



Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf Art. 6 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz; sGS 731.1) vom 6. Juni 1972, das nachstehende

Baureglement

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Behördenorganisation

Die räumliche Planung sowie die Aufsicht über deren Vollzug und über die Baupolizei sind Aufgaben des Gemeinderates.

Der Gemeinderat erlässt die ortsplanerischen Instrumente. Er ist Rekursinstanz für Entscheide der Baukommission.

Die Baukommission ist Baubewilligungsbehörde. Sie wird vom Gemeinderat gewählt.

B. Planungsvorschriften

1. Zonenordnung

Art. 2

Zoneneinteilung Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Zonen des Baugebietes:

Wohnzone 2 Vollgeschosse (WE)

Wohnzone 2 Vollgeschosse (W2)

Wohnzone 3 Vollgeschosse (W3)

Wohnzone 4 Vollgeschosse (W4)

Wohn-Gewerbe-Zone 2 Vollgeschosse (WG2)

Wohn-Gewerbe-Zone 3 Vollgeschosse (WG3)

Wohn-Gewerbe-Zone 4 Vollgeschosse (WG4)

Gewerbe-Industrie-Zone (GI)

Kernzone (K)
 Grünzone "Freihaltung" (GF)
 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖB)
 Zonen ausserhalb des Baugebietes:
 Grünzone "Schutz" (GS)
 übriges Gemeindegebiet (ÜG)
 Landwirtschaftszone (L)

Den Nutzungszonen werden gemäss Grossratsbeschluss über den Lärmschutz (sGS 672.43) folgende Empfindlichkeitsstufen zugeordnet:

- a) Empfindlichkeitsstufe II:
 - Wohnzonen
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
 - Grünzonen
- b) Empfindlichkeitsstufe III:
 - Wohn-Gewerbe-Zonen
 - Gewerbe-Industrie-Zone
 - Kernzone
 - übriges Gemeindegebiet
 - Landwirtschaftszone

In den im Zonenplan besonders bezeichneten Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

Art. 3

Wohnzonen In den Wohnzonen gelten die nachstehenden Vorschriften als Regelbauweise:

| | WE | W2 | W3 | W4 |
|---------------------------|------|------|------|------|
| Maximale Vollgeschosszahl | 2 | 2 | 3 | 4 |
| Maximale Gebäudehöhe (m) | 6 | 7 | 9 | 12 |
| Maximale Firsthöhe (m) | 10 | 11 | 13 | 16 |
| Maximale Gebäudelänge (m) | 25 | 40 | 40 | 50 |
| Kleiner Grenzabstand (m) | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Grosser Grenzabstand (m) | 8 | 10 | 12 | 14 |
| Ausnutzungsziffer | 0.40 | 0.50 | 0.60 | 0.70 |

In Hanglagen beträgt talseits der Abstand vom gestalteten Terrain bis Oberkant Decke des Untergeschosses höchstens 2,7 m.

Der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand für Gebäudeseiten über 20 m beträgt in allen Wohnzonen 1/5 der Mehrlänge, höchstens aber 5 m.

Art. 4

Wohn-Gewerbe-Zone In den Wohn-Gewerbe-Zonen gelten die nachstehenden Vorschriften als Regelbauweise:

| | WG2 | WG3 | WG4 |
|---------------------------|-----|-----|-----|
| Maximale Vollgeschosszahl | 2 | 3 | 4 |
| Maximale Gebäudehöhe (m) | 7 | 9 | 12 |
| Maximale Firsthöhe (m) | 11 | 13 | 16 |
| Maximale Gebäudelänge (m) | 40 | 40 | 50 |

| | | | |
|--------------------------|------|------|------|
| Kleiner Grenzabstand (m) | 5 | 6 | 7 |
| Grosser Grenzabstand (m) | 10 | 12 | 14 |
| Ausnützungsziffer | 0.40 | 0.50 | 0.60 |
| Gewerbebonus | 0.20 | 0.25 | 0.30 |

Der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand für Gebäudeseiten über 20 m beträgt 1/5 der Mehrlänge, höchstens aber 5 m; für reine Gewerbebauten wird er nicht angewendet.

