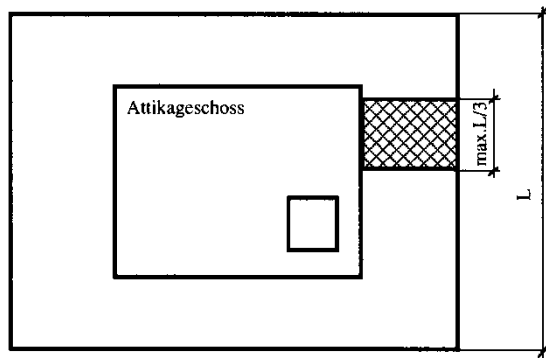
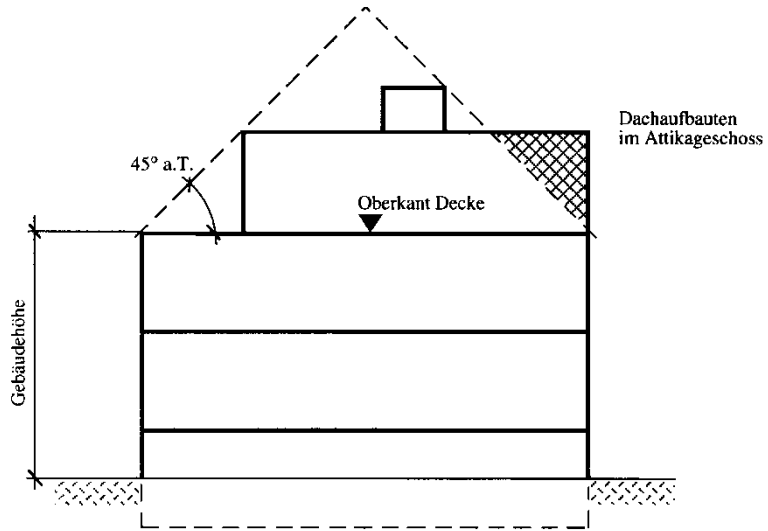
* mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn

