



# **BAUREGLEMENT 2004**

- 
- Vom Gemeinderat beschlossen am 6. Januar und 13. April 2004
  - Fakultatives Referendum vom 9. August bis 7. September 2004
  - Vom Baudepartement genehmigt am 22. Dezember 2004
  - In Anwendung seit dem 22. Dezember 2004

# **Allgemeine Bemerkungen zum Baureglement**

## **Skizzen**

Die Skizzen im Anhang II dienen der Erläuterung von technischen Vorschriften und machen diese für den Nichtfachmann besser verständlich. Die Skizzen sind eine vereinfachte Darstellung üblicher Gegebenheiten und rechtlich nicht verbindlich.

## **Auszug aus dem Baugesetz**

Zum besserem Verständnis der Baureglementsbestimmungen werden einzelne Artikel des Baugesetzes im Anhang III zum Baureglement wiedergegeben.

## **Schlagwortverzeichnis**

Im Anhang IV ist ein Schlagwortverzeichnis enthalten, das alle wesentlichen Begriffe aus dem Baureglement, der Schutzverordnung und dem Baugesetz sowie einige Hinweise zu anderen massgebenden übergeordneten Erlasse enthält.

## **Übersicht der Teilzonenpläne und Sondernutzungspläne**

Die Zusammenstellungen aller rechtsgültigen Teilzonenpläne und Sondernutzungspläne in den Anhängen V und VI dienen der Information und der Übersicht weiterer massgebender Planungsinstrumente.

## **Sprache**

Alle Aufgaben und Kompetenzen können selbstverständlich von Männern und Frauen wahrgenommen werden. Im Reglement wurde die aktuelle momentan gebräuchliche Sprachform verwendet.

<b>A.</b>	<b>ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	
Art. 1	Geltungsbereich.....	6
Art. 2	Zielsetzung .....	6
Art. 3	Vollzug .....	7
Art. 4	Besondere Bauvorschriften.....	7
<b>B.</b>	<b>PLANUNGSINSTRUMENTE</b>	
	<b>1. Planungsinstrumente</b>	
Art. 5	Ortsplanung.....	8
Art. 6	Überbauungsplan .....	8
	<b>2. Zonenordnung</b>	
Art. 7	Zoneneinteilung .....	9
	<b>2.1 Zonen des Baugebietes</b>	
Art. 8	Wohnzonen .....	10
Art. 9	Wohn-Gewerbe-Zonen .....	10
Art. 10	Wohn-Gewerbe-Zone S.....	11
Art. 11	Gewerbe-Industrie-Zonen.....	12
Art. 12	Kernzonen.....	12
Art. 13	Weilerzonen .....	13
Art. 14	Grünzonen Freihaltung .....	13
Art. 15	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen .....	13
	<b>2.2 Zonen ausserhalb des Baugebietes</b>	
Art. 16	Grünzone Schutz.....	14
Art. 17	Landwirtschaftszonen.....	14
Art. 18	Übriges Gemeindegebiet.....	14
	<b>3. Überbauungsvorschriften</b>	
Art. 19	Bauweise .....	15
Art. 20	Strassenabstand.....	15
Art. 21	Gewässerabstand gegenüber eingedolten Gewässern .....	16
Art. 22	Gewässerabstand gegenüber Weihern .....	16

## **C. BAUVORSCHRIFTEN**

### **1. Bauarten**

Art. 23	Vorbauten .....	17
Art. 24	An- und Nebenbauten .....	17
Art. 25	Wintergärten .....	18
Art. 26	Unterirdische Bauten .....	18

### **2. Baumasse**

Art. 27	Geschosse .....	18
Art. 28	Grenzabstand .....	18
Art. 29	Gebäudeabstand .....	19
Art. 30	Gebäudelänge .....	19
Art. 31	Gebäudehöhe Flach- und Pultdächer .....	19
Art. 32	Firsthöhe .....	19

### **3. Ausführung und Gestaltung der Bauten**

Art. 33	Gestaltung .....	19
Art. 34	Dachform .....	19
Art. 35	Dachaufbauten und -einschnitte, Solaranlagen .....	20
Art. 36	Antennen .....	20
Art. 37	Bewegliche und feste Einrichtungen gegenüber der Strasse	20
Art. 38	Schneefänger .....	21
Art. 39	Mindestmasse .....	21

### **4. Ausführung und Gestaltung des Umschwungs**

Art. 40	Umgebung von Bauten und Anlagen .....	21
Art. 41	Stützmauern .....	22
Art. 42	Kinderspielplätze .....	22
Art. 43	Zweiradverkehr .....	23
Art. 44	Abstellflächen für Motorfahrzeuge .....	23
Art. 45	Ersatzabgaben .....	23
Art. 46	Abgeltung des Sondervorteils bei öffentlichen Parkplätzen ..	24
Art. 47	Garage- und Hofzufahrten .....	24

<b>D.</b>	<b>BAUEINGABE UND BAUKONTROLLE .....</b>	<b>25</b>
Art. 48	Form des Baugesuches.....	25
Art. 49	Benützung von öffentlichem Strassenraum .....	26
Art. 50	Baukontrolle .....	26
Art. 51	Gebühren, Kosten.....	26
<b>E.</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	
Art. 52	Inkrafttreten.....	28
Art. 53	Hängige Baugesuche .....	28

## ANHANG

I	Meldeverfahren: Hinweise zur Praxis der Baukommission
II	Skizzen zu Messweisen von Bestimmungen
III	Auszug aus dem kantonalen Baugesetz
IV	Schlagwortverzeichnis
V	Übersicht der rechtsgültigen Teilzonenpläne
VI	Übersicht der rechtsgültigen Sondernutzungspläne

Der Gemeinderat Flawil erlässt gestützt auf Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700); Art. 2 und 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Bau-recht vom 6. Juni 1972 (BauG, sGS 731.1); Art. 136 lit. g des Ge-meindegesetzes vom 23. August 1979 (GG, sGS 151.2); Art. 102 des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988 (StrG, sGS 732.1) das nach-stehende

## **BAUREGLEMENT**

### **A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

#### Art. 1

Geltungsbereich

Das Baureglement gilt vorbehältlich der Gesetzgebung des Bundes und des Staates für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Fla-wil.

#### Art. 2

Zielsetzung

1 Das Baureglement bildet die Grundlage für eine zweckmässige Nut-zung des Bodens und eine geordnete bauliche Entwicklung der Ge-meinde.