Für Bauten, bei denen mindestens die halbe anrechenbare Geschossfläche produzierenden Handwerksbetrieben oder dem Verkauf dient, kommt der Gewerbebonus sowie eine um 1 m erhöhte Gebäude- und Firsthöhe zur Anwendung. Solche Bauten müssen, wenn die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt wird, keinen grossen Grenzabstand einhalten.

Art. 5

Gewerbe-
Industrie-
Zonen

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

| | |
|--|----------------|
| Maximale Gebäudehöhe (m) | 16 |
| Maximale Firsthöhe (m) | 16 |
| Grenzabstand allseitig (m) | 5 |
| Grenzabstand gegenüber anderen Bauzonen (m) | 10 |
| Gebäudeabstand zwischen Bauten des gleichen Betriebes auf demselben Grundstück (m) | 5 |
| Baumassenziffer | 6 ₁ |

Technisch bedingte Aufbauten dürfen die erlaubte Gebäudehöhe und Firsthöhe überschreiten, wenn sie im Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

Die Baumassenziffer ist die Verhältniszahl des anrechenbaren umbauten Raumes zur anrechenbaren Parzellenfläche.

Als anrechenbarer umbauter Raum gilt das gesamte Bauvolumen im Aussenmass, das über einer durch den Niveaupunkt verlaufenden horizontalen Ebene liegt. Angerechnet werden auch überdeckte Terrassen und offene Erdgeschoss-hallen sowie einspringende Bauteile wie Nischen und Loggien.

Nicht angerechnet werden:

- a) offene vorspringende Balkone;
 - b) Vordächer;
 - c) Dachaufbauten wie Gauben, Lukarnen, Liftaufbauten und dergleichen;
 - d) technisch bedingte Bauteile wie Kamine, Lüftungsrohre und dergleichen.
- Die anrechenbare Parzellenfläche berechnet sich nach Art. 61 Abs. 3 Baugesetz.

Bei der Teilung eines überbauten Grundstückes findet Art. 62 Baugesetz sachgemässe Anwendung. Die Inanspruchnahme anderer Grundstücke richtet sich sachgemäss nach Art. 63 Baugesetz.

1) Regelung gemäss Baureglement vom 11. April 1986

Art. 6

Kernzone In der Kernzone haben sich Bauten bezüglich Stellung, Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge, Geschosshöhe, Dachform und Fassadengestaltung in die Umgebung einzuordnen.

Im weiteren gelten folgende Vorschriften:

| | |
|--------------------------|----|
| Maximale Gebäudehöhe (m) | 8 |
| Maximale Firsthöhe (m) | 12 |
| Grenzabstand (m) | 4 |

Art. 7

Grünzonen In Grünzonen "Freihaltung" haben zulässige Bauten einen Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten und sich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Grünzonen "Schutz" sind Schutzzonen im Sinne von Art. 98 des Baugesetzes und dienen der Erhaltung von Lebensräumen geschützter Tiere und Pflanzen. Neue Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

Art. 8

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren kleine Grenzabstände.

Art. 9

Übriges Gemeindegebiet / Landwirtschaftszone Hauptbauten haben einen Grenzabstand von mindestens 4 m, eine Gebäudehöhe von höchstens 7 m und eine Firsthöhe von höchstens 10 m, bei Scheunen eine Gebäudehöhe von höchstens 8 m und eine Firsthöhe von höchstens 12 m, einzuhalten. Für alle Bauten gilt eine Gebäudelänge von höchstens 50 m.

2. Überbauungsvorschriften

Art. 10

Mehrausnutzung Zur Erreichung einer verdichteten Bauweise kann durch einen Ueberbauungs- oder Gestaltungsplan für ein zusammenhängend projektiertes und zweckmässig abgegrenztes Gebiet eine Mehrausnutzung (Bonus) bis 20 % der zonengemässen Grundausnutzung in Aussicht gestellt werden. Die Höhe des möglichen Bonus bestimmt sich nach der Grundstücksgrosse und -form, nach der Topographie, nach der Exposition des Geländes sowie nach der zu erwartenden Siedlungsqualität.

