

Politische Gemeinde Lütisburg

Flawilerstrasse 17
9604 Lütisburg SG

Telefon 071 932 52 62
Telefax 071 932 52 63

BAUREGLEMENT

Baureglement vom 22. September 1987

Teilrevision vom 10. November 1999

Teilrevision vom 20. November 2002

Bestimmungen

Geltungsbereich

Art. 1

Das Baureglement findet Anwendung für das ganze Gebiet der Polit. Gemeinde Lütisburg.

Vorbehalt kant. und eidg. Rechts

Art. 2

Die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons bleibt vorbehalten, soweit dieses Baureglement nicht im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen eine besondere Regelung trifft.

Zweck

Art. 3

Das Baureglement schafft die Grundlagen für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde.

Es bezweckt den Schutz der natürlichen und kulturhistorisch wertvollen Umwelt vor Gefährdung und Verunstaltung, die rationelle Erschliessung der Baugebiete unter Beachtung eines ökonomischen Einsatzes der Mittel, sowie die sichere und hygienisch einwandfreie Erstellung und Ausgestaltung aller Bauten.

Zuständigkeit

Art. 4

Die Aufsicht über die Ortsplanung, die örtliche Baupolizei sowie der Vollzug dieses Reglementes sind Sache des Gemeinderates.

Zur Vorbereitung des Geschäfts kann der Gemeinderat eine Baukommission bestimmen. Sie übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates. Sie hat Antragsrecht an den Gemeinderat.

2. Planungsmittel

Planungsmittel

Art. 5

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

Richtpläne, Zonenpläne, Überbauungspläne, Gestaltungspläne, Abbaupläne, Schutzverordnungen, Deponieplan, Stand der Erschliessung, Erschliessungsprogramm.

Der Richtplan und seine Bestandteile bilden die Grundlagen für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Sie sind gemäss Art. 5 Abs. 3 des Baugesetzes für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden begleitend.

Baureglement, Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie Schutzverordnung, Abbau- und Deponiepläne sind für jedermann verbindlich.

1. Allgemeine

B

Richtplan

- Die bestehende Überbauung sowie die für die Besiedlung vorgesehenen Gebiete, unterteilt in die wichtigsten Nutzungsarten, ferner Angaben über die notwendigen öffentlichen Bauten und Anlagen, Grünflächen sowie über weitere für das Siedlungsgebiet wesentliche Elemente.
- Landschaften, Natur- und Kulturobjekte, die des Schutzes, der Schonung oder Gestaltung bedürfen. Überdies enthält er die für die Erholung vorgesehenen Gebiete und Anlagen.
- Die generelle Linienführung der öffentlichen Strassen und Wege. Ferner enthält er die öffentlichen Parkieranlagen und die Linienführung des öffentlichen Verkehrsnetzes.

Erlass und Revision der Richtpläne

Art. 7

Die Richtpläne werden vom Gemeinderat erlassen. Er orientiert die Öffentlichkeit über deren Inhalt, wobei jedermann während einer Frist von 30 Tagen schriftlich Anregungen unterbreiten kann. Der Gemeinderat beantwortet diese und berücksichtigt sie, soweit sie zur Verbesserung der Planung beitragen.

Wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten erscheint, können Richtpläne geändert werden. Für die Änderung gilt das gleiche Verfahren wie für den Erlass.

Zonengrenzen

Art. 8

Sämtliche Planungsmittel können unentgeltlich im Original bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Massgebend und verbindlich für die genaue Lage der Zonengrenzen sind die Originalpläne, welche Bestandteile des Baureglementes bilden.

3. Zonenvorschriften

Zoneneinteilung

Art. 9

Das Gemeindegebiet wird durch die Zonenpläne in folgende Zonen eingeteilt:

- | | |
|---|--------------|
| – Wohnzonen | W2a, W2b, W3 |
| – Wohn- und Gewerbe-Zonen | WG2, WG3 |
| – Gewerbe-Industriezone | GI |
| – Kernzonen | K2, K3 |
| – Grünzone | G |
| – Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | Oe |
| – Landwirtschaftszone | L |
| – übriges Gemeindegebiet | UeG |
| – Weilerzone | WZ |

Art. 6

Der Richtplan enthält:

