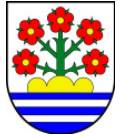


Rorschacherberg SG

Baureglement

Baureglement Rorschacherberg SG



Der Gemeinderat Rorschacherberg erlässt über das ganze Gebiet der politischen Gemeinde, namentlich gestützt auf Art. 5 und 136 des kantonalen Gemeindegesetzes (sGS 151.2), Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700), Art. 2 des kantonalen Baugesetzes (sGS 731.1) sowie Art. 102 des kantonalen Strassengesetzes (sGS 732.1) das nachstehende Baureglement.

A Allgemeine Vorschriften

1 Zweck

Das Baureglement mit dem dazugehörigen Zonenplan dient insbesondere:

- a) Dem Erhalt und der Förderung von attraktiven Nutzflächen für private, geschäftliche und öffentliche Bedürfnisse;
- b) der Ausrichtung der räumlichen Entwicklung auf die Siedlungs-, Verkehrs-, Arbeits-, Einkaufs- und Freizeitstruktur von Gemeinde und Region;
- c) der Schonung von Natur und Landschaft.

Der Erhalt und die Schaffung von attraktiven Wohnlagen stehen im Vordergrund.

2 Organe und Zuständigkeit

Dem Gemeinderat obliegt die Aufsicht über das Planungs- und Bauwesen. Er wählt die fachlich ausgewogen zusammengesetzte Baukommission und entscheidet über alle Geschäfte, die nicht ausdrücklich einer der folgenden Behörden zugewiesen sind.

Die Baukommission:

- a) stellt dem Gemeinderat Antrag, wenn dieser zuständig ist;
- b) entscheidet über Baugesuche, wenn das vereinfachte Verfahren angewendet wird und keine Einsprachen eingehen.

Die Bauverwaltung:

1. berät Grundeigentümer, Bauherren und Verwaltungsstellen;
2. bereitet die Geschäfte von Baukommission und Gemeinderat vor;
3. entscheidet über Gesuche, wenn das Meldeverfahren angewendet wird;
4. vollzieht die Beschlüsse von Baukommission und Gemeinderat;
5. übt die örtliche Bauaufsicht aus.

3 Planungsinstrumente

Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen folgende Planungsinstrumente:

- a) Behördenwegleitende Instrumente:
 - 1. Richtplanung
 - 2. Erschliessungsprogramm
 - 3. Übersicht über den Stand der Erschliessung
- b) Grundeigentümergebundene Instrumente:
 - 1. Rahmennutzungsplanung (Baureglement, Zonenplan, Schutzverordnung)
 - 2. Sondernutzungsplanung (Überbauungsplan, Gestaltungsplan, Deponieplan, Abbauplan)

Verbindlich sind die unterzeichneten Originaldokumente. Sie können auf der Bauverwaltung eingesehen werden.

B Planungsvorschriften

4 Überbauungs- und Gestaltungspläne

Zur Koordination von Erschliessung, Überbauung und Aussenraum erlässt der Gemeinderat bei grösseren Arealen, namentlich bei terrassierten Gesamtüberbauungen, einen Überbauungsplan, wenn es im öffentlichen Interesse liegt.

Mit dem Überbauungs- oder Gestaltungsplan kann eine Mehrausnutzung in Aussicht gestellt werden, wenn namentlich folgenden Anliegen in besonderer Weise Rechnung getragen wird:

- a) einheitliche Gestaltung der Bauten und gute Einbettung in die Umgebung;
- b) effiziente Erschliessung für den Individualverkehr und attraktive Anbindung an den öffentlichen Verkehr;
- c) platzsparende, nicht störende Anordnung der Parkierung;
- d) feinmaschiges Fuss- und Radwegnetz;
- e) attraktive Gestaltung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Aussenräume sowie der Verkehrsanlagen;
- f) besonders effiziente Energienutzung;
- g) Ausscheidung von Begegnungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche in Einfamilienhausquartieren.

C Begriffsbestimmungen

5 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung einschliesslich Anbauten. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine gerade Linie, die der Verlängerung des längsten geraden Teils dieser Fassade entspricht.

6 Firsthöhe

Die Firsthöhe entspricht dem senkrechten Abstand zwischen Niveaupunkt und höchstem Punkt der Dachfläche.

