



# **BAUREGLEMENT**

**POLITISCHE GEMEINDE  
8722 KALTBRUNN**

# INHALTSVERZEICHNIS

## **1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

Art. 1	Geltungsbereich	Seite	1
Art. 2	Zuständigkeit	Seite	1

## **2. PLANUNGSINSTRUMENTE**

Art. 3	Planungsmittel	Seite	2
Art. 4	Richtpläne	Seite	2
Art. 5	Einsichtnahme	Seite	2
Art. 6	Erlass und Revision der Richtpläne	Seite	2

## **3. ZONENVORSCHRIFTEN**

Art. 7	Zonenplan	Seite	3
Art. 8	Zonenordnung	Seite	3
Art. 9	Regelbauweise	Seite	4
Art. 10	Gewerbe-Industrie-Zone	Seite	4
Art. 11	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen / Grünzone	Seite	4
Art. 12	Landwirtschaftszone und übriges Gemeindegebiet	Seite	4

## **4. BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Art. 13	Gesamtüberbauung mit Mehrausnützung	Seite	5
Art. 14	Gesamtüberbauung mit erhöhter Mehrausnützung	Seite	6
Art. 15	Offene und geschlossene Bauweise	Seite	7
Art. 16	Grenzabstände	Seite	8
Art. 17	Gebäudelänge	Seite	8
Art. 18	Mehrlängenzuschlag	Seite	8
Art. 19	Firsthöhe / Gebäudehöhe / Höhe für Silos	Seite	8
Art. 20	Berechnung der Geschosszahl	Seite	9
Art. 21	Abstände von Strassen und Wäldern	Seite	9
Art. 22	An- und Nebenbauten	Seite	9
Art. 23	Vorbauten	Seite	10
Art. 24	Dächer, Dachaufbauten und Dacheinschnitte	Seite	10
Art. 25	Unterirdische Bauten	Seite	11
Art. 26	Umgebungsgestaltung	Seite	11

## **4.2 WOHNHYGIENE UND SICHERHEIT**

Art. 27	Sicherheitsanforderungen	Seite 12
Art. 28	Hygiene-Anforderungen	Seite 12
Art. 29	Garage- und Hofzufahrten	Seite 13
Art. 30	Autoabstellplätze	Seite 13
Art. 31	Ersatzabgabe für Autoabstellplätze	Seite 14
Art. 32	Kinderspielplätze	Seite 14

## **5. ORTSBILD- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ**

Art. 33	Baugebiete mit strengen Gestaltungsauflagen	Seite 14
Art. 34	Hecken, Feld- und Ufergehölze	Seite 14
Art. 35	Aussenantennen und Aussenreklamen	Seite 15

## **6. BESTIMMUNGEN ÜBER BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE**

Art. 36	Schutzbestimmungen bei Bauarbeiten	Seite 15
Art. 37	Bauarbeiten an öffentl. Strassen, Wegen und Plätzen	Seite 16
Art. 38	Baukontrolle	Seite 16

## **7. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN**

Art. 39	Bewilligungspflicht	Seite 17
Art. 40	Form des Baugesuches	Seite 17
Art. 41	Gebühren und Auslagen	Seite 18

## **8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Art. 42	Inkraftsetzung / Übergangsregelung	Seite 19
---------	------------------------------------	----------

Der Gemeinderat Kaltbrunn erlässt gestützt auf Art. 2 Abs. 1 und Art. 7 des Baugesetzes (abgekürzt BauG) (sGS 731.1), Art. 102 Abs. 1 lit. c des Strassengesetzes (sGS 732.1) und Art. 136 lit. g des Gemeindegesetzes (sGS 151.2) folgendes

# **B A U R E G L E M E N T**

## **1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

### **Art. 1**

#### **Geltungsbereich**

Das Baureglement (abgekürzt BauR) gilt für das ganze Gebiet der politischen Gemeinde Kaltbrunn. Soweit dieses BauR nicht im Rahmen gesetzlicher Ermächtigungen eine besondere Regelung trifft, bleiben die Vorschriften von Bund und Kanton vorbehalten.

### **Art. 2**

#### **Zuständigkeit**

Die Aufsicht über das Planungs- und Bauwesen sowie der Vollzug dieses Reglements sind Sache des Gemeinderates. Zur Vorbereitung der Geschäfte kann der Gemeinderat eine Planungs- und Baukommission bestimmen, die sich aus Behördemitgliedern und Fachleuten zusammensetzt. Sie übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates. Sie hat Antragsrecht an den Gemeinderat.