*Tabelle der
Regelbauvorschriften*

Art. 10

Soweit in diesem Reglement oder in anderen Vorschriften nichts anderes bestimmt wird, gelten die nachfolgenden Regelbauvorschriften:

Zone	W2a	W2b	W3	WG2	WG3	GI	K2 / WeilerZ	K3
Ausnützungsziffer	0.4	0.5	0.6	0.5/0.6 ¹⁾	0.6/0.7 ¹⁾	-	0.5/0.6 ¹⁾	0.6/0.7 ¹⁾
Vollgeschosse max.	2 ²⁾	2 ²⁾	3	2 ³⁾	3 ³⁾	3 ³⁾	2	3
Gebäudehöhe max. (m)	6	7	9.5	7	9.5	12	7	9.5
Firsthöhe max. (m)	9.5	11	13.5	11	13.5	15	11	13.5
Gebäuelänge max.	25	30	35	30/35 ⁴⁾	35/40 ⁴⁾	-	30	35
Grenzabstand: klein mind. (m)	4	5	6	5	6	5/10 ⁵⁾	5	6
gross mind. (m)	8	10	12	10 ⁶⁾	12 ⁶⁾	-	8	
Mehrlängenzuschlag	X	X	X	X	X	-	-	-
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	III	III	III	III	III

Die neue Zone **W2a** entspricht der bisherigen Zone WE.

Die neue Zone **W2b** entspricht der bisherigen Zone W2.

- 1) Höhere ANZ, wenn mindestens die Fläche eines Vollgeschosses gewerblich genutzt wird.
- 2) Die talseitige Fassadenhöhe am Hang ist begrenzt. Sie darf vom gewachsenen Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante gemessen, höchstens folgende Werte betragen:
 - Zone W2a 7.00 m
 - Zone W2b 8.00 m
- 3) Das Untergeschoss darf für gewerbliche Zwecke voll ausgebaut werden, ohne als Vollgeschoss zu zählen.
- 4) Grössere Gebäuelänge für Bauten, deren anrechenbare Vollgeschossflächen zu mind. 2/3 gewerblich genutzt werden.
- 5) Gegenüber anderen angrenzenden Bauzonen und gegenüber dem UeG.
- 6) Bei reinen Gewerbebauten gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

Wohnzonen

Art 11

Die Wohnzone W2a ist für Ein- und Zweifamilienhäuser, die Wohnzone W2b für Ein- und Zweifamilien- sowie zweigeschossige Mehrfamilienhäuser und die Wohnzone W3 für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

Die Bauweise in den Wohnzonen bestimmt sich nach den Regelbauvorschriften in Art. 10 dieses Reglementes

Wohn-Gewerbe-Zonen Art. 12
Die Bauweise in den Wohn-Gewerbe-Zonen bestimmt sich nach den Regelbauvorschriften in Art. 10 dieses Reglementes.

Gewerbe-Industrie-Zone Art. 13
Die Bauweise in der Gewerbe-Industrie-Zone bestimmt sich nach den Regelbauvorschriften in Art. 10 dieses Reglementes.

Kernzonen Art. 14
Bauten und Anlagen sowie bauliche Veränderungen jeglicher Art haben sich gut in das Dorfbild einzufügen. Der Gemeinderat ist befugt, gemäss Art. 99 des Baugesetzes Schutzmassnahmen zu verfügen.

In der Kernzone Tufertschwil sind bezüglich der Einpassung ins Ortsbild besonders hohe Anforderungen zu stellen. Neue Bauten haben sich in der Grösse, den Proportionen sowie der Material- und Farbwahl der herkömmlichen Bauweise anzupassen. Bestehende, das Ortsbild oder einzelne Bauten prägende Freiräume sind nach Möglichkeit zu erhalten.

In den Kernzonen sind nur Bauten mit Satteldächern von mind. 30° a.T. Neigung zulässig. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Weilerzone Art. 14 bis
Die Weilerzone dient der Erhaltung der bestehenden Baustruktur, der zweckmässigen Umnutzung und dem sachgerechten Unterhalt der vorhandenen Bausubstanz, der Sicherung der charakteristischen Umgebung und Freiräume sowie der sorgfältigen Eingliederung von Neu- und Umbauten in das bestehende Ortsbild. Es sind Bauten für das Wohnen, mässig störendes Gewerbe und landwirtschaftliche Betriebe zulässig, deren Nutzungen dem bisherigen Charakter des Weilers nicht zuwiderlaufen.