7 Geschosszahl

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

Als Untergeschoss gilt jedes Stockwerk, das bis Oberkant Decke (OK fertig Boden) gemessen, den Niveaupunkt nicht mehr als 1.20 m überragt.

Als Dachgeschoss gilt jedes Stockwerk, das einschliesslich Konstruktion unterhalb eines Profils liegt, das durch ein Satteldach mit einer Neigung von 45° a.T. ab effektiver Gebäudehöhe gebildet wird und die zulässige Firsthöhe einhält. Die ausgemittelte Kniestockhöhe (Innenmass roh) darf maximal 0.80 m betragen.

8 Unterirdische Bauten

Als unterirdisch gelten Bauten oder Bauteile, die unter dem gewachsenen oder gestalteten¹ Terrain liegen.

D Bauvorschriften

9 Regelbauvorschriften

Es gelten die folgenden Regelbauvorschriften (Tabelle).

10 Grenzabstand

Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Seiten einzuhalten. Bei gleichwertigen Fassaden kann die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden bewilligt werden. In Zweifelsfällen bestimmt die Bewilligungsbehörde die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.

Steht die Hauptwohnseite schräg zur Grenze, so kann der grosse Grenzabstand flächengleich ausgemittelt werden, vorausgesetzt der kleine Grenzabstand wird nirgends unterschritten.

Anlagen bis 0.50 m Höhe haben einen Grenzabstand von 0.50 m einzuhalten, über 0.50 m Höhe zusätzlich die Mehrhöhe, höchstens jedoch 10 m.

¹ Siehe Art. 21 dieses Reglements.

11 Gebäudeabstand

In den Wohnzonen W2 kann der Gebäudeabstand zwischen zwei Hauptbauten auf 5.00 m reduziert werden, wenn

- a) keine Aufenthaltsräume nach dem reduzierten Abstand hin orientiert sind;
- b) beide Gebäude einschliesslich Abstand die zulässige Gebäudelänge nicht überschreiten.

12 Strassenabstand

Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten folgende Abstände ab Strassengrenze einzuhalten:

- a) Gemeindestrasse 1. Klasse: 4.00 m
- b) Gemeindestrasse 2. Klasse: 4.00 m
- c) Gemeindestrasse 3. Klasse: 3.00 m
- d) Gemeindeweg 1. Klasse: 2.00 m
- e) Gemeindeweg 2. Klasse: 1.00 m
- f) Gemeindeweg 3. Klasse: 1.00 m

Strassenabstandsvorschriften gehen anderen Abstandsvorschriften vor. Bauten haben jedoch den ordentlichen Grenzabstand einzuhalten, wenn bei ausschliesslicher Anwendung der Strassenabstandsvorschriften gegenüber Gemeindestrassen 3. Klasse und gegenüber Gemeindewegen näher an die Grenze gebaut werden könnte.

Anlagen bis 0.50 m Höhe haben einen Abstand ab Strassengrenze von 0.50 m einzuhalten, über 0.50 m Höhe zusätzlich die Mehrhöhe.

Einfriedigungen bis 1.20 m Höhe entlang öffentlicher Strassen haben einen Abstand ab Strassengrenze von 0.50 m einzuhalten, über 1.20 m Höhe zusätzlich die Mehrhöhe.

13 Gewässerabstand

Gegenüber Eindolungen im nicht bebauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5.00 m plus 1.5 mal die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässerausbauprojekten festgelegt werden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens sind kleinere Abstände nur zulässig, wenn mit Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann oder wenn die Voraussetzung für eine Ausnahmegewilligung erfüllt sind.

14 An- und Nebenbauten

An- und Nebenbauten sind eingeschossige Bauten mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von 50 m² und nicht mehr als 3.50 m Gebäude-, bzw. 5.00 m Firsthöhe. Anbauten sind eingeschossige Bauteile, die über die Fassade einer Hauptbaute vorstehen. Nebenbauten sind

freistehende Bauten ohne anrechenbare Wohnfläche.

An- und Nebenbauten dürfen mit einem verminderten Grenzabstand von 2.50 m erstellt oder mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn an die Grenze gestellt werden. Der Nachbar erhält Gegenrecht für eine Baute gleicher Erscheinungsform, sofern insgesamt die Gebäudelänge eingehalten ist.