2 Das Baureglement bezweckt insbesondere:

- a) eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens;
- b) eine geordnete Siedlungsentwicklung und die bedarfsgerechte Si-cherstellung von geeignetem Boden für die landwirtschaftliche Nut-zung;
- c) eine ansprechende Ortsgestaltung unter Beachtung des regionalen Charakters;
- d) den Schutz von Natur und Umwelt;
- e) die zweckmässige Erschliessung des Baugebietes;
- f) die Schaffung gesunder Wohnungen und Arbeitsplätze;
- g) die Wahrung von Sicherheit und Wohnhygiene im Bauwesen und den Schutz des Menschen vor übermässigen Einflüssen.

### Art. 3

1 Der Gemeinderat ist zuständig für die Ortsplanung sowie für Überbauungs- und Gestaltungspläne.

Vollzug

2 Die Baukommission ist die Baupolizeibehörde der Gemeinde. Sie ist zuständig für das Baubewilligungsverfahren und die baupolizeilichen Verfügungen.

3 Die Bauverwaltung übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates und der Baukommission.

### Art. 4

Durch Überbauungspläne, Gestaltungspläne sowie Schutzverordnungen können von diesem Reglement abweichende Vorschriften erlassen werden.

Besondere Bauvorschriften

## B. PLANUNGSVORSCHRIFTEN

### 1. Planungsinstrumente

#### Art. 5

Ortsplanung

- 1 Die Ortsplanung stellt die planerische Grundordnung dar und richtet sich nach Art. 4 ff. BauG. Sie besteht aus Richtplänen, dem Zonenplan, dem Baureglement und der Schutzverordnung.
- 2 Die vom Gemeinderat erstellten kommunalen Richtpläne und deren massgeblichen Änderungen werden zur Vernehmlassung in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich bekanntgemacht. Während dieser Zeit kann sich jedermann zu den Richtplänen schriftlich äussern. Der Gemeinderat nimmt zu den Einwendungen Stellung. Der Rechtsweg kann nicht beschritten werden. Richtpläne sind für die Behörden begleitend.
- 3 Der Zonenplan ist Bestandteil des Baureglementes und kann, wie auch die übrigen Planungsinstrumente, bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Massgebend ist der genehmigte Originalplan.
- 4 Massnahmen zum Erhalt von wertvollen Natur- und Kulturobjekten werden in der Schutzverordnung festgelegt. Massgebend ist der genehmigte Originalplan.

#### Art. 6

Überbauungsplan

- 1 Zur Erreichung einer qualitativ guten Überbauung wird bei Ausarbeitung eines Überbauungsplanes eine Mehrausnützung der zonengemässen Grundnutzung gewährt. Diese wird erst aufgrund eines konkreten Projektes im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definitiv zugesichert.
- 2 Die Höhe der Mehrausnützung ist abhängig von der Grösse, Form, Lage, Topographie und Exposition des beigezogenen Gebietes sowie von der Siedlungs- und Projektqualität. Die Mehrausnützung kann in den Zonen WE und W2 bis 25 % und in den übrigen Zonen bis 20 % betragen.
- 3 Die Behörde legt im Überbauungsplan die maximale Mehrausnützung und die dafür zu erfüllenden Anforderungen fest. Als Anforderungen gelten insbesondere die jeweils anwendbaren nachfolgenden Kriterien:
  - a) Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
  - b) überdurchschnittliche architektonische Gestaltung;
  - c) siedlungsgerechte Erschliessung für den Fussgänger- und Fahrverkehr;

- d) Wohnkomfort und Wohnqualität, z.B. bewertet nach dem Wohnungsbewertungssystem (WBS) des Bundesamtes für Wohnungswesen;
- e) Nutzbarkeit und Gestaltung der Freiflächen;
- f) ökologischer Beitrag;
- g) platzsparende, nicht störende Anordnung der Autoabstellplätze.

## 2. Zonenordnung

Art. 7

Das Gemeindegebiet wird in folgende Nutzungszonen eingeteilt:

Zoneneinteilung

Zonen des Baugebietes:

WE	Wohnzone, 1-2 Vollgeschosse
W2	Wohnzone, 2 Vollgeschosse
W3	Wohnzone, 3 Vollgeschosse
W4	Wohnzone, 4 Vollgeschosse
WG2	Wohn-Gewerbe-Zone, 2 Vollgeschosse
WG3	Wohn-Gewerbe-Zone, 3 Vollgeschosse
WG4	Wohn-Gewerbe-Zone, 4 Vollgeschosse
WG-S	Wohn-Gewerbe-Zone S
GI-A	Gewerbe-Industrie-Zone A
GI-B	Gewerbe-Industrie-Zone B
GI-C	Gewerbe-Industrie-Zone C
K	Kernzone
Wz	Weilerzone
GF	Grünzone Freihaltung
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zonen ausserhalb des Baugebietes

GS	Grünzone Schutz
L	Landwirtschaftszone
UeG	übriges Gemeindegebiet

## 2.1 Zonen des Baugebietes

### Art. 8

Wohnzonen

1 In den Wohnzonen gelten folgende Vorschriften der Regelbauweise:

Wohnzone	WE	W2	W3	W4
Vollgeschoss max.	2	2	3	4
Gebäudehöhe max. (m)	6.5	7.5	10.0	12.5
Firsthöhe max. (m)	9.0	11.5	14.0	16.5
kleiner Grenzabstand min. (m)	4.0	4.0	5.0	6.0
grosser Grenzabstand min. (m)	6.0	8.0	10.0	12.0
Mehrlängenzuschlag gemäss Abs. 4				
Ausnützungsziffer max.	0.4	0.5	0.6	0.7
Empfindlichkeitsstufen	II	II	II	II

2 In Hanglagen darf auf der Talseite der Fussboden des Erdgeschosses, gemessen ab Oberkante fertig Boden, an keiner Stelle mehr als 3.2 m über dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain liegen.

3 Sofern die topographischen und wohnhygienischen Verhältnisse es zulassen, darf das Untergeschoss für Wohnnutzungen ausgebaut werden. In der Wohnzone WE darf bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen das Unter- oder Dachgeschoss mit anrechenbaren Geschossflächen wahlweise ausgebaut werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 39 BauR.