Bauten und Anlagen sind der bestehenden Baustruktur (Firstrichtung, Dachform, Höhe usw.), dem Charakter des Ortsbildes (Proportionen, Fassadengestaltung, Baumaterialien, Farbgebung usw.) und ihrer Umgebung anzupassen. Zur Einhaltung dieser Bestimmungen können Abweichungen von der Regelbauweise im Sinne von Ausnahmebewilligungen gemäss Art. 77 Baugesetz bewilligt werden. Insbesondere sind Ersatzbauten am gleichen Standort zulässig.

Der Abbruch von Bauten wird bewilligt, wenn ein Erhalt nutzungsmässig, bautechnisch oder wirtschaftlich nicht mehr zweckmässig ist, und wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt oder die Realisierung einer Ersatzbauten sichergestellt ist.

Charakteristische, das Ortsbild prägende Freiräume, Vorgärten, Bepflanzungen und Vorplätze sind zu erhalten und soweit möglich zu ergänzen.

Vorplätze und Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

4.1 Überbauungsvorschriften

Mehrausnützung

Art. 19

Im Sinne von Art. 27 und Art. 28 des Baugesetzes kann eine Mehrausnützung für ein grösseres, zusammenhängendes Gebiet gewährt werden, wenn damit ein einheitliches Projekt realisiert werden kann, das architektonisch und landschaftlich Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aufweist.

Die Mehrausnützung beträgt im Maximum 10% der zonengemässen Ausnützung (z.B. 0.4 → 0.44; 0.5 → 0.55 usw.).

Der Gemeinderat kann in solchen Fällen ein neutrales Fachgutachten einholen.

Grenzabstand

Art. 20 *)

Wo gemäss Art. 10 verschieden grosse Grenzabstände vorgeschrieben sind, ist der grosse Grenzabstand auf der am stärksten gegen Süden gerichteten Längsfassade einzuhalten. Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand gegenüber der besser belichteten Fassadenseite einzuhalten. Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Das Zusammenbauen über die Grundstücksgrenze ist gestattet, sofern die Länge der Häuserzeile die zonengemässe maximale Gebäudelänge nicht überschreitet und die Bauten gleichzeitig erstellt werden.

Mehrlängenzuschlag

Art. 21 *)

Bei Bauten von über 25.00 m Länge ist der Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, höchstens jedoch um 6.00 m zu erhöhen. Massgebend für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages ist die Gebäudelänge gemäss Art. 22.

Der Mehrlängenzuschlag kommt nur in den in Art. 10 bezeichneten Zonen und nur bei Hauptbauten zur Anwendung, d.h. Anbauten gemäss Art. 29 müssen nicht berücksichtigt werden.

Gegenüber Baulinien, dem Strassen-, Wald- und Gewässerabstand findet der Mehrlängenzuschlag keine Anwendung.

Gebäudelänge

Art. 22 *)

Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung inklusive Anbauten.

Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die massgebende Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekante auf eine Gerade, die der Verlängerung des längsten geraden Teils dieser Fassade entspricht.

*) vgl. techn. Erläuterungen im Anhang

4. Bauvorschriften

Gebäudehöhe

zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte. Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden. Bei zusammengebauten und in der Höhe unterschiedlichen Häusern wird die Gebäudehöhe für jedes Haus ermittelt.

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

Geschosse

Art. 24 *)

Als Dachgeschoss zählt ein Stockwerk, das im Dachraum liegt und einen Kniestock von maximal 0.80 m aufweist. Als Untergeschoss zählt ein Stockwerk, das bis Oberkante Decke gerechnet den Niveaupunkt nicht mehr als 1.20 m überragt. Die übrigen Geschosse gelten als Vollgeschosse.

Das Dachgeschoss darf zu maximal 80 %, das Untergeschoss im Rahmen der wohngygienischen Vorschriften ebenfalls zu maximal 80 % mit anrechenbaren Geschossflächen gemäss Art. 61 des Baugesetzes belegt werden, wobei die Summe dieser beiden Geschosse 140 % nicht überschreiten darf. Überschreitet der Dach- oder Untergeschossbau diese Masse, so zählt ein solches Geschoss als Vollgeschoss. Davon ausgenommen ist die gewerbliche Nutzung des Untergeschosses in den Zonen WG und GI gemäss Art. 12 und 13.