Sofern die Wohnhygiene gewahrt bleibt, dürfen Nebenbauten gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück mit einem reduzierten Abstand von wenigstens 3.00 m erstellt werden.

15 Vorbauten

Vorbauten sind Bauteile, die über die Gebäudefassade vorspringen, wie Balkone, Erker oder Vordächer. Sie dürfen:

- a) bis zu einer Geschosshöhe ab dem gestalteten Terrain weder eingewandet noch verglast werden;
- b) punktuell abgestützt werden, ausgenommen gegenüber Staatsstrassen.

Vorbauten dürfen den Grenz-, Gebäude und Strassenabstand wie folgt unterschreiten:

1. um höchstens 1.50 m, sofern die Vorbaute nicht länger als ein Drittel der jeweiligen Fassade der Hauptbaute ist;
2. um höchstens 1.00 m bei Dachvorsprüngen.

Bei zusammengebauten Gebäuden müssen Vorbauten von der gemeinsamen Grenze einen Abstand von wenigstens 2.00 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.

16 Gemeinschaftsflächen und Abstellräume

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern sind folgende Flächen auf Dauer zu schaffen:

- a) Spielplätze und Begegnungsflächen von wenigstens 20 % der anrechenbaren Geschossflächen;
- b) treppenfrei erschlossene, witterungsgeschützte Abstellflächen für leichte Zweiradfahrzeuge usw. von wenigstens 10 % der anrechenbaren Geschossflächen.
- c) je Wohnung ein individueller Abstellraum von 10 m² oder 10 % der anrechenbaren Wohngeschossfläche, wenigstens aber von 6 m².

17 Abstellplätze für Fahrzeuge

Bei Wohnnutzungen ist ein Autoabstellplatz je 80 m² anrechenbare Geschossfläche zu erstellen, wenigstens aber ein Autoabstellplatz je Wohnung. Bei Einfamilienhäusern mit mehr als drei erforderlichen Au-

toabstellplätzen darf der Garagenvorplatz angerechnet werden.

Bei Mehrfamilienhäusern ist je fünf Wohnungen ein Autoabstellplatz für Besucher zu erstellen und auf Dauer zu erhalten.

Über die Anzahl von Abstellplätzen für Autos und leichte Zweiräder bei anderen Nutzungen und über die ausnahmsweise Reduktion der Anzahl Autoabstellplätze bei Wohnnutzungen entscheidet die zuständige Behörde unter Berücksichtigung der Normen SN VSS für Personewagen und leichte Zweiräder.

Divisionsreste werden aufgerundet.

18 Ersatzabgabe für Abstellplätze

Je fehlender Autoabstellplatz und je fehlende fünf Abstellplätze für leichte Zweiräder ist eine Ersatzabgabe von Fr. 6000.- zu leisten.

Die Ersatzabgaben sind wie folgt zu verwenden:

- a) für die Errichtung und den Betrieb öffentlicher Anlagen für den ruhenden Individual-, den öffentlichen oder den Langsamverkehr;
- b) Sanierungsmassnahmen gegen den Verkehrslärm.

Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen zugeteilten Abstellplatz.

Werden nachträglich, aber vor Ablauf von fünf Jahren, Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe anteilmässig zurückerstattet.

19 Dachgestaltung

Es sind einfache, ruhige Dächer zu wählen, die sich hinsichtlich Form, Firstrichtung, Materialien und Farbe in das Orts- und Strassenbild einfügen.

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte haben sich der Dachfläche unterzuordnen. Sie dürfen gesamthaft höchstens 1/3 der Länge der jeweiligen Fassade einnehmen und sind von der Fassade um wenigstens 0.50 m, vom Ort um wenigstens 1.00 m und ebenfalls vom First um wenigstens 1.00 m (in der Dachschräge gemessen) zurückzusetzen.

Dachaufbauten, die von der jeweiligen Fassade um weniger als 0.50 m zurückversetzt sind, gelten auch bei durchlaufender Traufe als Quergiebel. Sie sind nur bei symmetrischer Fassade zulässig und dürfen in der Regel höchstens 1/2 der jeweiligen Fassade einnehmen. Sie haben die Gebäude- und Firsthöhe einzuhalten.