4 Der Mehrlängenzuschlag beträgt bei Hauptbauten von mehr als 25.0 m Gebäudelänge 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens 10.0 m. Bei Bauten mit einer Gebäudehöhe von durchgehend weniger als 5.0 m kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

### Art. 9

Wohn-Gewerbe-  
Zonen

1 In den Wohn-Gewerbebezonen gelten folgende Vorschriften der Regelbauweise:

Wohn-Gewerbe-Zone	WG2	WG3	WG4
Vollgeschosse max.	2	3	4
Gebäudehöhe max. (m)	8.0	10.5	13.0
Firsthöhe max. (m)	12.0	14.5	17.0
kleiner Grenzabstand min. (m)	4.0	5.0	6.0
grosser Grenzabstand min. (m)	8.0	10.0	12.0

Mehrlängenzuschlag gemäss Abs. 4

Ausnutzungsziffer max.	0.5	0.6	0.7
Empfindlichkeitsstufen	III	III	III

<sup>2</sup> In Hanglagen darf auf der Talseite der Fussboden des Erdgeschosses, gemessen ab Oberkant fertig Boden, an keiner Stelle mehr als 3.2 m über dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain liegen.

<sup>3</sup> Das Untergeschoss darf nicht für Wohnnutzungen ausgebaut werden.

<sup>4</sup> Der Mehrlängenzuschlag beträgt bei Hauptbauten von mehr als 25.0 m Gebäudelänge 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens 10.0 m. Bei Bauten mit einer Gebäudehöhe von durchgehend weniger als 5.0 m oder zwischen reinen Gewerbebauten auf der gleichen Parzelle kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

<sup>5</sup> Bei Bauten ohne Wohnnutzung kommt der grosse Grenzabstand nicht zur Anwendung. Bei Bauten mit mindestens 25 % gewerblich genutzter Geschossfläche wird die Ausnutzungsziffer um 0.1 erhöht.

#### Art. 10

<sup>1</sup> Die Wohn-Gewerbe-Zone WG-S dient der Erhaltung und Erneuerung von Mischgebieten, in denen vorwiegend traditionelle Stickerhäuser die kleingliedrige Bebauungsstruktur bestimmen.

Wohn-  
Gewerbe-Zone S

<sup>2</sup> Es gelten folgende Vorschriften der Regelbauweise:

Gebäudehöhe max. (m)	8.5
Firsthöhe max. (m)	12.5
Gebäudelänge max. (m)	14.0
Grenzabstand allseitig min. (m)	4.0
Empfindlichkeitsstufe	III

<sup>3</sup> Bei Neu- und Umbauten ist das Erdgeschoss architektonisch als Sockel, hochstehender Keller oder Hochparterre auszubilden. Es hat sich von den darüber liegenden Vollgeschossen optisch zu unterscheiden und darf voll genutzt werden.

<sup>4</sup> An- und Nebenbauten sind zulässig, wenn sie sich gut in die heutige Bebauungsstruktur einfügen und die kleinmassstäbliche Gliederung nicht beeinträchtigen.

## Art. 11

1 In der Gewerbe-Industriezone gelten folgende Vorschriften der Regelbauweise

Gewerbe-Industrie-Zone	GI-A	GI-B	GI-C
Gebäudehöhe max. (m)	13.0	17.0	18.0
Firsthöhe max. (m)	17.0	17.0	18.0
Grenzabstand allseitig min. (m)	5.0	5.0	5.0
Baumassenziffer max. (m)	4.0	6.0	--
Empfindlichkeitsstufen	III	III	III

2 Innerhalb der Gewerbe-Industrie-Zone hat der Grenzabstand der halben Gebäudehöhe der Baute zu entsprechen, mindestens aber 3.0 m und höchstens 5.0 m zu betragen. Gegenüber andern Bauzonen ist ab 10.0 m Gebäudehöhe ein Mehrhöhenzuschlag von 1/2 der Mehrhöhe einzuhalten. Für freistehende Wohnhäuser gelten die Vorschriften der Wohnzone W2.

3 Bauten und Anlagen sind aus Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Nachbarschaft ansprechend zu gestalten und mit einer angemessenen Bepflanzung in ihre Umgebung zu integrieren.

4 In der Gewerbe-Industrie-Zone GI-C haben sich Bauten bezüglich Stellung, Grösse und Gebäudehöhe sowie Gliederung in die bestehende Quartierstruktur einzuordnen. Neu- und Umbauten sind so zu dimensionieren und zu gestalten, dass zusammen mit den bestehenden Bauten eine ortsbaulich gute Gesamtsituation entsteht. Die Baubewilligungsbehörde kann einen fachlichen Nachweis über die Erfüllung der aufgestellten Kriterien verlangen.

## Art. 12

1 Die Kernzone umfasst die zentrumsbildenden Ortsteile. Bauten haben sich bezüglich Stellung, Gebäude- und Dachform, Traufhöhe und Fassadengliederung gut in die charakteristische Umgebung einzuordnen.

2 Für Bauten gilt ein allseitiger Grenzabstand von 4.0 m.

## Art. 13

- 1 In den Weilerzonen sind neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zulässig. Betreffend Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung gelten die massgeblichen Bestimmungen der kommunalen Schutzverordnung vom 28. März 1995.
- 2 Um- und Ersatzbauten dürfen das Ausmass der bestehenden oberirdischen Gebäudevolumen nicht überschreiten. Für Neubauten gelten die Massvorschriften der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2. Der allseitige Grenzabstand beträgt 4.0 m.
- 3 Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind unter Vorbehalt anderweitiger öffentlicher Interessen zu erhalten. Vorplätze und Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.
- 4 Bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen an bestehenden Bauten ist der Planungswert gemäss der Lärmschutzverordnung einzuhalten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Weilerzonen

## Art. 14

- 1 Die Grünzonen Freihaltung dienen der Gliederung des Siedlungsgebietes.
- 2 Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit es der Zonenzweck erfordert. Massgebend für solche Bauten sind die Bestimmungen für Nebenbauten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Grünzonen Freihaltung

## Art. 15

Für Hauptbauten in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gilt ein allseitiger Grenzabstand von 5.0 m. Ab 10.0 m Gebäudehöhe ist zusätzlich ein Mehrhöhenzuschlag von 1/2 der Mehrhöhe einzuhalten.