Ein Aufbau / Einschnitt



Mehrere Aufbauten / Einschnitte

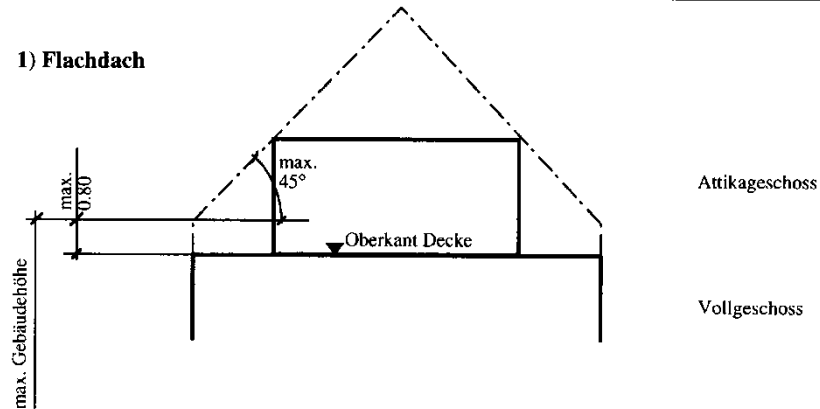




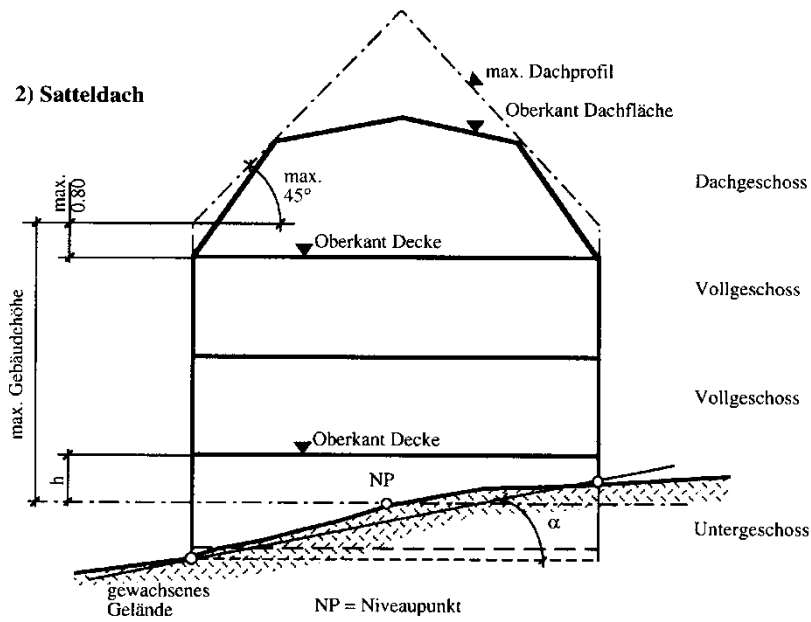
zu Art. 47 BauR

Geschosse

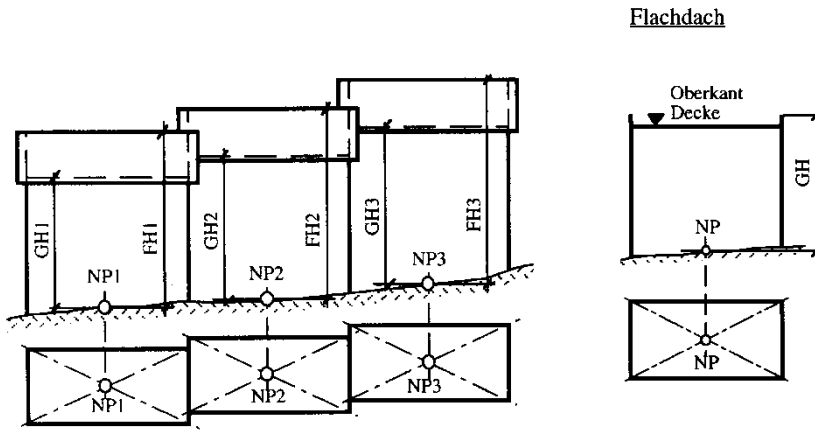
1) Flachdach




2) Satteldach

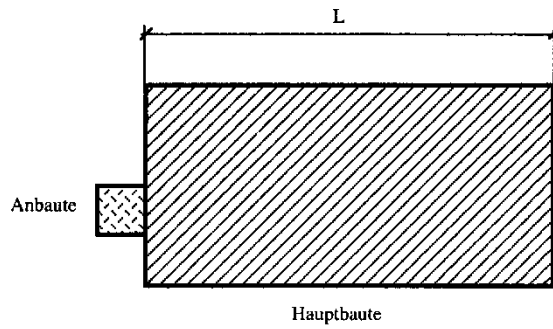


α	h (max.)
0 - 5° a.T.	0.60
6 - 10° a.T.	0.80
11 - 15° a.T.	1.00
grösser als 16° a.T.	1.20

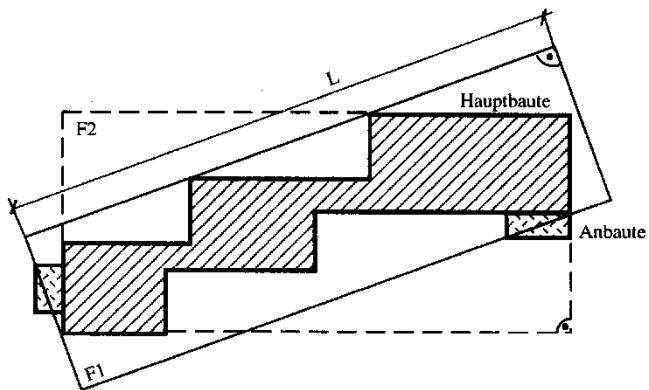


- GH = Gebäudehöhe
- FH = Firsthöhe
- NP = Niveaupunkt (Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses)
-  = gewachsenes Terrain