## **2. PLANUNGSINSTRUMENTE**

### **Art. 3**

**Planungsmittel** Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen neben dem Baureglement die folgenden Planungsmittel:

- Richtplan
- Zonenplan
- Plan über den Stand der Erschliessung
- Überbauungspläne
- Gestaltungspläne
- Schutzverordnungen

### **Art. 4**

**Richtpläne** Der Richtplan oder die Teilrichtpläne enthalten die für die vorgesehene Entwicklung notwendige Ausscheidung der Baugebiete mit Angaben über die Bodennutzung, die wichtigsten Verkehrswege und öffentlichen Parkierungsflächen, die der Entwicklung angemessenen öffentlichen Bauten und Anlagen sowie Versorgungseinrichtungen und die erforderlichen Angaben über die zu schützenden Landschaftsteile.

### **Art. 5**

**Einsichtnahme** Sämtliche Planungsmittel können unentgeltlich im Original auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

### **Art. 6**

**Erlass und Revision der Richtpläne** Die Richtpläne werden vom Gemeinderat beschlossen. Er orientiert die Öffentlichkeit über Grundsätze und Ziele der räumlichen Ordnung sowie über die wichtigsten Planinhalte, wobei jedermann während einer Frist von 30 Tagen dem Gemeinderat schriftlich Anregungen unterbreiten kann. Der Gemeinderat prüft diese, beantwortet und berücksichtigt sie, soweit sie zur Verbesserung der Planung beitragen.

### 3. ZONENVORSCHRIFTEN

#### Art. 7

**Zonenplan** Der Zonenplan im Massstab 1:5000 ist Bestandteil des Baureglements. Für die einzelnen Zonen und deren genaue Abgrenzung ist nur der genehmigte Originalplan verbindlich.

#### Art. 8

**Zonenordnung** Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen unterteilt:

a)	W2	Wohnzone	2	Vollgeschosse
b)	W3	Wohnzone	3	Vollgeschosse
c)	WG2	Wohn- und Gewerbezone	2	Vollgeschosse
d)	WG3	Wohn- und Gewerbezone	3	Vollgeschosse
e)	WG4	Wohn- und Gewerbezone	4	Vollgeschosse
f)	K2	Kernzone	2	Vollgeschosse
g)	K3	Kernzone	3	Vollgeschosse
h)	GI A	Gewerbe-Industriezone A	4	Vollgeschosse
i)	GI B	Gewerbe-Industriezone B	3	Vollgeschosse
k)	OE	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		
l)	G	Grünzone		
m)	L	Landwirtschaftszone		

Für die in den einzelnen Zonen zugelassenen Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 11 ff. BauG). Alle übrigen Flächen abzüglich Wald und Gewässer, die nicht diesen Zonen zugeteilt sind, zählen zum übrigen Gemeindegebiet.

## Art. 9

**Regelbauweise** Für die Regelbauweise gelten nachstehende Vorschriften:

	W2	WG2	W3	WG3	WG4	K2	K3	GIA	GIB
Max. Vollgeschosszahl	2	2	3	3	4	2	3	4	3
Max. Gebäudehöhe (m)	7	8	9	9.5	11	7	9.5	16	9.5
Max. Firsthöhe (m)	10.5	11	13	13	15	10.5	13	<sup>2</sup> 16	13
Max. Gebäudelänge (m)	30	30	40	40	50	-	-	-	-
Kleiner Grenzabstand (m)	4	4	5	5	6	4	3	6	6
Grosser Grenzabstand (m)	8	<sup>1</sup> 8	10	<sup>1</sup> 10	<sup>1</sup> 12	<sup>1</sup> 8	3	-	-
Dach- u. Untergeschossausbau erlaubt	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 18	ja	ja	ja	ja	ja	nein	nein	nein	nein
Ausnutzungsziffer	0.4	<sup>3</sup> 0.5	0.6	<sup>3</sup> 0.6	<sup>3</sup> 0.8	-	-	-	-

<sup>1</sup> nur sofern im betr. Bauteil Wohnungen vorgesehen, sonst kleiner Grenzabstand

<sup>2</sup> Überbauungsziffer 0,3 für alle Gebäudeteile mit Gebäudehöhen über 8 m

<sup>3</sup> bei mindestens 1/3 gewerblicher Nutzung kann die Ausnutzung um maximal 0.1 erhöht werden.