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

## 2.2 Zonen ausserhalb des Baugebietes

### Art. 16

Grünzone  
Schutz

- 1 Die Grünzonen Schutz dienen der Erhaltung von Lebensräumen geschützter Tiere und Pflanzen. Es ist unzulässig, deren Lebensbedingungen durch Massnahmen oder Eingriffe zu beeinträchtigen.
- 2 Neue Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit es der Schutzzweck erfordert.

### Art. 17

Landwirtschafts-  
zonen

- 1 Für zulässige Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone gelten die folgenden Vorschriften:

Gebäudehöhe Wohnbauten max. (m)	7.5
Firsthöhe Wohnbauten max. (m)	11.5
Gebäudehöhe Scheunen max. (m)	8.5
Firsthöhe Scheunen max. (m)	15
Grenzabstand allseitig min. (m)	5
Empfindlichkeitsstufe für lärmempfindliche Räume	III

- 2 Der Ausbau des Untergeschosses für betriebliche Zwecke ist zulässig.

### Art. 18

Übriges Gemein-  
degebiet

- Für zulässige Bauten und Anlagen im übrigen Gemeindegebiet gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

### 3. Überbauungsvorschriften

#### Art. 19

- 1 Wo durch Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gilt offene Bauweise.
- 2 Die offene Bauweise erfordert das allseitige Einhalten der vorgeschriebenen Grenzabstände. Im Rahmen der zulässigen Gebäudelänge oder in Zonen, wo die Gebäudelänge nicht eingeschränkt ist, dürfen Bauten über die Grenze zusammengebaut werden. Häuserreihen sind nach einem einheitlichen Projekt zu gestalten und gleichzeitig zu erstellen.
- 3 Die geschlossene Bauweise erfordert das seitliche Zusammenbauen und die Stellung der Bauten auf die Baulinie. Gegenüber Grundstücken mit offener Bauweise sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Zwischen den einzelnen Bauten sind die Brandmauern nach den feuerpolizeilichen Vorschriften zu erstellen.

Bauweise

#### Art. 20

- 1 Wo keine Baulinie besteht, sind folgende Abstände ab Strassengrenze bzw. Strassen- oder wo vorhanden ab Trottoirrand einzuhalten:

Strassenabstand

	an Staatsstrassen	an Gemeindestrassen 1. + 2. Kl.	an Gemeindestrassen 3. Kl.	an Wegen 1. + 2. Kl.
Bauten und Anlagen	4.0 m	3.0 m	3.0 m	1.0 m
Bäume und Wälder	2.5 m	2.5 m	2.0 m	2.0 m
Lebhäge, Zierbäume und Sträucher bis 1.8 m Höhe	0.6 m	0.6 m	0.6 m	0.6 m
über 1.8 m Höhe	0.6 m zusätzlich die Mehrhöhe			
Einfriedungen				
von 0.45 m bis 1.2 m Höhe	0.09 m	0.09 m	0.09 m	0.09 m
über 1.2 m Höhe	0.09 m zusätzlich die Mehrhöhe			
Stützmauern bis 1.2 m Höhe	4.0 m	0.09 m	0.09 m	0.09 m
über 1.2 m Höhe	4.0 m	3.0 m	3.0 m	1.0 m

An Wegen 3. Klasse gilt kein Abstand

- 2 Bauten, die dem öffentlichen Verkehr sowie Anlagen, die dem Verkehr dienen, müssen keine Abstände einhalten.
- 3 Der Gebäudeabstand muss auch eingehalten sein, wenn zwischen zwei Bauten eine öffentliche Strasse oder ein öffentlicher Weg liegt. Im übrigen ersetzt der Strassenabstand den Grenzabstand.

## Art. 21

Gewässer-  
abstand gegen-  
über eingedolten  
Gewässern

1 Gegenüber Eindolungen im noch nicht überbauten Gebiet gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand von 5.00 m plus 1.50 mal die Sohlentiefe.

2 Kleinere und grössere Abstände können im Rahmen von Gewässerbauprojekten 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 bzw. wenn die Voraussetzung von Art. 77 Abs. 1 und 2 BauG erfüllt sind.

## Art. 22

Gewässer  
abstand gegen-  
über Weihern

Gegenüber Weihern gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand von 15 m.

## C. BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Bauarten

#### Art. 23

- 1 Als Vorbauten gelten über die Fassade vorspringende Bauteile wie Veranden, Balkone, Erker, Freitreppen, Vordächer und deren konstruktiv bedingte Abstützung.
- 2 Vorbauten dürfen mit Ausnahme der Dachvorsprünge auf nicht mehr als einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge und höchstens 1.5 m in den Grenz- bzw. 1.0 m in den Abstand von Strassen hineinragen. Gegenüber Staatsstrassen bleiben die Bestimmungen des Strassengesetzes vorbehalten.
- 3 Vorbauten dürfen nicht in das Lichtraumprofil von Verkehrsanlagen ragen oder die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

Vorbauten

#### Art. 24

- 1 Als An- oder Nebenbauten gelten Baukörper, die nicht zur anrechenbaren Geschossfläche zählen, eine maximale Grundfläche von 55 m<sup>2</sup>, eine Gebäudehöhe von 4.0 m und eine Firsthöhe von 6.0 m nicht überschreiten. Sie können freistehen oder an eine Hauptbaute angebaut werden. An Hanglagen ist eine Unterkellerung zulässig, sofern die Bestimmung von Art. 8 Abs. 2 BauR eingehalten bleibt.
- 2 An- oder Nebenbauten haben einen Grenzabstand von 3.0 m einzuhalten. Sofern sie eine Gebäudehöhe von 3.0 m und eine Firsthöhe von 5.0 m nicht überschreiten, gilt ein Grenzabstand von 2.0 m.
- 3 Bei An- oder Nebenbauten kann gegenüber anderen Bauten der Gebäudeabstand bis auf 3.0 m reduziert werden, wenn sich auf den betroffenen Fassadenteilen keine nach Art. 39 BauR erforderlichen Fensterflächen befinden
- 4 An- oder Nebenbauten mit max. 36 m<sup>2</sup> Grundfläche können auch bei offener Bauweise mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich oder rückwärts bis an die Grenze gestellt sowie zusammengebaut werden; beim späteren Zusammenbau einer Baute gleicher Dimension und Erscheinungsform ist keine Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

An- und Nebenbauten

Art. 25  
 Wintergärten Für Wintergärten bis zum Ausmass von Anbauten gilt der kleine Grenzabstand.