Die in Aussicht gestellte Mehrausnutzung wird im Baubewilligungsverfahren in Abhängigkeit der Qualität des Bauprojektes gewährt.

Als Qualitätskriterien gelten insbesondere:

- 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) Rücksichtnahme auf Behinderte;
- f) platzsparende, nichtstörende Anordnung der Autoabstellplätze;
- g) Sicherung gebietsbezogener öffentlicher Infrastrukturanlagen;
- h) ökologischer Beitrag.

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

Art. 11

Offene und geschlossene Bauweise

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

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

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

Art. 12

Halboffene Bauweise

In Wohn-, Wohn-Gewerbe- sowie Kernzonen auf dem gleichen Grundstück oder im Einverständnis unter Eigentümern zweier benachbarter Grundstücke kann entlang öffentlicher Strassen auch in halboffener Bauweise gebaut werden. Bei halboffener Bauweise können Bauten mit ihrer Schmalseite näher an die Grenze gestellt werden, wenn auf der Schmalseite keine Fenster angeordnet sind, die ausschliesslich dem Aufenthalt dienende Räume belichten.

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

| | | |
|--------|----|-------|
| WE | um | 1 m |
| W2/WG2 | um | 1,5 m |
| W3/WG3 | um | 2 m |
| W4/WG4 | um | 2,5 m |
| K | um | 1 m |

Art. 13

Raum zwischen Bauflucht und Strasse

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

Art. 14

Abstände von Strassen und eingedolten Gewässern

Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen folgende Strassenabstände einzuhalten:

- Staatsstrassen: 6 m (ohne Trottoir) und 4 m (mit Trottoir);
- Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse: 6 m (ohne Trottoir) und 4 m (mit Trottoir);
- Gemeindestrassen 3. Klasse: 4 m;
- Gemeindewege 1., 2. und 3. Klasse: 2 m.

Bauten und Anlagen haben gegenüber eingedolten Gewässern einen Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

Art. 15

Grenzabstand

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

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

Steht die Hauptfassade schräg zur Grenze, kann der grosse Grenzabstand zur Mitte der Gebäudeseite gemessen werden, sofern der kleine Grenzabstand nirgends unterschritten und die Grenzabstandsfläche nicht verkleinert wird.

Art. 16

Interne Gebäudeabstände

Zwischen Bauten auf dem gleichen Grundstück, die betrieblich oder funktionell zusammengehören, wird ein reduzierter Gebäudeabstand bewilligt, wenn dadurch weder wohn- noch arbeitshygienische Nachteile entstehen (keine nach Art. 23 lit. d BauR erforderlichen Fenster) noch öffentliche oder nachbarliche Interessen verletzt werden und eine architektonisch gute Lösung erzielt wird.

Zwischen Hauptbauten kann unter diesen Voraussetzungen der Gebäudeabstand bis auf 6 m, zwischen Haupt- und Nebenbauten bis auf 1,5 m und zwischen Nebenbauten bis auf 1 m reduziert werden.

Art. 17

Gebäudelänge

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

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

Art. 18

Gebäude-
und First-
höhe

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

Art. 19

Geschosse

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

Geschosse, die im Mittel aller Fassaden, bis Oberkant Decke gemessen, das gewachsene Terrain um weniger als 1,5 m überragen, gelten als Untergeschoss.

Als Dachgeschoss zählt ein Geschoss, das im Dachraum liegt, wobei der Kniestock (Oberkant Fussboden des Dachgeschosses bis Schnittpunkt Fassadenflucht/Dachhaut, aussen gemessen) an keiner Stelle mehr als 1,3 m betragen darf. Bei Flachdachbauten gilt als Dachgeschoss das Attikageschoss, wenn es unter einem Winkel von 45° a.T. vom Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachhaut über dem obersten Vollgeschoss zurückliegt.