2 Für die Bestimmung d. Mehrlängenzuschlags gilt Art. 18.

## Art. 10

**Gewerbe-Industriezone** Die grossflächige Anwendung greller Farben ist unzulässig. Grosse Baukörper, Lager- und Parkplätze sind mit hochstämmigen Bäumen einzufassen.

## Art. 11

**Zone für öff. Bauten und Anlagen / Grünzone** In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie in der Grünzone gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der angrenzenden Zonen. Sofern die Gebäudehöhe die zulässige Höhe der angrenzenden Zone überschreitet, ist der Grenzabstand um die Hälfte der Mehrhöhe zu vergrössern.

## Art. 12

**Landwirtschaftszone und übriges Gemeindegebiet** Für sämtliche Bauten in der Landwirtschaftszone und im übrigen Gemeindegebiet gilt ein Grenzabstand von der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 5 m. Silos sind an landwirtschaftliche Bauten anzulehnen. Sie dürfen die Kote des Firstes nicht überschreiten und haben sich gut ins Ort- und Landschaftsbild einzuordnen.

## 4. BAUVORSCHRIFTEN

### 4.1 Überbauungsvorschriften

#### Art. 13

##### **Gesamtüberbauung mit Mehrausnutzung**

- 1 Für die Überbauung eines grösseren, zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes kann, vorbehältlich Abs. 4, aufgrund eines Überbauungs- oder Gestaltungsplanes im Baubewilligungsverfahren eine Mehrausnutzung um maximal 20 % gewährt und von den für die Regelbauweise gültigen Bauvorschriften abgewichen werden. Dabei müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:
  - 2 Das Überbauungs- oder Gestaltungsareal muss in den Wohnzonen und den Wohn-Gewerbebezonen mind. 3000 m<sup>2</sup> und in den Kernzonen wenigstens 2000 m<sup>2</sup> umfassen.
  - 3 Das gesamte Areal muss nach einem Projekt überbaut werden, das architektonisch und städtebaulich wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aufweist. Im einzelnen müssen folgende Anforderungen erfüllt sein:
    - gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung
    - sorgfältige und durchdachte Grundrisse in Bezug auf Gestaltung, Wohnkomfort und Wohnhygiene
    - zweckmässige Trennung des Fussgänger- und Fahrverkehrs
    - grössere zusammenhängende und gut gestaltete Freiflächen
    - zweckmässige Anordnung der Parkieranlagen, in der Regel 60 % des Pflichtbedarfs überdeckt, bzw. unterirdisch angelegt.
  - 4 Gegenüber ausserhalb des Plangebietes liegenden Grundstücken müssen der reglementsgemässe Grenz- und Gebäudeabstand sowie der Mehrhöhen- und der Mehrlängenzuschlag eingehalten werden.
  - 5 Für das Gebiet mit strengen Gestaltungsauflagen wird keine Mehrausnutzung gewährt.

## Art. 14

### **Gesamtüberbauung mit erhöhter Mehr-Ausnützung**

- 1 Der Anteil an gewerblich genutzten Geschossflächen hat in den Wohn-Gewerbebezonen mindestens 1/3 der gesamten anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.
- 2 Der Wohnflächenanteil muss in den Wohnzonen mindestens zwei Drittel, in den übrigen Bauzonen mindestens ein Drittel der gesamten anrechenbaren Geschossfläche betragen.
- 3 In den Gebäuden sind für die Wohneinheiten genügend Gemeinschafts- und Abstellräume sicherzustellen.
- 4 Zur Erreichung einer vorzüglichen Eingliederung sind die Gebäude in Gruppen anzuordnen. Die Gebäudegruppen sind horizontal und vertikal zu gliedern.
- 5 Die Fassaden- und Dachgestaltung muss sich vorzüglich in die Umgebung einfügen; Balkone, Erker, Höfe, Terrassen und Wintergärten sind erwünscht.
- 6 Innerhalb der Freiflächen sind Spielplätze, Gemeinschaftsbereiche und Treffpunkte anzulegen. Als Mindestmass für die Errichtung von Kinderspielplätzen gilt eine Fläche von 20 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche; davon muss mindestens 1/5 in geschlossenen Gemeinschaftsräumen liegen.
- 7 Mit Ausnahme der Besucherparkplätze, welche als Abstellplätze angelegt werden können, sind sämtliche Parkplätze als Einstellplätze unterirdisch oder überdeckt zu erstellen. Die Einstellplätze sind in einer oder mehreren geschlossenen Gemeinschaftsgarage zu führen.
- 8 Die durch Motorfahrzeuge befahrbare Erschliessungsfläche muss möglichst gering sein; zu den einzelnen Häusern dürfen nur Notzufahrten führen.
- 9 Für die Gesamtüberbauung ist eine Gemeinschafts-Heisanlage zu erstellen; bei grösseren Überbauungen ist für jede Gebäudegruppe eine Heizzentrale zulässige Davon darf nur abgewichen werden, wenn die gemeinsame Beheizung zu einem grösseren Energieverbrauch oder zu einer grösseren Schadstoffbelastung führt als Einzelheizungen.