Technisch notwendige Bauteile und Anlagen wie Liftschächte, Kamine, Antennen, Solarzellen und Sonnenkollektoren sind so in die Dach- und Fassadengestaltung zu integrieren, dass das Orts- und Landschafts-

bild möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Dachterrassen auf Flachdächern, einschliesslich Begrenzung, Aufbauten, Markisen usw., sind nur innerhalb des nach Art. 7 Abs. 3 dieses Reglements zulässigen Dachvolumens erlaubt.

20 Belichtung, Mindestmasse und Hygiene

Je Wohnung darf höchstens die Hälfte der Wohn- und Schlafräume gegen die nördliche Himmelshälfte (Nordwest bis Nordost) orientiert sein.

Die lichte Raumhöhe beträgt wenigstens 2.30 m für Aufenthaltsräume und 2.10 m für Einstell- und Kellerräume. Bei nicht waagrechter Decke ist das Mindestmass der lichten Raumhöhe über wenigstens 6 m² einzuhalten.

Die Bodenfläche für Wohn- und Schlafräume beträgt wenigstens 10 m².

Das Lichtmass von Fensterflächen in Aufenthaltsräumen beträgt wenigstens 10 % der Bodenfläche.

Gefangene Bad- und WC-Räume sind gestattet, sofern sie mit einer ausreichenden künstlichen Belüftung und Belichtung versehen sind.

E Umgebungs-, Erschliessungs- und Einfügungsvorschriften

21 Terrainveränderungen

Bauten und Anlagen sind auf das natürliche Terrain auszurichten. Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind ansprechend zu gestalten und haben sich dem bestehenden Terrainverlauf gut anzupassen.

Böschungen dürfen bis 0.50 m an die Grundstücksgrenze reichen. Die maximal zulässige Neigung der Böschung beträgt 1:2, wenn sie angesät wird, und 2:3, wenn sie angepflanzt wird.

Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind gestattet, wenn die Abgrabungshöhe im Mittel nicht mehr als 1.00 m beträgt. Für Garagenzufahrten oder Kellereingänge können Abgrabungen bis zu 2.00 m bewilligt werden, wenn sie:

- a) gesamthaft die Länge der Hauptfassade nicht überschreiten;
- b) nicht zu einer Beeinträchtigung der baulichen oder landschaftlichen Umgebung führen.

22 Garagen- und Hofzufahrten

Nicht überdeckte Zufahrten zu Einzelgaragen dürfen höchstens 15%, Zufahrten zu Sammelgaragen und Höfen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 2.00 m oder von der Trottoirgrenze aus wenigstens 0.50 m horizontal verlaufen. Die freie Sicht (Knotensichtweite gemäss SN VSS) auf Strassen, Trottoirs sowie Geh- und Radwege muss gewährleistet sein.

Ausfahrten und Ausmündungen sind mit Radien von 3.00 m horizontal auszurunden oder innerhalb dieser Radien anzuschragen. Wo ein Trottoir besteht, beträgt der Ausrundungsradius wenigstens 1.50 m.

Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 5.50 m Länge anzulegen, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

23 Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone haben sich durch die Verwendung von traditionellen Materialien, die sorgfältige Lage oder die Bepflanzung besonders gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzufügen.

24 Sende- und Empfangsanlagen

Sende- und Empfangsanlagen sind hinsichtlich Einsehbarkeit unauffällig zu platzieren.

F Verfahrensvorschriften

25 Baugesuch

Das Baugesuch ist mit dem offiziellen Formular einzureichen und hat die darin bezeichneten Beilagen zu enthalten. Die Bauverwaltung kann jederzeit zusätzliche Unterlagen verlangen oder Gutachten einholen.

Bestehende, projektierte und abzubrechende Bauten und Bauteile sind bei baulichen Veränderungen durch Farben zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für projektierte die rote Farbe.

Baugesuch und Beilagen sind in der Regel in 3-facher Ausfertigung und gefalzt auf das Format A4 einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet sowie mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.

G Bauausführung

26 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutz der Arbeiter, der Anwohner und Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen. Der Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren kann verboten oder zeitlich eingeschränkt werden.

Bauherr und Unternehmer haben sich bei allen Grabarbeiten vor Baubeginn auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Behörden über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten zu informieren.