Art. 20

An- und
Nebenbauten

Anbauten sind Bauteile, welche an ein Gebäude angebaut werden und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 40 m², eine Gebäudehöhe von höchstens 4 m und eine Firsthöhe von höchstens 6 m aufweisen.

Als Nebenbauten gelten unbewohnte Baukörper mit höchstens 4 m Gebäudehöhe und höchstens 6 m Firsthöhe, die mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 60 m² aufweisen.

Bei Anbauten mit anrechenbarer Geschossfläche genügt ein Grenzabstand von 3 m, bei solchen ohne anrechenbare Geschossfläche und bei Nebenbauten ein Grenzabstand von 2 m.

Der Gebäudeabstand von Nebenbauten gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück muss mindestens 5 m betragen. Sofern der entsprechende Fassadenteil der Hauptbaute keine nach Art. 23 lit. d BauR erforderlichen Fensterflächen aufweist, kann der Abstand bis auf 3 m reduziert werden.

Zwei An- und Nebenbauten mit höchstens je 30 m² Gebäudegrundfläche, die seitlich oder rückwärts an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden, gelten noch als An- bzw. Nebenbauten im Sinn dieses Reglementes. Wird nicht gleichzeitig gebaut, so ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich. Bei späterem Zusammenbau einer Baute höchstens gleicher Dimension (gleiche oder kleinere Gebäudegrundfläche, Gebäude- und Firsthöhe, durch Abgrabungen freigelegte Fassadenfläche, Anstosslänge an die gemeinsame Grenze) ist keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich.

Art. 21

Vor- und
Kleinbauten

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

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

Als Kleinbauten gelten Bauten, die folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a) Grundfläche höchstens 6 m²;
- b) Dachfläche höchstens 10 m²;
- c) Gebäudehöhe höchstens 2 m;
- d) Firsthöhe höchstens 2,5 m (bei Pultdach die der Grenze zugewandte Seite höchstens 2 m);
- e) keine festen Fundamente;
- f) keine Tierhaltung;
- g) nicht der Ausnützungs- bzw. Baumassenziffer anrechenbar.

Kleinbauten haben gegenüber der Nachbargrenze einen Abstand von 0,5 m einzuhalten. Zu anderen Bauten, sofern sie nicht daran angebaut sind, ist ein Gebäudeabstand von mindestens 1 m einzuhalten.

C. Bauvorschriften

1. Ausführung und Gestaltung der Bauten

Art. 22

Architektonische Gestaltung

Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen.

Art. 23

Mindestmasse

Es gelten folgende Mindestmasse:

- a) Lichte Raumhöhe für Wohn- und Geschäftshäuser:
 - Aufenthaltsräume mindestens 2,3 m
 - Einstell- und Kellerräume mindestens 2,1 m

Bei nicht waagrechter Decke ist für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume die lichte Raumhöhe über mindestens 6 m² Bodenfläche einzuhalten.

- b) Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen in Mehrfamilienhäusern: mindestens 10 m².

- c) Mindesthöhe von Balkonbrüstungen: 95 cm ab fertigem Fussboden. Mindesthöhe von Brüstungen für begehbare Flachdächer: 1,1 m.
- d) Lichtmass der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnbauten: mindestens ein Zehntel der Bodenfläche. Ausnahmen von dieser Regel sind möglich bei Renovationen von Altbauten oder wenn durch andere Massnahmen eine gleichwertige natürliche Belichtung erreicht wird.
- e) Treppen in Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen müssen eine lichte Breite zwischen den Handläufen von mindestens 1 m aufweisen, in Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen eine solche von mindestens 1,2 m. Für wohnungsinterne Treppen können reduzierte Breiten bewilligt werden.
- f) 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.
- g) Für individuelle Abstellräume zu Wohnungen von Mehrfamilienhäusern: 10 % der anrechenbaren Geschossfläche.
- h) In Mehrfamilienhäusern allgemein zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Velos und Mofas im Mindestumfang von 3 % der anrechenbaren Geschossfläche.