10 Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Mehrausnutzung darf die Ausnutzung höchstens betragen:

<u>Zone</u>	<u>Ausnutzungsziffer (AZ)</u>
W2	<sup>1</sup> 0.55
WG2	0.65
W3	0.75
WG3	<sup>2</sup> 0.85
WG4	<sup>2</sup> 1.10
K2+K4	keine Beschränkung

<sup>1</sup> für das Gebiet mit strengen Gestaltungsauflagen AZ=0.4

<sup>2</sup> bei mind. 1/3 gewerblicher Nutzung

11 Bei Arealflächen von über 5000 m<sup>2</sup> kann die erhöhte Mehrausnutzung um 0.1 und bei Arealflächen von über 10000 m<sup>2</sup> um 0.15 gegenüber den in Abs. 10 angegebenen Ausnutzungsziffern erhöht werden.

## **Art. 15**

### **Offene und geschlossene Bauweise**

1 Wo durch einen Überbauungsplan nichts anderes bestimmt ist, gilt in allen Zonen die offene Bauweise. Bei offener Bauweise werden die Bauten allseitig freigestellt.

2 Bei gegenseitiger als Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragender Zustimmung der Nachbarn ist in der offenen Bauweise das Zusammenbauen über die gemeinsame Grenze von zwei Grundstücken erlaubt. Falls die Grundstücke nicht gleichzeitig überbaut werden, sind freistellende Brandmauern ästhetisch und konstruktiv einwandfrei wie Fassaden zu gestalten. Art. 56 Abs. 2 BauG bleibt vorbehalten.

3 Bei geschlossener Bauweise müssen die Bauten seitlich auf die Grenze gestellt werden. Zwischen den einzelnen Bauten sind Brandmauern zu erstellen. Gegenüber Grundstücken mit offener Bauweise sind die reglementsgemässen Grenzabstände einzuhalten

## Art. 16

**Grenzabstände** Der Grenzabstand von Gebäuden ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grenze, wobei im Grundriss gemessen wird. Der grosse Grenzabstand ist auf der am stärksten gegen Süden gerichteten Hauptwohnseite einzuhalten.

## Art. 17

**Gebäudelänge** Bei abgesetzten oder gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekanten auf eine Gerade, die der Verlängerung des längsten geraden Teils dieser Fassade entspricht. Eingeschossige Bauteile mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 5,00 m werden nicht berücksichtigt.

## Art. 18

**Mehrlängenzuschlag** Der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand für Gebäudelängen über 18 m beträgt in Wohnzonen und Wohn-Gewerbe-Zonen einen Viertel der Mehrlänge, höchstens aber 5 m.

## Art. 19

**Firsthöhe** 1 Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Daches.

**Gebäudehöhe** 2 Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen Niveaupunkt und Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut. Bei zusammengebauten und in der Höhe unterschiedlichen Häusern wird die Gebäudehöhe für jedes einzelne Gebäude, ermittelt. Bei Flachdächern müssen geschlossene Brüstungen von über 30 cm Höhe um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückspringen.

**Höhe für Silos** 3 Für Silos gilt nur die Firsthöhe. Wird die Firsthöhe überschritten, haben sie sich gut ins Ort- und Landschaftsbild einzufügen.

## **Art. 20**

### **Berechnung der Geschoss- zahl**

- 1 Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das über dem gewachsenen Terrain und unter dem Dachraum liegt.
- 2 Geschosse, die den Niveaupunkt bis Oberkant Fussboden des darüberliegenden Geschosses gemessen, um weniger als 1.30 m überragen, gelten als Untergeschosse und müssen bei der Berechnung der Geschosszahl nicht angerechnet werden.
- 3 Geschosse, die im Dachraum liegen, d.h. von der Fassade um 45 Grad zurückspringen und höchstens zu 70 % mit anrechenbaren Geschossflächen nach Art. 61 Abs. 2 BauG belegt werden, gelten als Dachgeschoss. Diese Regelung gilt analog bei Flachdachbauten.