Art. 26  
 Unterirdische Bauten Unterirdische Bauten liegen unter dem gewachsenen und auch unter dem gestalteten Terrain. Freiliegende Teile haben den Vorschriften bezüglich An- und Nebenbauten zu genügen.

## 2. Baumasse

Art. 27  
 Geschosse

- 1 Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das im Wesentlichen über dem Terrain und unter dem Dachraum liegt und weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt.
- 2 Als Untergeschosse gelten Geschosse, die bis Oberkant fertige Decke gemessen, den Niveaupunkt
  - a) bis maximal 10 % Hangneigung, höchstens 1.0 m
  - b) über 10 % Hangneigung, höchstens 1.6 m
 überragen.
- 3 Als Dachgeschosse gelten:
  - a) Geschosse welche im Dachraum liegen und einen Kniestock, von Oberkant fertig Boden bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut gemessen, höchstens 0.8 m aufweisen;
  - b) Attikageschosse, welche auf den Gebäudelängsseiten von Oberkant fertig Boden, zuzüglich einer Brüstungshöhe von 0.80 m, bis zum Schnittpunkt der Fassade über dem obersten Vollgeschoss unter einem Winkel von 45° zurückliegen.

Art. 28  
 Grenzabstand

- 1 Wo ein grosser und ein kleiner Grenzabstand vorgeschrieben wird, ist der grosse Grenzabstand auf der gegen die südliche Himmelshälfte orientierten Hauptwohnseite einzuhalten. Der kleine Grenzabstand gilt bei den übrigen Gebäudeseiten.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> gemäss Baureglement 1995

<sup>2</sup> Sind zwei annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten vorhanden, kann die Baukommission eine Aufteilung des grossen Grenzabstandes gestatten. Der kleine Grenzabstand darf nicht unterschritten werden.

#### Art. 29

Zwischen gewerblich genutzten Bauten auf gleichem Grundstück, die betrieblich oder funktionell zusammengehören, kann der Gebäudeabstand bis auf das Mass der halben Gebäudehöhe der höheren Baute reduziert werden, sofern dadurch weder andere Vorschriften noch öffentliche Interessen verletzt werden und eine architektonisch gute Lösung erzielt wird.

Gebäudeabstand

#### Art. 30

<sup>1</sup> Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung einer Baute inklusive Anbauten.

Gebäudelänge

<sup>2</sup> Bei abgesetzten, gegliederten oder andern speziellen Grundrissformen entspricht die Gebäudelänge der längeren Seite des den Gebäudgrundriss umhüllenden flächenkleinsten Rechtecks inklusive Anbauten.

#### Art. 31

<sup>1</sup> Bei Flachdachbauten wird die Gebäudehöhe an der Oberkante der Fassadenbrüstung gemessen.

Gebäudehöhe  
Flach- und Pult-  
dächer

<sup>2</sup> Bei Pultdächern darf die höhere Gebäudeseite die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

#### Art. 32

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

Firsthöhe

### 3. Ausführung und Gestaltung der Bauten

#### Art. 33

Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Stellung, Grösse, Form und Gestaltung in die Landschaft einzuordnen.

Gestaltung

#### Art. 34

<sup>1</sup> Dachflächen dürfen mit Ausnahme der zulässigen Dachaufbauten eine maximale Neigung von 45° nicht überschreiten.

Dachform

2 Bei Attikageschossen dürfen sich technisch bedingte Bauteile wie Treppenhaus und Liftaufbau bis an die Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses ausdehnen.

3 Spezielle Dachformen wie Mansardendächer, Tonnendächer und dergleichen sind zulässig, sofern sie einschliesslich Konstruktion unter einem Profil von 0.80 m (Kniestock) ab der zulässigen Gebäudehöhe und einem Winkel von 45° von der Fassade zurückstehen.

#### Art. 35

Dachaufbauten,  
Dacheinschnitte,  
Solaranlagen,  
Dachflächenfenster,

1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Solaranlagen sind architektonisch gut zu gestalten und dürfen den Charakter des Daches nicht beeinträchtigen.

2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen zusammen maximal die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen, wobei Dacheinschnitte auf einen Drittel der Fassadenlänge zu beschränken sind. Sie sind mindestens 1.0 m von der stirnseitigen Fassadenflucht zurückzusetzen und haben von der Firstlinie einen senkrechten Abstand von mindestens 0.50 m einzuhalten. Ausgenommen sind Kamine, Ventilationszüge und dergleichen.

3 Dachflächenfenster dürfen maximal 1/20 der Dachfläche pro Gebäudeseite einnehmen. Davon ausgenommen sind Wintergärten.

#### Art. 36

Antennen

1 Einzelantennen und Parabolspiegel sind zurückhaltend zu platzieren und fachgerecht zu installieren.

2 Bei Steildächern sind Antennen unter Dach anzuordnen, sofern dies technisch machbar ist. Ansonsten darf pro Gebäude nur eine Antennenanlage errichtet werden.

#### Art. 37

Bewegliche und feste Einrichtungen gegenüber der Strasse

1 Äussere Einrichtungen gegenüber der Strasse wie Fensterläden, äussere Ladentüren, Reklameanlagen, Markisen und Storen dürfen weder in geschlossenem oder offenem Zustand noch beim Öffnen oder Schliessen in das Lichtraumprofil von Strassen und Wegen ragen.

2 Für die Inanspruchnahme des öffentlichen Strassenraumes oder des darüber befindlichen Luftraumes durch Firmenschilder, Schaukästen, Treppenstufen, Storen, Ablaufrohre usw. ist eine besondere Konzession der Baukommission erforderlich.

## Art. 38

Auf neuen und auf bestehenden Dächern von Gebäulichkeiten, bei denen der von der Bedachung fallende Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden könnte, sind von den folgenden Dachneigungen an Schneefangvorrichtungen anzubringen:

Schneefänger

- a) bei Ziegel, Eternit- und Schieferdächern ab 25°;
- b) bei Metaldächern ab 15°.

## Art. 39

1 Wohn- oder Schlafräume in neuen Wohnhäusern haben eine Nettobodenfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> aufzuweisen.

Mindestmasse

2 Räume mit Wohnnutzungen haben in neuen Wohnhäusern eine lichte Raumhöhe von mindestens 2.3 m aufzuweisen. Bei abgeschrägten Räumen ist diese über mindestens 8 m<sup>2</sup> Nettobodenfläche einzuhalten.