1) Bei einfachen Grundrissformen

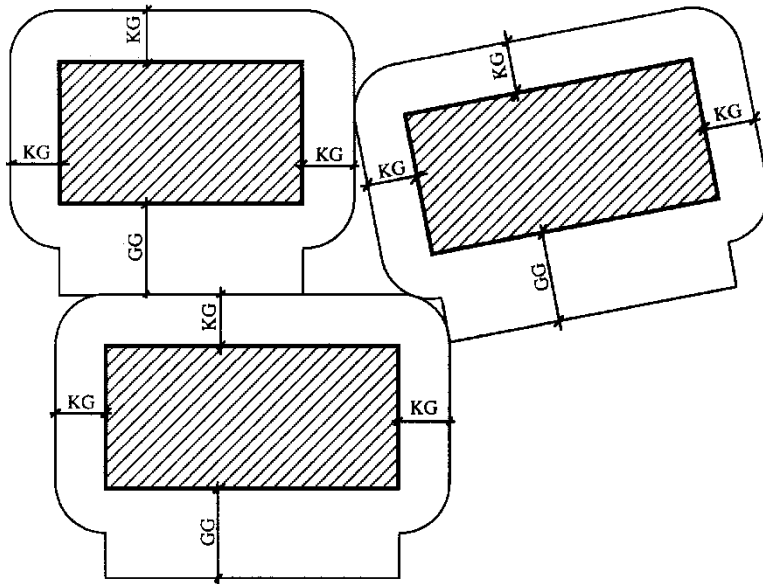


2) Bei abgesetzten, gegliederten oder anderen speziellen Grundrissformen



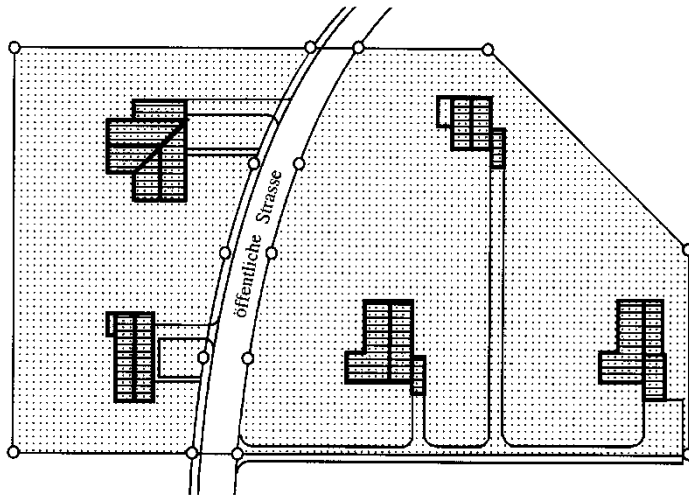
F1 ist kleiner als F2

L = Massgebende Gebäuelänge



KG = Kleiner Grenzabstand
GG = Grosser Grenzabstand

Anrechenbare Parzellenfläche



Schlagwortregister

	Artikel		Artikel
Abbruch	11	Bauamt	3, 39, 40, 42, 46
Abfallentsorgung	37	Bauarbeiten	43-45
Abgrabungen	31	Bauaufsicht	3
Abstände		Baubewilligung	
- Gebäudeabstand*	39	- Bewilligungspflicht	38
- Gewässerabstand	20, 39	- Verfahren	38-42
- Grenzabstand*	7-11, 13, 14, 17, 22, 30, 39	Bauermittlungsgesuch	39
- Heckenabstand	20	Baugesuch	3, 39, 40, 51
- Strassenabstand*	18, 19, 30, 39	Bauherr	15, 39, 45
- Waldabstand	39	Baukommission	3
Abstellplätze		Baukontrolle	46, 51
- Fahrräder	32, 29, 39	Baulinie	18, 19
- Motorfahrzeuge	32, 33, 39	Baumassenziffer	9, 39
Abstellräume		Baumaterial	45
in Wohnungen	24, 27, 39	Bäume	19
Anbauten*	19, 22, 49, 50	Baupolizeibehörde	3
Antennen	29, 38	Baustelle	43, 45
Arbeitsräume	24, 25, 27	Bauweise	
Attikageschoss *	47	- offene	16
Aufbauten	9, 28	- halboffene	17
Aufenthaltsräume	24	Behindertengerechtes	
Auflageverfahren	42	Bauen	26
Aufschüttungen	31	Belichtung	24, 27
Ausbau Dach-/Unter- geschoss	27	Bepflanzung	39
Ausnützungsziffer	7, 8, 10	Besucher-Parkplätze	32
Aussenantennen	29, 38	Bevölkerung	4
Aussenreklamen	38	Bewilligungspflicht	38
Autoabstellplätze	32, 33, 39	Bodenfläche	24, 39
		Bonus	15
		Böschungen	31
Balkon	24, 50	Dachaufbauten,	
Bauabfälle	43	-einschnitte *	9, 28
Bauabort	43	Dachgeschoss *	27, 47
Bauanzeige	42		