## **Art. 21**

### **Abstände von Strassen und Wäldern**

- 1 Wo keine Baulinie besteht, gelten folgende Strassenabstände ab Strassengrenze:
  - a) gegenüber Staatsstrassen: 5 m für Bauten; 4 m für Anlagen und An- und Nebanbauten gemäss Art. 22 BauR;
  - b) gegenüber Gemeindestrassen: 5 m für Bauten; 3 m für An- und Nebanbauten gemäss Art. 22 BauR.

## **Art. 22**

### **An- und Nebanbauten**

- 1 Anbauten sind eingeschossige Bauteile, die über die Fassade der Hauptbaute vorstehen. Nebanbauten sind freistellende, mit dem Hauptgebäude baulich nicht verbundene, eingeschossige Bauten.
- 2 An- und Nebanbauten dürfen mit einem verminderten Grenzabstand von 3 m erstellt werden, sofern sie nicht mehr als 3,5 m Gebäudehöhe und 5 m Firsthöhe aufweisen und die Gebäudegrundfläche nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> beträgt. Unbewohnte, nicht unterkellerte An- und Nebanbauten mit einer Gebäudegrundfläche bis 8 m<sup>2</sup> und einer Firsthöhe von max. 3,5 m dürfen mit einem Grenzabstand von 1,5 m erstellt werden.

- 3 Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen An- und Nebenbauten im Sinn von Abs. 2 auf die Grenze gestellt und zusammengebaut werden, sofern nicht gesundheits-, feuerpolizeiliche oder andere Gründe entgegenstehen. Bei späterem Zusammenbau einer Baute gleicher Dimension und Erscheinungsform ist keine Zustimmung mehr erforderlich.

## **Art. 23**

### **Vorbauten**

- 1 Vorbauten (Erker, Balkone, Dachvorsprünge, Vordächer und dergleichen) sind Bauteile, die über die Gebäudefassade in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen, bzw. die Strassenbaulinie überschreiten. Sie dürfen höchstens 1,5 m in den Grenz-, Strassen- bzw. Baulinienabstand hineinragen. Dachvorsprünge und Vordächer dürfen auf der ganzen, Balkone auf 2/3 und Erker auf 1/3 der Fassade in den Grenz-, Strassen- bzw. Baulinienabstand hineinragen.
- 2 Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Mindestabstand von 2 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung dürfen sie bis an die Grenze reichen. Fensterläden und äussere Türen, die nicht nach innen geöffnet werden können, sind in geöffnetem Zustand dicht an der Hausmauer zu befestigen. Auf keinen Fall dürfen Türen, Tore, Fensterläden usw. beim Öffnen in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

## **Art. 24**

### **Dächer, Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

- 1 Für Hauptbauten sind in allen Zonen - ausser in der Gewerbe-Industrie-Zone - keine Flachdächer zugelassen. Sollen solche verwirklicht werden, so hat der Bauherr nachzuweisen, dass sich diese ebensogut wie Steildächer ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- 2 Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten. Sie dürfen höchstens 40 % der Länge einer Gebäudeseite einnehmen und bis in die Fassadenflucht reichen.

## **Art. 25**

- Unterirdische Bauten**
- 1 Bauten oder Bauteile gelten als unterirdisch, wenn sie innerhalb des ordentlichen kleinen Grenzabstandes nicht mehr als 1 m (inkl. Überdeckung) über dem gewachsenen Terrain liegen.
  - 2 Wo keine Baulinie besteht, haben unterirdische Bauten von Staatsstrassen einen Abstand von 4.00 m und von Gemeindestrassen einen Abstand von 3.00 m einzuhalten.

## **Art. 26**

- Umgebungsgestaltung**
- 1 Terrainveränderungen, Stützmauern und Böschungen sind ansprechend zu gestalten und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf harmonisch anzupassen.
  - 2 Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses dürfen gesamthaft die Hälfte einer Längsseite und die Länge einer Schmalseite des Gebäudes nicht überschreiten.
  - 3 Böschungen dürfen eine Neigung von max. 2:3 aufweisen. Ab einer Höhe von 1.50 m zwischen Böschungsfuss und -oberkante hat der Böschungsfuss einen Abstand von mind. 0.50 m zur Grenzlinie einzuhalten.
  - 4 Böschungen von über 3.00 m Höhe zwischen Böschungsfuss und -oberkante müssen in Stufen angelegt werden, wobei die Zwischenstufen mindestens 0.50 m breit sein müssen.
  - 5 Geländeänderungen gelten als eingreifend, wenn die Veränderung über 80 cm in der Höhe oder 20 m<sup>2</sup> in der Fläche beträgt und sind damit bewilligungspflichtig.