Abstände von Strassen und Gewässern

Art. 25 *)

Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen von öffentlichen Strassen folgende Abstände einzuhalten:

- von Staatsstrassen und Gemeindestrassen 1. Klasse 4.00 m
- von allen übrigen Strassen und Wegen 3.00 m

Bauten und Anlagen haben gegenüber nicht eingedolten Gewässern folgende Abstände einzuhalten, soweit in Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungsplänen nichts anderes bestimmt ist:

- von Thur und Necker 25.00 m
- von Bächen mit einem Querschnitt von mehr als 0.2 m² 10.00 m
- von Bächen mit einem Querschnitt von weniger als 0.2 m² 4.00 m

Gegenüber eingedolten Gewässern gilt zur Gewährleistung des Unterhalts ein Abstand von 4.00 m ab Rohrachse. Gegenüber eingedolten Gewässern im nichtüberbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5.00 m plus 1.75 mal die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von generellen Bachsanierungsprojekten festgelegt werden.

Art. 23 *)

Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand

*) vgl. techn. Erläuterungen im Anhang

Autoabstellplätze

vorzusehen und beizubehalten:

- a) pro 100 m² anrechenbarer Geschossfläche in Einfamilienhäusern, mind. aber 1 Autoabstellplatz pro Haus. Garagenvorplätze gemäss Art. 27 gelten als Abstellplätze;
- b) pro 100 m² anrechenbarer Geschossfläche in Mehrfamilienhäusern, mind. aber 1 Autoabstellplatz pro Wohnung sowie einen Abstellplatz pro fünf Wohnungen als Besucherparkplätze. Garagenvorplätze gemäss Art. 27 gelten nicht als Abstellplätze;
- c) pro 4 Sitzplätze in Restaurant;
- d) pro 3 Betten in Hotels und Pensionen (Gäste- und Personalbetten).

Bei Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sind für die Anlage und Anzahl der Abstellplätze die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute VSS (SN 640601 a) wegleitend.

Garage- und Hofzufahrten

Art. 27 *)

Zufahrten zu Einzelgaragen dürfen höchstens 15%, Zufahrten zu Sammelgaragen, Hofzufahrten und Höfen höchstens 12% Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 2.50 m oder von der Trottoirgrenze aus wenigstens 0.50 m horizontal verlaufen. Die freie Sicht auf die Strasse soll wenigstens 3.50 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45° gewährleistet sein. Zudem sind die Ausfahrten mit Radien von 3.00 m auszurunden; wo ein Trottoir besteht, soll der Ausrundungsradius mindestens 1.50 m betragen.

Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.50 m Länge so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

Kinderspielplätze

Art. 28

Als minimale Grösse der gemäss Art. 73 des Baugesetzes zu erstellenden Kinderspielplätze gilt ein Fünftel der anrechenbaren Geschossfläche.

Anbauten, Nebenbauten

Art. 29 *)

Anbauten sind eingeschossige Bauteile an Hauptbauten mit einer Gebäudegrundfläche von höchstens 50 m², mit höchstens 3.00 m Gebäude- und 5.00 m Firsthöhe.

Nebenbauten sind freistehende, unbewohnte mit dem Hauptgebäude baulich nicht verbundene eingeschossige Bauten mit höchstens 50 m² Grundfläche, 3.00 m Gebäude- und 5.00 m Firsthöhe.

Für An- und Nebenbauten gilt ein verminderter Grenzabstand von 3.00 m. Mit Bewilligung des Gemeinderates und schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie an die Grenze gestellt und zusammengebaut werden.

Art. 26

In der Regel ist ein Autoabstellplatz

*) vgl. techn. Erläuterungen im Anhang

Grundstück der Gebäudeabstand auf 2.00 m reduziert werden, wenn sich auf dem entsprechenden Teil der Fassade der Hauptbaute keine nach Art. 36 Baureglement erforderlichen Fenster befinden. Vorbehalten bleibt die Vereinbarkeit des Abstandes mit den feuerpolizeilichen Vorschriften.