	Artikel		Artikel
Dachvorsprünge*	18, 22	Geländeveränderungen	12, 31, 38
Dorfzone	5, 6, 11	Geltungsbereich	1
Einordnungsgebot	11, 23, 29	Gemeinderat	3, 4, 51, 55
Einstellraum	24	Geschäftsräume	24
- Velo/Kinderwagen	25	Geschosse	47
- Geräte	12	Geschossfläche, anrechenbar	39
Empfindlichkeitsstufen (Lärm)	6	Geschosszahl	5, 7, 8, 50
Energienachweis	39	Gestaltung	
Erker	50	- Bauten und Anlagen	23, 24
Ersatzabgabe für Auto- abstellplatz	50	- Dachaufbauten, -einschnitte	28
Ersatzbaute	11	- Umgebung	31-37, 39
Erschliessung	51	Gestaltungsplan	15
Estrich	24	Gewässerabstand	20, 39
Fassadenänderungen	39	Gewerbe-Industrie- Zone	5, 6, 9
Fensterfläche	24, 39	Grabarbeiten	44
Feuerungsanlagen	39	Grenzabstand	39
Firsthöhe	7-11, 41, 48, 50	- Zonenvorschriften	7-11, 13, 14
Flachdach *	28, 47, 48	- grosser*	7, 8
Flächenausgleich *	7	- kleiner*	7, 8
Garagen	34	- An-, Neben-, Vor- und Kleinstbauten*	22
Garagenvorplatz	32, 34	- unterirdische Bauten	30
Garagenzufahrt	34	- Böschungskanten	31
Gartenanlagen	12x	Grenzbaurecht*	22
Gartenhäuschen	12, 50	Grundeigentümer	39, 51
Gebäudeabstand	19, 21, 39	Grünzone	5, 6, 12
Gebäudegrundfläche	22, 50	- Schutz	12
Gebäudehöhe*	7-11, 14, 41, 48, 50	- Freihaltung	12
Gebäudelänge*	7, 8, 14, 49	- Gärten	12
Gebühren	51	Gutachten	39
Geländer	24	Halboffene Bauweise	17
		Haushälterische	
		Bodennutzung	2, 39
		Hecken	20

	Artikel		Artikel
Hofzufahrten	34	Mauern	19, 31
Höhe		Mehrausnutzung	15
vgl. Gebäudehöhe,		Mehrfamilienhäuser	24-26, 32, 35,
Firsthöhe			36
Hygiene	27, 43	Mehrlängenzuschlag*	7, 8
Hundehütte	50	Mindestmasse	24
Hundeversäuberungs-		Mitwirkung der	
plätze	36	Bevölkerung	4
Immissionen	6, 43	Näherbaurecht	22
Inanspruchnahme		Nebenbauten *	19, 22, 50
des öffentlichen		Niveaupunkt*	39, 47, 48
Strassenraumes	18	Offene Bauweise	16
Information	4	Öffentliche	
Intensiverholungszone	5, 6, 13	Einrichtungen	44
Kamine	39	Öffentlicher Grund	18, 45
Kanalisationseingabe	39	Ortsbildschutz	11
Kellerräume	24	Parabolspiegel	38
Kernzone	5, 6, 10	Parkplätze	32, 33, 39
Kinderspielplätze	35	Parzellenfläche,	
Kleinstbauten *	19, 22, 50	anrechenbar*	
Kompostierung	37	Pflanzabstand	19
Landwirtschaftszone	5, 6, 14	Raumhöhe	24
Länge		Regelbauweise	7-11, 13, 14
vgl. Gebäudelänge		Reklamen	29, 38
Lärmschutz	6, 39, 43	Renovationen	24
Laubengänge	50	Rollstuhlgängigkeit	26
Lebensräume schutz-		Scheunen	14
würdiger Tiere und		Schlafräume	24, 25, 27
Pflanzen	12	Schutzraumeingabe	39
Lebhäge	19	Sicherheit	
Leitungen	39, 44	(bei Bauarbeiten)	43
Liftanlage	26	Sondernutzungspläne	3
Luftreinhaltung	39, 43		

	Artikel		Artikel
Spielplätze	35	Wohn-Gewerbe-Zonen	5, 6, 8
Stallbauten	12	Wohnräume	24-27
Strassenabstand	18, 19, 30, 39	Wohnung	25, 26, 32
Strassenaufsichts- behörde	3, 45	Wohnzonen	5-7
Strassenbenutzung	18, 45, 51	Zäune	19
Stützmauern	31	Ziele	2, 4
		Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	5,6, 13
Tankanlagen	39	Zoneneinteilung	5
Terrainveränderungen	12, 31, 38	Zonenplan	4
Treppen	24, 50	Zonenvorschriften (Regelbauweise)	7-11, 13, 14
Trottoir	18, 45	Zufahrt	34, 39
Türen	24, 26	Zuständigkeit	3, 4,39-46, 51
Überbauungsplan	15		
Übergangs- bestimmungen	53	* Skizze im Anhang	
Übriges Gemeinde- gebiet	5, 6, 14		
Umbauten	26		
Umgebungsgestaltung	31-37, 39		
Untergeschoss*	27, 47		
Unterirdische Bauten	12, 30		
Veloabstellplätze	32, 39		
Veranden	50		
Verkehrsraum	18, 45		
Visiere	41		
Volieren	12, 50		
Vollgeschoss *	5, 7, 8, 47		
Vollzug	3		
Vorbauten*	18, 22, 50		
Vordächer	18, 50		
Waldabstand	39		
Wäschetrocknung	25		