## 4.2 Wohnhygiene und Sicherheit

### Art. 27

- Sicherheitsanforderungen**
- 1 Treppen, Balkone, Terrassen, Dächer, Dachzinnen, Stützmauern sowie alle anderen gefährlichen Stellen innerhalb oder ausserhalb des Gebäudes sind durch geeignete Vorrichtungen einwandfrei zu sichern.
  - 2 Treppen, Podeste, Korridore, welche mehr als eine Wohnung erschliessen, haben eine begehbare Breite von mind. 1,2 m aufzuweisen.
  - 3 Wo herabrutschender Schnee Personen oder Sachen gefährden kann, sind auf bestehenden und neuen Dächern Schneefangvorrichtungen fachgerecht anzubringen.

### Art. 28

- Hygieneanforderungen**
- 1 Fensterlose Räume (Bad, WC, Waschküchen) müssen künstlich beleuchtet und belüftet werden. Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume in Untergeschossen sind nur zugelassen, wenn sie einwandfrei gegen Feuchtigkeit isoliert sind und genügend Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen. Die lichte Raumhöhe hat für Aufenthaltsräume 2,3 m und für Einstell- und Kellerräume mindestens 2,1 m zu betragen. Bei nicht waagrechter Decke ist das Mindestmass der lichten Raumhöhe über mindestens 6 m<sup>2</sup> einzuhalten.
  - 2 Das Lichtmass der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen hat mindestens 1/10 der Bodenfläche zu betragen.
  - 3 Wohnungen mit vorwiegend nach Norden orientierten Wohn- und Schlafräumen sind nicht zugelassen.
  - 4 Die Bodenfläche für Wohn- und Schlafräume hat mindestens 8 m<sup>2</sup> zu betragen.
  - 5 Für jede Wohnung sind individuelle Abstellräume von 10 % der anrechenbaren Geschossfläche vorzusehen.
  - 6 Für das Waschen und Trocknen der Wäsche sind ausreichend grosse und zweckmässige Räume und Einrichtungen vorzusehen.

## **Art. 29**

### **Garage- und Hofzufahrten**

- 1 Zufahrten zu Einzelgaragen dürfen höchstens 15 %, Zufahrten zu Sammelgaragen und Höfen höchstens 12 % Neigung aufweisen. Sie haben 3 m von der Fahrbahngrenze aus und 1 m von der Trottoirgrenze aus ein Gefälle von höchstens 3 % aufzuweisen. Die freie Sicht auf die Strasse muss wenigstens 3,5 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45 Grad gewährleistet sein. Zudem sind die Ausfahrten mit Radien von mind. 3,0 m auszurunden; wo ein Trottoir besteht, hat der Ausrundungsradius mind. 1,5 m zu betragen.
- 2 Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mind. 5,5 m Länge so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir- und Fahrbahnfläche zu beanspruchen Für Lastwagen und gewerbliche Garagen muss dieser Vorplatz mind. 7,5 m tief sein.

## **Art. 30**

### **Autoabstellplätze**

- 1 Bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten ist der Bauherr verpflichtet, auf privatem Grund Autoabstellplätze bereitzustellen.
- 2 Es ist ein Abstellplatz für-Motorfahrzeuge zu erstellen je:
  - 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Wohngeschossfläche, mindestens aber je Wohnung;
  - 30 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche für Läden;
  - 40 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche für Büros, Ateliers und Kleingewerbe;
  - zwei Arbeitsplätze in gewerblichen und industriellen Betrieben.Bruchteile unter 40 Prozent werden ab-, darüberliegende Bruchteile aufgerundet.
- 3 Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohnungen ist je fünf Wohnungen je ein reservierter Besucherparkplatz zusätzlich bereitzustellen.
- 4 Garagenvorplätze zählen nur bei Ein- und Zweifamilienhäusern als Abstellfläche für Motorfahrzeuge, bei anderen Bauten nicht.