3 Die minimale Fensterfläche hat bei Wohn- und Schlafräumen 1/10 der Nettobodenfläche zu betragen. Abweichungen sind möglich, wenn durch andere Massnahmen eine gleichwertige natürliche Belichtung erreicht wird.

4 Die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung darf nicht gegen den Himmelssektor Nordost bis Nordwest orientiert sein.

5 In Mehrfamilienhäusern sind genügend allgemein zugängliche und den Wohnungen zugeordnete Abstellräume bereitzustellen. Ihre Fläche hat mindestens zu betragen:

- a) für allgemein zugängliche Abstellräume, z.B. für Fahrräder, Mofas, Kinderwagen: 5 % der anrechenbaren Geschossfläche;
- b) für individuelle Abstellräume in der Wohnung, im Keller oder im Estrich: 10 % der anrechenbaren Geschossfläche.

## 4. Ausführung und Gestaltung des Umschwungs

## Art. 40

1 Terrainveränderungen sind auf den natürlichen Geländeverlauf und die örtlichen Verhältnisse abzustimmen. Böschungen dürfen die folgenden Steigungsverhältnisse nicht überschreiten:

Umgebung von Bauten und Anlagen

- a) bis zu einer Hangneigung von 10 % eine Steigung von 2 : 3;
- b) über einer Hangneigung von 10 % eine Steigung von 1 : 1.

2 Auffüllungen dürfen das Profil, bestehend aus der zulässigen Steigung ab der Grenze und einer parallel verlaufenden Höhe von 1.5 m

über dem gewachsenen Terrain, nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind kleinräumige tiefe Geländemulden und eine angemessene Aussen-Sitzplatzfläche.

<sup>3</sup> Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind nur soweit zulässig, als die Höhendifferenz zwischen Oberkante fertige Decke des Untergeschosses und dem gestalteten Terrain im Mittel aller Fassaden 1.5 m nicht überschreitet.

#### Art. 41

Stützmauern

1 Einzelne Stützmauern dürfen maximal eine Höhe von 1.5 m aufweisen und haben das Profil der maximal zulässigen Auffüllung einzuhalten. Stützmauern bis 0.5 m Höhe und solche bis 1.5 m Höhe mit Zustimmung des Nachbarn dürfen an die Grenze von zwei Privatgrundstücken gestellt werden.

2 Höhere Stützmauern sind ausserhalb des Grenz- und Strassenabstands zulässig, sofern sie architektonisch begründet oder zur Hangsicherung notwendig sind.

#### Art. 42

Kinderspielplätze

1 Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungen sind genügend besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Spielplätze für Kinder zu erstellen. Dabei werden Kleinwohnungen bis 2 Zimmer nicht angerechnet.

2 Die Kinderspielplätze müssen eine Grösse von mindestens 20 % der anrechenbaren Wohngeschossfläche aufweisen, wovon ein Viertel der Spielfläche mit einem Hartbelag zu versehen ist. Dabei werden Wege und Plätze, welche sich für das Spiel eignen, angerechnet. Spielplätze sind entsprechend den Anforderungen für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche aufzuteilen und zu gestalten.

<sup>3</sup> Sind Ersatzabgaben im Sinn von Art. 74 des Baugesetzes zu leisten, so betragen diese Fr. 110.– je fehlenden m<sup>2</sup> (Zürcher Baukostenindex; Gesamtindex = 110.0 Punkte; Basis April 1998). Dieser Betrag verändert sich dem Indexstand entsprechend.

## Art. 43

Bei Bauten mit zu erwartendem Zweiradverkehr kann die Bewilligungsbehörde die Erstellung einer angemessenen Zahl gedeckter Abstellplätze verlangen.

Zweiradverkehr

## Art. 44

1 Bei Neubauten und wesentlichen Zweckänderungen sind für die nachfolgenden Nutzungsarten folgende Autoabstellplätze vorzusehen:

Abstellflächen für Motorfahrzeuge

a) Mehrfamilienhäuser:

1 Platz pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche, aber mindestens 1 Platz pro Wohnung

1 Besucherplatz pro 4 Wohnungen, aber mindestens 1 Platz

b) Einfamilienhäuser:

1 Platz pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche

c) Andere Nutzungen, wie Gewerbe, Restaurant, Läden:

Für alle weiteren Nutzungsarten ist der Bedarf aufgrund der VSS-Norm SN 640 290 (Ausgabe Mai 1993) oder Ergebnisse besonderer Erhebungen im Einzelfall festzulegen.

Die Berechnung ist auf das ganze Gebäude vorzunehmen. Dabei sind Divisionsreste aufzurunden. Garagenvorplätze bei Einfamilienhäusern gelten als Abstellflächen.

2 Bei nachgewiesener, vertraglich geregelter und zweckmässiger Mehrfachnutzung von Autoabstellplätzen ist eine entsprechend reduzierte Anzahl Pflichtplätze zu erstellen.

3 Beim Nachweis einer realistischen Ersetzbarkeit des Personenwagenverkehrs durch den öffentlichen Verkehr, den Fussgänger- oder den Zweiradverkehr kann die Baukommission die Erstellung einer geringeren als der erforderlichen Zahl von Abstellplätzen zulassen. Bestehen Zweifel an der Ersetzbarkeit, hat der Baugesuchsteller den Nachweis der genügend grossen Fläche für die Erstellung der Pflichtzahl an Abstellplätzen zu erbringen; bei sichtlichen Missständen sind die fehlenden Parkplätze auf Verlangen der Behörde nachträglich zu realisieren. Bei Bauten, die für längere Zeit nicht voll belegt werden, gilt eine analoge Regelung.

## Art. 45

1 Ist ein Ersatzbeitrag für Parkplätze zu entrichten, so bemisst sich dieser je fehlenden Abstellplatz auf Fr. 6'450.– (Zürcher Baukostenindex; Gesamtindex = 110.0 Punkte; Basis April 1998). Dieser Betrag verändert sich dem Indexstand entsprechend. Er wird mit Baubeginn fällig.

Ersatzabgaben

2 Ersatzabgaben geben keinen Anspruch auf Verwirklichung oder Zuteilung bestimmter Parkplätze an einem bestimmten Ort.

3 Werden fehlende Parkplätze innert zehn Jahren nach Fälligkeit der Ersatzabgabe nachträglich erstellt, hat der Pflichtige Anspruch auf zinslose Rückerstattung der bezahlten Abgabe. Dabei wird der Rückerstattungsbetrag für jedes abgelaufene Jahr der Ersatzpflicht um 10 % reduziert.