Vorbauten Art. 30 *)
Vorbauten sind Bauteile, die über die Gebäudefassade in den Luftraum ragen (Erker, Balkone, Vordächer usw.).

Vorbauten dürfen nicht mehr als 2.00 m über die Gebäudefassade und höchstens 1.50 m über den Grenzabstand bzw. über die Baulinie herausragen. Soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, dürfen sie höchstens auf 1/3 der Fassadenlänge den Grenzabstand bzw. die Baulinie unterschreiten.

Dachaufbauten und -einschnitte Art. 31 *)
Dachaufbauten, Dacheinschnitte und liegende Dachfenster sind architektonisch gut zu gestalten. Dachaufbauten dürfen höchstens zwei Fünftel, Dacheinschnitte höchstens einen Drittel und liegende Dachfenster höchstens einen Viertel der Fassadenlänge einnehmen und bis in die Fassadenflucht reichen. Bei einer Kombination sind die Flächen kumulativ zu rechnen und dürfen zusammen höchstens eine halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen. Farbe und Material sind dem Hauptdach anzupassen.

Technisch bedingte Dachaufbauten, Antennenanlagen Art 32
Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge, Liftaufbauten, Dachaufbauten, Antennenanlagen usw. dürfen unabhängig von den Vorschriften über den Ausbau des Dachgeschosses erstellt werden.

Technisch notwendige Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht nach Möglichkeit zu entziehen.

In den Ortsbildschutzgebieten, in den Landschaftsschutzgebieten und an Kulturobjekten dürfen Aussenantennen nicht störend wirken.

Unterirdische Bauten Art. 33
Als unterirdisch gelten Bauten oder Bauteile, die bis Oberkannt Decke gemessen, das gewachsene Terrain innerhalb des ordentlichen kleinen Grenzabstandes um nicht mehr als 80 cm überragen und überdeckt sind.

Für unterirdische Bauten gilt gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Baulinie bzw. der strassengesetzliche Abstand. Mit Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde kann dieser bis auf 1.00 m reduziert werden. Im übrigen gilt Art. 56 Abs. 4 des Baugesetzes.

Für Nebenbauten kann gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen

*) vgl. techn. Erläuterungen im Anhang

*Umgebungs-
gestaltung*

schungen, Ablagerungen etc., die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt.

Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses dürfen im Mittel der abgegrabenen Fassadenlänge nicht mehr als 2.00 m betragen.

Das gestaltete Terrain darf im Mittel aller Fassaden höchstens 1.00 m, in Hanglagen höchstens 1.50 m, unter Oberkante Erdgeschoss - Fussboden liegen.

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen, soweit die baupolizeiliche Sicherheit nicht anderweitig gewahrt ist, in der Regel nicht näher als 0.50 m an die Nachbargrenze reichen.

Gestaltung der Bauten

Art. 35

Bauten und Anlagen, die im Orts- oder Landschaftsbild verunstaltend wirken, sind untersagt.

In der Gewerbe-Industrie-Zone sind Flachdachbauten zugelassen. In der Kernzone und in unter Ortsbildschutz stehenden Gebieten sind keine Flachdachbauten erlaubt. In den übrigen Zonen werden Flachdachbauten nur bewilligt, wenn sie das Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten.

Bei der Beurteilung ist in der Regel von den für die Gegend charakteristischen Bauformen auszugehen. Zu berücksichtigen sind insbesondere

- die Lage und Stellung der Baute im Orts- oder Landschaftsbild,
- die Gebäudeform (Baumassenverteilung, Dachform, Fassadenproportionen),
- die architektonische Gestaltung von Fassaden und Dächern; Material- und Farbwahl,
- die Einpassung ins Gelände und die Umgebung.

4.2 Mindestanforderungen, Wohnhygiene

Mindestmasse

Art. 36

a) Raumhöhe:

Lichte Raumhöhe in Wohnbauten

- Aufenthaltsräume mindestens 2.30 m
- Einstell-, Dach- und Kellerräume mindestens 2.10 m

Bei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe über mind. zwei Drittel der Bodenfläche einzuhalten.

Art. 34

Umgebungsgestaltungen,
Terrainveränderungen,
, Stützmauern, Bö-

muss mindestens 10 m² betragen.