27 Baukontrolle

Der Bauverwaltung ist vor und während der Bauzeit unaufgefordert und rechtzeitig Anzeige zu machen bei Fertigstellung von:

- a) Visierung
- b) Schnurgerüst
- c) Kanalisation (vor dem Eindecken)
- d) Armierung Schutzraum
- e) Tankraum vor Versetzen des Tankes
- f) Rohbau
- g) Feuerstätten und Kamine
- h) Bauvollendung vor Bezug

Beanstandungen sind der Bauherrschaft unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung gerügter Mängel ist erneut Anzeige für die Nachkontrolle zu machen.

H Bewilligungspflicht

28 Sende- und Empfangsanlagen

In der Wohn-, Wohn-Gewerbe-, Kern- sowie der Weilerzone sind Sende- und Empfangsanlagen in folgenden Fällen bewilligungspflichtig:

- Masten mit einer Höhe über 4.00 m
- Parabolspiegel mit einem Durchmesser über 0.80 m
- Parabolspiegel mit einem Durchmesser unter 0.80 m, sofern sie nicht am Boden oder in der Dachfläche montiert werden.

I Schluss- und Übergangsbestimmungen

29 Gebühren, Kostentragung und Sicherstellung

Für die Behandlung des Baugesuchs und die baupolizeilichen Leistun-

gen wie Baukontrolle, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke usw. sowie für gesteigerten Gemeingebrauch des öffentlichen Grundes sind Gebühren nach dem kantonalen Gebührentarif zu entrichten.

Die Kosten für zusätzliche Unterlagen und Gutachten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind vom Gesuchsteller zu tragen, diejenigen für Sondernutzungspläne ganz oder teilweise von den Grundeigentümern. Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

Für die nach Spezialreglementen geschuldeten Erschliessungs-, Bau- und Anschlussbeiträge sowie für sonstige Vorzugslasten kann vor Baubeginn Sicherstellung verlangt werden.

30 Verantwortung

Gegenüber der Gemeinde ist der Bauherr unabhängig von der Baukontrolle für die Einhaltung der massgeblichen Vorschriften und des bewilligten Baugesuchs verantwortlich.

31 Wohn-Gewerbe-Zone Weiler Eschlen, Hof, Hohriet

Für die Wohn-Gewerbe-Zone Weiler Eschlen, Hof, Hohriet gelten bis zur Überführung in eine andere geeignete Zone folgende Regelbauvorschriften²:

Für die Wohn-Gewerbe-Zone Weiler Eschlen, Hof und Hohriet gelten die Vorschriften der Zone WG-2, wobei jedoch der grosse Grenzabstand keine Anwendung findet. Der Gemeinderat kann, soweit es zur Erfüllung von Abs. 3 erforderlich ist und gestützt auf Art. 77 BauG, die Grenz- und Gebäudeabstände reduzieren, wobei der Gebäudeabstand jedoch mindestens 8.00 m betragen muss und die Interessen der beteiligten Grundeigentümer angemessen zu berücksichtigen sind.

Bei Neu- und Umbauten ist auf eine harmonische Eingliederung in die bestehende Überbauung, in Rücksichtnahme auf den Charakter des Weilers und die vorhandenen Baukörper, zu achten. Flachdächer sind untersagt. Für An- und Nebenbauten können Ausnahmen von diesem Verbot bewilligt werden.

Zugelassen sind neben Wohnbauten und Landwirtschaftsbetrieben mässig störende Gewerbebetriebe.

32 Abstand gegenüber Hecken-, Feld- und Ufergehölzen

Solange die Schutzverordnung gegenüber geschützten Hecken-, Feld- und Ufergehölzen keine individuellen Abstände vorsieht, haben Bauten und Anlagen generell einen Abstand von 5.00 m einzuhalten.

² Entspricht Art. 13 des mit diesem Reglement aufgehobenen Baureglements vom 19. April 1977/15. Februar 1994.

33 Änderung bestehenden Rechts

Das Baureglement der Politischen Gemeinde Rorschacherberg vom 19. April 1977 inklusive Nachtrag 1 vom 15. Februar 1994 wird aufgehoben.

Vom Gemeinderat erlassen am 15. August 2006 / 14. August 2007

Öffentliche Auflage vom 21. August 2007 bis und mit 19. September 2007

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 27. Oktober 2007 bis und mit 27. November 2007

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am 2. April 2008

Gemeinderat Rorschacherberg



Ernst Tobler
Gemeindepräsident



Marcel Aeple
Gemeinderatsschreiber