## **Art. 31**

**Ersatzabgabe für Autoabstellplätze** Wo die vorgeschriebene Anzahl Parkplätze nicht erstellt werden kann, muss eine Ersatzabgabe geleistet werden. Die Ersatzabgabe beträgt Fr. 4'000.-- pro Parkplatz.

## **Art. 32**

**Kinderspielplätze** 1 Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit mindestens 6 Wohnungen (inkl. Kleinwohnungen) sind auf privatem Grund geeignete Kinderspielplätze zu verwirklichen. Sie sind so auszurüsten und zu gestalten, dass sie den Spielbedürfnissen von Kindern verschiedener Altersstufen entsprechen. Als Mindestmass gilt eine Fläche von 15% der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossflächen.

## **5. ORTSBILD- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ**

### **Art. 33**

**Baugebiete mit strengen Gestaltungsauflagen** In den im Zonenplan bezeichneten empfindlichen Baugebieten sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- oder Landschaftsbild einfügen. Die Farbgebung muss zurückhaltend sein. Grelle Farben sind nicht zugelassen.  
Für alle aussen sichtbaren Bauteile sind dem Gemeinderat vor ihrer Ausführung Material-, Struktur- und Farbmuster, sofern zweckmässig am Bau, vorzulegen.

### **Art. 34**

**Hecken, Feld- und Ufergehölze** Hecken, Feld- und Ufergehölze, die nicht der Forstgesetzgebung unterstellt sind, dürfen ohne Bewilligung des Gemeinderates weder ganz noch teilweise beseitigt werden. Vorbehalten bleibt die Bewilligung des Baudepartementes nach der Naturschutzverordnung.

## **Art. 35**

- Aussen-  
antennen und  
Aussenreklamen**
- 1 Wo aufgrund des übergeordneten Rechts die Erstellung von Aussenantennen und Parabolspiegeln zulässig ist, haben sich diese bezüglich Standort, Material- und Farbwahl möglichst gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
  - 2 Aussenreklamen auf Dächern sind nur in der Gewerbe-Industriezone zulässig und müssen sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.
  - 3 Freistehende Reklamen müssen sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

## **6. BESTIMMUNGEN ÜBER BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE**

### **Art. 36**

- Schutzbestim-  
mungen bei  
Bauarbeiten**
- 1 Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutz der Arbeiter, der Anwohner und der Strassen- und Trottoirbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen.
  - 2 Der Bauherr und der Unternehmer haben sich vor Beginn aller Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten (Energie, Wasser, Abwasser, Telefon, Gas, Fernsehen usw.) zu informieren.
  - 3 Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind zur Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharm Maschinen und Arbeitsverfahren zu verwenden. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen oder Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.
  - 4 Änderungen an Vermessungszeichen dürfen nur durch die zuständigen Vermessungsorgane vorgenommen werden. Vermessungszeichen dürfen auch nicht durch Ablagerungen, Pflanzen, Strassenbeläge, Mauern usw. unsichtbar oder unzugänglich gemacht werden.

Bedürfen Vermessungszeichen wegen Grabungen, Auffüllungen oder sonstigen baulichen Veränderungen einer Verlegung oder Entfernung, so ist dem Grundbuchamt zwecks Veranlassung der Änderung rechtzeitig Mitteilung zu machen.

### **Art. 37**

- Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen**
- 1 Die Benützung der öffentlichen Strassen über den Gemeingebrauch hinaus bedarf der Bewilligung durch die zuständige Behörde.
  - 2 Baustellen sind ausreichend zu sichern.
  - 3 Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen dürfen nur durch die zuständigen Verwaltungsorgane vorgenommen werden.

### **Art. 38**

- Baukontrolle**
- Der Bauherr hat den zuständigen Abnahmestellen vor bzw. während der Bauzeit unaufgefordert Anzeige zu machen.
- a) nach Erstellung des Schnurgerüsts, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten
  - b) nach Erstellung der Abwasseranlagen, vor dem Eindecken
  - c) nach Verlegung der Schutzraumarmierung
  - d) vor dem Einbau des Brennstoffbehälters in den Tankraum
  - e) beim Ansetzen von Kamin und Feuerstätten
  - f) nach Fertigstellung von Kamin und Feuerungsanlage, jedoch vor deren Benützung
  - g) nach vollendetem Rohbau
  - h) nach Fertigstellung des Baues und der Umgebungsarbeiten, jedoch spätestens vor dem Bezug des Gebäudes.