- c) Fensterfläche:
Lichtmass der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnbauten: mindestens 1/10 der Bodenfläche.
- d) Balkone:
Mindesttiefe von Balkonen für Aufenthaltszwecke: 1.60 m.
- e) Brüstungen:
Mindesthöhe für Balkonbrüstungen: 95 cm ab fertigem Fussboden.
- f) Orientierungen:
Die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume darf nicht gegen die nördliche Hemisphäre orientiert sein.

Abstellräume

Art. 37

Bei Mehrfamilienhäusern ist für jede Wohnung ein Abstellraum von mindestens 6.00 m² im Keller oder Estrich vorzusehen.

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Velos und dergleichen vorzusehen.

Gefangene Räume

Art. 38

Toiletten und Badezimmer ohne direkte Belichtung und Belüftung müssen einwandfreie künstliche Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtungen aufweisen. Innenliegende Küchen sind ebenfalls künstlich zu belüften.

Treppenhäuser und Haustüren

Art. 39

Treppenhäuser müssen genügend beleuchtet und belüftbar sein.

Treppen in Gebäuden mit max. zwei Vollgeschossen müssen eine lichte Breite zwischen den Handläufen von mindestens 0.90 m aufweisen, in Gebäuden von mehr als zwei Vollgeschossen eine solche von mind. 1.10 m. Für wohnungsinterne Treppen können reduzierte Breiten bewilligt werden.

Haustüren von Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen müssen eine lichte Breite von mind. 0.90 m aufweisen, von Gebäuden mit mehr Geschossen eine solche von mind. 1.00 m.

Toiletten und Badezimmer, ausgenommen diejenigen gemäss Art. 38 müssen die gleiche Fensterfläche, wie sie für Aufenthaltsräume vorgeschrieben ist, aufweisen, mindestens aber 0.30 m².

- b) Bodenfläche:
Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen

*Wohnräume im
Untergeschoss*

Wohn-, Schlaf- und Arbeitszwecken ist zulässig, sofern die Anforderungen der Wohnhygiene einwandfrei erfüllt sind.

Schneeschutz- vorrichtung

Art. 41

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

- Bei Ziegel-, Eternit- und Schieferdächern von 25° Neigung an;
- bei Metaldächern von 5° Neigung an.

Einstellhallen

Art. 42

In Einstellhallen für Motorfahrzeuge ist eine hinreichende, allenfalls künstliche Entlüftung zu gewährleisten. Bei geschlossenen Einstellhallen mit mehr als 10 Abstellplätzen muss eine künstliche Entlüftung eingebaut werden.

Behebung hygienisch ungenügender Zustände

Art. 43

Auf die Behebung hygienisch ungenügender Zustände findet Art. 129 des Baugesetzes sinngemäss Anwendung.

5. Bauvorgang und Baukontrolle

Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

Art. 44

Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen.

Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten (Energie-, Wasser-, Abwasser-, Telefonleitungen usw.) zu informieren.

Bei jeder grösseren Baustelle ist eine einwandfreie Bautoilette - im Baugebiet mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation - zu installieren. Es sind genügend Behälter für eine fachgerechte Trennung und Entsorgung der Bauabfälle bereitzustellen.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind zur Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren zu verwenden. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

Art. 40

Die Erstellung und
Benützung einzelner
Räume im
Untergeschoss zu

Baustellen sind ausreichend zu sichern.

*Bauarbeiten an
öffentlichen Strassen,*

Wegen und Plätzen

Gemeingebrauch hinaus bedarf der Bewilligung durch die zuständige Strassenaufsichtsbehörde.

Bauarbeiten auf öffentlichem Grund (Gemeindestrasse) dürfen nur mit Bewilligung der Gemeinde ausgeführt werden.

Öffentliche Verkehrswege im Bereiche der Baustellen sind in gutem und sauberem Zustand zu halten.

Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen dürfen nur durch die zuständigen Verwaltungsorgane vorgenommen werden.

Bezug von Bauten

Art. 46

Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der Bau vollendet, die Baute genügend trocken und ein gefahrloser und sauberer Zugang vorhanden ist. Ergibt die Kontrolle der Bezugsbereitschaft ein ungenügendes Resultat, so ist der Bezug zu verweigern oder auf einen späteren Zeitpunkt freizugeben. Widerrechtlich bezogene Bauten können auf Anordnung des Gemeinderates auf Kosten des Eigentümers geräumt werden.