#### Art. 46

Abgeltung des  
Sondervorteils  
bei öffentlichen  
Parkplätzen

1 Eigentümer von Liegenschaften im Einzugsbereich eines neu errichteten öffentlichen Parkplatzes können zur Abgeltung ihres Sondervorteils verpflichtet werden, wenn deren Liegenschaft nicht über die erforderliche Anzahl Parkplätze verfügt und sie bisher keine Ersatzabgaben oder Abgeltungen entrichtet haben.

2 Die Beitragshöhe darf den reglementarischen Betrag der Ersatzabgabe nicht überschreiten.

3 Die von der Politischen Gemeinde finanzierten Erstellungskosten einer Parkieranlage dürfen gesamthaft höchstens zu 50 % überwält werden.

#### Art. 47

Garage- und  
Hofzufahrten

1 Soweit die Erfordernisse der Verkehrssicherheit bzw. von Art. 100 StrG keine weitergehenden Anforderungen verlangen, gelten für Ein- und Ausfahrten folgende Höchst- bzw. Mindestmasse. Nicht überdachte Garagen- und Hofzufahrten dürfen bei Einzelanlagen höchstens 15 %, bei Sammelgaragen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. Beim Anschluss an eine öffentliche Strasse darf das Gefälle ab dem Fahrbahnrand auf eine Länge von mindestens 3.0 m höchstens 3 % betragen. Die freie Sicht auf die Strasse soll wenigstens ab 3.5 m von der Fahrbahngrenze an unter einem Winkel von 45° gewährleistet sein. Ausfahrten, die auf Strassen einmünden, sind beidseitig mit Radien von mindestens 3.0 m oder wo ein Trottoir besteht, von mindestens 1.5 m auszurunden.

2 Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.0 m Länge so anzulegen, dass ein normaler Personenwagen abgestellt werden kann, ohne Trottoir- und Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Garagen für grössere Wagen und Nutzfahrzeuge ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern.

## D. BAUEINGABE UND BAUKONTROLLE

### Art . 48

1 Für das Baugesuch ist ein auf der Bauverwaltung erhältliches Formular zu verwenden. Das Baugesuch hat zu enthalten:

Form des Baugesuches

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
- b) Berechnung der Ausnützungsziffer oder Baumassenziffer;
- c) Aktueller Auszug des Plans für das Grundbuch, vom Nachführungsgeometer datiert und unterzeichnet, mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen, der beabsichtigten Anlage der Motorfahrzeugabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen oder Wege;
- d) 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;
- e) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen und des gewachsenen Bodens sowie des Niveaupunktes mit der Meereshöhe;
- f) Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle usw. (Grundriss und Längenprofil nach VSA);
- g) auf Verlangen Kaminpläne im Massstab 1:50;
- h) Luftschutz-Eingabe nach gesetzlichen Vorschriften;
- i) Ölfeuerungs- und Tankanlageeingabe zuhanden der Feuerschutz- bzw. Gewässerschutzorgane;
- k) Umgebungsplan mit Terraingestaltung, Bepflanzung, Kinderspielflächen, Einzäunung, Stützmauern usw. über das gesamte Grundstück. Bei kleineren Bauvorhaben können diese Angaben in den übrigen Plänen eingetragen werden.
- l) Energienachweis;
- m) Unterlagen nach Art. 12 Luftreinhalteverordnung (LRV) und Art. 34 Lärmschutzverordnung (LSV).

2 Bei Fassadenänderungen (wie Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen) 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 der Baukommission sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben ein Modell einzureichen. Die Baukommission ist

auch befugt, Bemusterungen zu verlangen und für schwierig zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauten Gutachten einzuholen. Für einfache Bauvorhaben kann die Baukommission die Anforderungen an das Baugesuch reduzieren.

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

5 Die Unterlagen des Baugesuches sind in dreifacher Ausfertigung, gefalzt auf das Normalformat A4 (210 x 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.

#### Art. 49

Benützung von  
öffentlichem  
Strassenraum

1 Öffentlicher Strassenraum darf nur mit Bewilligung der Bauverwaltung für die Ausführung privater Bauten und Anlagen in Anspruch genommen werden. Die Bewilligung richtet sich nach dem Strassengesetz.

2 Werden öffentliche Strassen, Wege und Plätze durch Bauarbeiten verschmutzt, so sind sie sofort zu reinigen. Allfällige Schäden sind dem Bausekretariat umgehend zu melden. Die Bauverwaltung entscheidet im Sinn von Art. 18 des Strassengesetzes, wie die Schäden zu beheben sind.

3 Öffentliche Einrichtungen wie Strassen, Wege und Plätze, Leitungen, Vermessungs- und Höhenfixpunkte sind vor Beschädigung zu schützen. Hydranten, Schieber und Verteilkasten müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.

#### Art. 50

Baukontrolle

1 Der Bauverwaltung sind zum Zwecke der Baukontrolle vor bzw. während der Bauzeit die in der Baubewilligung aufgeführten Baustadien unaufgefordert anzuzeigen.

2 Die Baukontrolle durch die Baukommission oder die von ihr beauftragten Organe hat innert zwei 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. 51

1 Für die Behandlung von Baugesuchen, Bauermittlungen und weiteren Verrichtungen in Anwendung des Baureglements sowie für den gesteigerten Gemeingebrauch von öffentlichem Strassenraum sind Gebühren zu entrichten.

Gebühren, Kosten

2 Auslagen von Dritten, welche die Behandlung des Vorhabens auslöste, können dem Gesuchsteller weiter verrechnet werden.

## E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 52

Inkrafttreten

- 1 Dieses Baureglement sowie der zugehörige Zonenplan treten mit der Genehmigung durch das Baudepartement in Kraft.
- 2 Das Baureglement vom 28. März 1995, ausgenommen Art. 18 Abs. 2, sowie die Vorschriften der Weilerzone gemäss Teilzonenplan vom 7. September 2001 werden ausser Kraft gesetzt.

### Art. 53

Hängige Baugesuche

Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens noch nicht rechtskräftig erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu behandeln.