## 7. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

### Art. 39

**Bewilligungspflicht** Die Bewilligungspflicht erstreckt sich zusätzlich auch auf alle Aussenreklamen sowie auf Radio- und Fernsehantennen und Parabolspiegel.

### Art. 40

**Form des Baugesuches** 1 Das Baugesuch ist mit amtlichem Formular mindestens in vierfacher Ausführung einzureichen und hat folgendes zu enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, Berechnung der Ausnützungsziffer
- b) Grundbuchplankopie mit Unterschrift des Nachführgeometers, mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz-, und Gebäudeabstände, der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen, der beabsichtigten Anlage, der Autoabstellfläche sowie der Zufahrtsstrassen und -wege;
- c) Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster und Bodenflächen;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angaben der Höhen und des gewachsenen Bodens des neuen Terrainverlaufes sowie des Niveaupunktes;
- e) Besondere Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle usw. (Grundriss und Längenprofil VSA);
- f) Kaminpläne im Massstab 1:50
- g) Luftschutzeingabe nach gesetzlichen Vorschriften, Pläne der Heizungs- und Tankanlagen
- h) Nachweis des Bauherrn, dass die Vorschriften von Art. 7 der Energieverordnung (EnV) eingehalten sind.
- i) Nachweis, dass die Vorschriften von Art. 12 der Luftreinhalteverordnung (LRV) eingehalten sind.

- 2 Bei allen Fassadenänderungen (wie Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen usw.) ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist. Bei geschlossener Bauweise sind die benachbarten Bauten in den Plan einzubeziehen.
- 3 Auf Verlangen des Gemeinderates sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben auch Modelle einzureichen. Der Gemeinderat ist befugt, für schwierig zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauten Gutachten auf Kosten des Gesuchstellers einzuholen.
- 4 Bauliche Veränderungen sind durch Farben zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für neue die rote Farbe.
- 5 Die Unterlagen des Baugesuches und die Situationspläne sind in vierfacher Ausfertigung auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4 einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet und mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.
- 6 Für unbedeutende Bauvorhaben kann die Bauverwaltung den Umfang der einzureichenden Gesuchsunterlagen auf die notwendigen Bestandteile beschränken.

## **Art. 41**

### **Gebühren und Auslagen**

Für die Behandlung des Baugesuches, des Bauermittlungsgesuches, die baupolizeilichen Leistungen, wie Baukontrollen, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke usw., sowie für die über den Gemeingebrauch hinausgehende Benützung öffentlicher Strassen sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat legt im Rahmen des kantonalen Gebührentarifs die Ansätze fest.

## 8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 42

- Inkraftsetzung**
- 1 Dieses Baureglement sowie der Zonenplan treten mit der Genehmigung durch das Kantonale Baudepartement in Kraft. Das Baureglement vom 8. Oktober 1975 wird aufgehoben.
  - 2 Aufgehoben werden ebenfalls folgende Zonen- und Teilzonenpläne:
    - Zonenplan vom 08.10.1975
    - Teilzonenplan Oberkirch vom 17.04.1978
    - Teilzonenplan Schönau vom 16.06.1978
    - Teilzonenplan Höhe vom 15.12.1980
    - Teilzonenplan Hauswiese vom 22.12.1980
    - Teilzonenplan Wilen vom 15.07.1982
    - Teilzonenplan Hofacker vom 15.07.1982
    - Teilzonenplan Kirchhaldenstrasse vom 02.10.1987
    - Teilzonenplan Schönau vom 21.03.1988
    - Teilzonenplan Chupfen vom 16.04.1991
  - 3 Die zur Zeit des Inkrafttretens dieses Baureglementes nicht rechtskräftig erledigten Baugesuche sowie andere bewilligungspflichtige Massnahmen unterliegen den Bestimmungen dieses Baureglementes.
- Übergangsregelung**

Vom Gemeinderat beschlossen: 28.08.1990

Öffentlich aufgelegt vom 21.11.1990 bis 20.12.1990

1. Änderung aufgelegt vom 27.01.1993 bis 25.02.1993

2. Änderung aufgelegt vom 29.11.1995 bis 28.12.1995

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 15.03.1993 bis 13.04.1993 und 25.04.1996 bis 24.05.1996.

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am 03.11.1994 und 28.05.1998

IM NAMEN DES GEMEINDERATES:

Der Gemeindammann: Der Gemeindeschreiber:

(M. Schwizer)

(O. Schmucki)