Baukontrolle

Art. 47

Dem Gemeinderat oder den von ihm beauftragten Organen ist vor bzw. während der Bauzeit unaufgefordert Anzeige zu machen,

- nach Erstellung des Schnurgerüstes,
- nach Erstellung der Abwasseranlagen und des Kanalisationsanschlusses (vor dem Eindecken),
- beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten,
- nach dem Einbringen der Armierung für den Schutzraum, jeweils vor dem Betonieren des Bodens, der Wände und der Decke,
- nach Fertigstellung des Tankraumes vor dem Versetzen des Tanks,
- nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug.

Die Baukontrolle durch den Gemeinderat oder die von ihm beauftragten Organe hat in der Regel innert 3 Tagen nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

Art. 45

Die Benützung des öffentlichen Grundes über den

Bewilligungspflicht

Art. 48

Der Umfang der Bewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren bestimmen sich nach Art. 78 ff des Baugesetzes.

Die Bewilligungspflicht wird gemäss Art. 78 Abs. 3 des Baugesetzes auf sämtliche Aussenreklamen sowie auf Radio- und Fernsehantennen ausgedehnt.

Art. 49

Für das Baugesuch ist ein bei der Gemeinde erhältlich Formulare zu verwenden. Das Baugesuch hat in der Regel zu enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist; Berechnung der Ausnützungsziffer;
- b) Grundbuchplankopie des Nachführungsgeometers, mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen, der beabsichtigten Anlage der Motorfahrzeugabstellflächen sowie der Zufahrtstrasse oder Wege;
- c) Grundriss 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 Angabe der Höhe und des gewachsenen Bodens, des neuen Terrainverlaufes sowie des kotierten Niveaupunktes;
- e) Besondere Kanalisationseingabe mit Angaben von Leitungsdurchmesser, -material, -gefälle, Sickerungseinrichtungen usw. (Grundriss und Längenprofil nach VSA);
- f) Schutzraum-Eingabe nach gesetzlichen Vorschriften;
- g) Pläne der Heizungs- und Tankanlagen;
- h) Energienachweis und Nachweise nach LSV und LRV

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.

6. Verfahrensvorschriften

statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben Modelle usw. einzureichen. Bei schwierig zu beurteilenden und aussergewöhnlichen Bauvorhaben kann der Gemeinderat Gutachten einholen.

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

Die Unterlagen des Baugesuches sind mindestens in dreifacher Ausfertigung auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4 (210/297 mm) 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.

7. Schlussbestimmungen

Gebühren und Anlagen

Art. 50

Für die Behandlung des Baugesuches und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke usw. und für die Benützung des gesteigerten Gemeingebrauches oder Sondernutzung an öffentlichen Strassen und Wegen, sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat erlässt einen Tarif im Rahmen des kantonalen Gebührentarifes.

Die Kosten für allfällige Gutachten trägt der Verursacher.

Ersatzabgabe für Autoabstellplätze

Art. 51

Die gemäss Art. 72ter des Baugesetzes an Errichtung und Betrieb öffentlich benutzbarer Autoabstellplätze zu leistenden Beiträge sind zweckgebunden zu verwenden.

Pro fehlendem Abstellplatz sind Fr. 5'000.-- Ersatzleistungen zu erbringen.

Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen fest zugewiesenen Abstellplatz.

Werden nachträglich, aber vor Ablauf von 10 Jahren, die fehlenden Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe pro rata zurückerstattet.

In begründeten Fällen sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe,

Inkrafttreten

Art. 52

Dieses Baureglement vom 22.09.1987 mit Teilrevision vom 10.11.1999 und 20.11.2002 tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.

Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Baureglementes noch nicht erledigten Baugesuche für bauliche Vorkehrungen unterliegen diesem Baureglement.

Vom Gemeinderat Lütisburg beschlossen am 20.11.2002.

Der Gemeindepräsident

Der Gemeinderatsschreiber

Hans-Peter Eisenring

Andreas Breitenmoser

Öffentliche Auflage vom 11.12.2002 bis 09.01.2003.

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 15.01.2003 bis 13.02.2003.

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am:

Mit Ermächtigung:

Der Leiter des Planungsamtes