Art. 24

Weitere Bauanforderungen

Höchstens die Hälfte der Wohn-, Arbeits- und Schlafräume einer Wohnung darf gegen die nördliche Himmelshälfte orientiert sein. Dabei ist die Lage der Hauptfenster massgebend.

Jede Wohnung sowie separate Werkstätten, Läden usw. müssen einen eigenen Abort aufweisen.

Räume, die dem regelmässigen Aufenthalt von Personen dienen können, müssen ausreichend belüftet werden können.

Art. 25

Dachaufbauten und Einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten und dürfen den Charakter des Daches nicht beeinträchtigen.

Art. 26

Schneefangvorrichtungen

Auf Dächern von Gebäulichkeiten, bei denen der von der Bedachung fallende Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden könnte, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.

Wo nachträglich eine Gefährdung festgestellt wird, kann die Baukommission auch bei bestehenden Bauten das Anbringen einer Schneefangvorrichtung verfügen.

2. Ausführung und Gestaltung des Umschwunges

Art. 27

Terrainveränderungen, Mauern und Einfriedungen

Abgrabungen, Auffüllungen, Aufschüttungen und Böschungen dürfen nicht verunstaltend wirken und sind dem gewachsenen Terrain soweit als möglich anzupassen. Auf benachbarten Grundstücken sind sie entlang der Grenzen aufeinander abzustimmen.

Mauern und Einfriedungen von mehr als 1,8 m Höhe längs Grundstücksgrenzen haben einen Grenzabstand von 9 cm und zusätzlich das doppelte Mass der Mehrhöhe über 1,8 m einzuhalten.

Art. 28

Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder

Bei Wohnbauten sind zu erstellen:

- a) ein Autoabstellplatz pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche, mindestens aber ein Abstellplatz pro Wohnung;
- b) beim Einfamilienhaus zusätzlich ein Besucherparkplatz;
- c) beim Mehrfamilienhaus zusätzlich ein Besucherparkplatz pro 4 Wohnungen, mindestens aber ein Besucherparkplatz.

Ergeben sich bezogen auf ein ganzes Gebäude Bruchteile, so werden diese, soweit sie unter 40 Prozent liegen ab-, im übrigen jedoch aufgerundet.

Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen, müssen leicht auffindbar sein und sind ihrer Zweckbestimmung zu erhalten. Garagenvorplätze bei Einfamilienhäusern werden als Besucherparkplätze angerechnet.

Bei Bauten mit gewerblicher oder industrieller Nutzung sind zu erstellen:

- a) ein Autoabstellplatz pro zwei Arbeitsplätze in gewerblichen und industriellen Betrieben;
- b) ein Autoabstellplatz pro 30 m² anrechenbare Geschossfläche für Läden;
- c) ein Autoabstellplatz pro 40 m² anrechenbare Geschossfläche für Büros, Ateliers und Kleingewerbe.

Bei überdurchschnittlicher guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel kann die Bewilligungsbehörde die Erstellung einer geringeren als der erforderlichen Zahl von Abstellplätzen zulassen.

Sofern Ersatzabgaben gemäss Art. 72ter des Baugesetzes zu leisten sind, betragen sie je fehlenden Abstellplatz Fr. 6'000.-.

Art. 29

Garagen- und Hofzufahrten

Zufahrten zu Einzelgaragen dürfen höchstens 12 %, Zufahrten zu Sammelgaragen und Höfen höchstens 10 % Neigung aufweisen. Bei vor Witterungseinflüssen geschützten Zufahrten kann die Baukommission auch grössere Neigungen bewilligen, wenn die Sicherheit gewährleistet werden kann.

Strasseneinmündungen müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 3 m oder von der Trottoirgrenze aus 1 m horizontal verlaufen.

Im Sichtbereich darf die Bepflanzung nicht höher als 0,5 m sein.

Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5,5 m Länge anzulegen.

Die freie Sicht auf die Strasse muss wenigstens 3,5 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45° a.T. gewährleistet sein.

Art. 30

Kinderspielplätze

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

Sofern Ersatzabgaben gemäss Art. 74 des Baugesetzes zu leisten sind, betragen sie je fehlenden Quadratmeter Spielfläche Fr. 100.–.

Art. 31

Abfallbeseitigung

Für die Bereitstellung der Abfälle sind auf privatem Grund Abstellflächen mit Strassenanstoss zu schaffen.

Bei Reihenhaussiedlungen und Mehrfamilienhäusern sind geeignete Kompostiermöglichkeiten bereitzustellen.

D. Baueingabe, Bauvorgang und -kontrolle

Art. 32

Form des Baugesuches

Das Baugesuch ist mindestens in dreifacher Ausführung einzureichen und hat folgendes zu enthalten:

- a) Baugesuchsformular inkl. Baukostenangabe sowie Baubeschrieb, soweit er aus den Plänen nicht ersichtlich ist, insbesondere Farbgebung und Material;
- b) Situationsplan (neueste Grundbuchplankopie mit Unterschrift des Nachführungsgeometers) enthaltend die Masse des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, Zufahrtsstrassen und -wege sowie Autoabstellplätze;
- c) Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 enthaltend die Masse des Baukörpers und mit Angabe der Feuerstätten, der Zweckbestimmung der einzelnen Räume und der Fenster- und Bodenflächen;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Gebäude- und Stockwerkhöhen sowie des Niveaupunktes; letzterer ist in m.ü.M. anzugeben;
- e) Umgebungsplan (separat oder in den Projektplänen integriert);
- f) detaillierte Aufstellung über die Berechnung der Ausnützungsziffer bzw. Baumassenziffer (mit nachvollziehbaren Schemaskizzen);
- g) Nachweis der Abstellräume (vgl. Art. 23 lit. g und h);
- h) Schutzraum- und Oeltankeingabe;
- i) Kanalisationsplan mit Angabe von Leitungsdurchmesser, material und -gefälle;
- k) Unterlagen nach Art. 34 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41);

- l) Emissionserklärung nach Art. 12 der Luftreinhalte-Verordnung (SR 814.318.142.1);
- m) Nachweis nach Art. 7 der Energieverordnung (sGS 741.11).

Sämtliche Unterlagen sind auf Format A4 zu falzen, müssen einheitlich mit Ort, Datum, Massstab und Himmelsrichtung versehen und von Bauherr, Grundeigentümer und Projektverfasser unterzeichnet sein.

Bei Umbauten muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau gut ersichtlich sein (bestehende Teile schwarz, neue Teile rot, abzubrechende Teile gelb).

Wenn es für die Beurteilung der Baueingabe notwendig ist, können weitere ergänzende Unterlagen wie Fachgutachten, Farbmuster, Fotografien, Modelle, Pläne, Schattendiagramme, statische Berechnungen usw. verlangt werden.

Für unbedeutende Bauvorhaben kann der Umfang der einzureichenden Gesuchsunterlagen auf die notwendigen Bestandteile beschränkt werden.

Art. 33

Bauarbeiten bei öffentlichen Verkehrsanlagen

Die Benützung der öffentlichen Strassen, Wege und Plätze für die Aufstellung von Maschinen, Kranen und Gerüsten, den Abbruch von Mauern, Grabungen, Lagerung von Baumaterialien usw. bedarf einer Bewilligung für gesteigerten Gemeingebrauch der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde. Diese bestimmt den Umfang des zu benützenden Bodens.

Verkehrsflächen im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Baustellen sind hinreichend abzusperrern, zu markieren und, soweit erforderlich, nachts genügend zu beleuchten. Es kann eine Einfriedung der Baustellen verlangt werden.

Beschädigte oder verunreinigte Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze sind nach Weisung der Strassenaufsichtsbehörde und im Einvernehmen mit dem Unterhaltspflichtigen durch den Verursacher umgehend wieder instandzustellen. Wird nicht sofort Abhilfe geschaffen, so kann die Strassenaufsichtsbehörde die Massnahmen auf Kosten des Pflichtigen ausführen lassen. Nötige Aenderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen (Leitungen, Schilder, Vermessungspunkte usw.) werden ausschliesslich durch die zuständigen Stellen auf Kosten des Verursachers vorgenommen.

Art. 34

Bezug der Bauten

Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet, die Baute genügend trocken sowie ein gefahrloser und sauberer Zugang vorhanden ist. Zudem müssen die Zufahrt und die erforderlichen Autoabstellplätze bestimmungsgemäss benützbar sein. Ergibt die Kontrolle, dass diese Voraussetzungen noch nicht erfüllt sind, so ist der Bezug der Baute zu verweigern oder auf einen späteren Zeitpunkt freizugeben. Widerrechtlich bezogene Bauten können nach Androhung auf Anordnung der Baubewilligungsbehörde auf Kosten des Eigentümers geräumt werden.

Art. 35

Baukontrolle Der Bauverwaltung sind unaufgefordert und rechtzeitig die in der Baubewilligung bezeichneten Baustadien anzuzeigen.

Die Baukontrolle durch die Bauverwaltung erfolgt innert drei Arbeitstagen.

E. Schlussbestimmungen

Art. 36

Inkrafttreten, Der Gemeinderat bestimmt den Vollzugsbeginn dieses Reglements.
Übergangs-
bestimmun-
gen

Das Baureglement vom 11. April 1986 und das Nachtragsreglement vom 19. Februar 1993 werden aufgehoben.

Die Zonenpläne Maugwil vom 7. Mai 1982, Rossrüti vom 13. Juli 1984 und Dorf vom 11. April 1986 sowie die seither erlassenen Teilzonenpläne Burgstall vom 3. November 1988, Hochwacht-Hauptstrasse vom 28. April 1988 und Eggwil vom 7. November 1989 werden aufgehoben.

Die zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht rechtskräftig erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu behandeln.

Vom Gemeinderat erlassen am: 31. Januar 1994

Zur Einsprache öffentlich aufgelegt vom 22. Februar bis 23. März 1994.

Dem fakultativen Referendum unterstellt:
vom 11. Oktober bis 9. November 1994

Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt
am: 30. August 1995

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt auf 15. September 1995.

GEMEINDERAT BRONSCHHOFEN

Max Rohr,
Gemeindepräsident

Philipp Moser,
Gemeinderatsschreiber

Nachtrag zum Baureglement

vom 30. August 1995

Der Gemeinderat Bronschhofen beschliesst:

1. Das Baureglement der Politischen Gemeinde Bronschhofen wird wie folgt geändert:

Art. 1 Abs. 1

wird wie folgt geändert:

Der Gemeinderat ist zuständig für die Ortsplanung und den Erlass der ortsplanerischen Instrumente. Er übt die Aufsicht über deren Vollzug und über die Baupolizei aus.

Art. 1 Abs. 2

wird wie folgt geändert:

Die Baukommission ist Baubewilligungsbehörde. Sie wird vom Gemeinderat gewählt.

Art. 1 Abs. 3

wird wie folgt geändert:

Entscheide der Baukommission können mit Rekurs bei der zuständigen kantonalen Behörde angefochten werden.

2. Dieser Nachtrag tritt mit der Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons St. Gallen in Kraft. Er wird auf alle Baugesuche angewendet, für die noch keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.

Öffentliche Auflage:

4. Oktober bis 3. November 2004

Dem fakultativen Referendum unterstellt 10. November bis 10. Dezember 2004

Bronschhofen, 18. August 2004

GEMEINDERAT BRONSCHHOFEN

Max Rohr,
Gemeindepräsident

Patrik Seiler,
Gemeinderatsschreiber

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am 31. Januar 2005.