Vom Gemeinderat erlassen am: 6. Januar 2004

Gemeinderat Flawil:

Der Gemeindepräsident:

sig. Werner Muchenberger

Der Ratsschreiber:

sig. Roland Schmid

1. Öffentliche Auflage vom 12. Januar bis 10. Februar 2004
2. Öffentliche Auflage vom 19. April bis 18. Mai 2004

Dem fakultativen Referendum unterstellt: vom 9. August bis 7. September 2004

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am:  
22. Dezember 2004

Für das Baudepartement

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung:

sig. Ulrich Strauss

# **ANHANG I**

**Meldeverfahren:**

**Hinweise zur Praxis der Baukommission**

Im Meldeverfahren nach Art. 82ter des Baugesetzes werden behandelt:

1. Bauten und Anlagen, die weder die Interessen von Einspracheberechtigten noch wesentliche öffentliche Interessen berühren, können auf Begehren des Baugesuchstellers im Meldeverfahren bewilligt werden.

2. Innerhalb der Bauzone können im Meldeverfahren behandelt werden:

- Dachflächenfenster, sofern diese Art. 35 Abs. 3 BauR entsprechen; Solaranlagen bis max. 1/20 der Dachfläche.
- Gartengerätehäuser, An- und Kleinbauten (auch für Tierhaltung) bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> und einer maximalen Firsthöhe von 4.0 m. Der Grenzabstand beträgt 2.0 m, ausser der Eigentümer der Nachbarparzelle hat einer Grenzabstandsunterschreitung unterschrieben zugestimmt.
- Nicht gegen aussen in Erscheinung tretende Umbauarbeiten, welche einer Feuerschutzbewilligung bedürfen. Nutzungsänderungen bleiben baubewilligungspflichtig.
- Geringfügige Fassadenänderungen wie Fenster- oder Türeinstbau, Vordächer und dergleichen.
- Anlagen wie einzelne Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Gartensitzplätze, Pergolen und dergleichen.

3. Im Meldeverfahren entfallen die Pflicht zur Visierung sowie das Anzeige- und Auflageverfahren.

4. Voraussetzung für die Durchführung des Meldeverfahrens ist die schriftliche Zustimmung aller Eigentümer der unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke.

5. Das Vorhaben darf ausgeführt werden, wenn die zuständige Gemeindebehörde nicht innert 30 Tagen nach Eingang des Baugesuchs dem Gesuchsteller mitteilt, dass das Gesuch in das ordentliche Verfahren verwiesen oder aber abgelehnt wird.

# **ANHANG II**

## **Skizzen zu Messweisen von Bestimmungen**

## **ANHANG III**

**Auszug aus dem kantonalen Baugesetz**

Die nachfolgenden Artikelauszüge entsprechen dem Wortlaut des kantonalen Baugesetzes (Stand: Inkl. IV. Nachtragsgesetz vom 8.11.2001).

### **Baureife** Art. 49

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen dürfen nur auf erschlossenem Land errichtet oder geändert werden.

<sup>2</sup> Land ist erschlossen:

a) wenn es über hinreichende Zu- und Wegfahrten verfügt:

b) wenn die ausreichende Versorgung mit Trinkwasser und Energie sowie die Abwasser- und die Abfallbeseitigung nach der Gesetzgebung über den Gewässer- und den Umweltschutz gewährleistet sind.

### **Sicherheit** Art. 52

Bauten und Anlagen haben sowohl während der Erstellung als auch während der Dauer des Bestandes gemäss den Regeln der Baukunde den notwendigen Erfordernissen der Sicherheit zu entsprechen.

### **Hygiene** Art. 53

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen müssen den gesundheitspolizeilichen Erfordernissen entsprechen, namentlich in bezug auf sanitäre Einrichtung, Raum- und Fenstergrösse, Besonnung, Belichtung, Belüftung, Trockenheit und Lärmschutz.

### **Rücksicht auf Behinderte und Betagte**

#### **1. Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr** Art. 55

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr, wie Verwaltungsgebäude, Geschäftshäuser, Betriebe des Gast- und Unterhaltungsgewerbes, Schulen, Spitäler und Heime, Kirchen, Verkehrsanlagen sowie Kultur- und Sportanlagen, werden so gestaltet, dass sie für Behinderte und Betagte zugänglich und benützbar sind.

<sup>2</sup> Für Motorfahrzeuge von Behinderten wird eine angemessene Zahl von Abstellplätzen mit den notwendigen Umsteigeflächen und mit rollstuhlgängigen Zugang zum Gebäude erstellt.

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

## **Rücksicht auf Behinderte und Betagte**

### **2. Wohnungsbau Art. 55bis**

- <sup>1</sup> Neue Mehrfamilienhäuser mit sechs und mehr Wohnungen:
  - a) weisen einen rollstuhlgängigen Zugang auf;
  - b) werden im Grundriss und hinsichtlich der Türbreiten sowie des Zugangs zu den einzelnen Wohnungen so gestaltet, dass die Wohnungen im Bedarfsfall den Bedürfnissen körperlich Behinderter und Betagter angepasst werden können.
- <sup>2</sup> Der Zugang zu den einzelnen Wohnungen ist so gestaltet, dass wenigstens der nachträgliche Einbau eines Treppenlifts möglich.
- <sup>3</sup> Die Anforderungen gelten bei wesentlichen Umbauten und Erweiterungen für die umgebauten oder erweiterten Teile.

### **Grenzabstand Art. 56**

- <sup>1</sup> Der Grenzabstand von Gebäuden ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grenze, wobei im Grundriss gemessen wird.
- <sup>2</sup> Im Baureglement und gegebenenfalls in den Überbauungsplänen ist der Grenzabstand festzulegen. Der Grenzabstand kann ungleich auf benachbarte Parzellen verteilt werden, wenn der Nachbar sich schriftlich zur Einhaltung eines entsprechend grösseren Grenzabstandes verpflichtet. Die zuständige Gemeindebehörde verfügt diese Verpflichtung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und lässt sie im Grundbuch anmerken.
- <sup>3</sup> Soll ein überbautes Grundstück geteilt werden, benachrichtigt das Grundbuchamt die zuständige Gemeindebehörde. Wird durch die neue Grundstücksgrenze der vorgeschriebene Grenzabstand bestehender Gebäude nicht gewahrt, kann die zuständige Gemeindebehörde zulasten des abgetrennten Grundstücks eine erweiterte Grenzabstandsverpflichtung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung verfügen und sie im Grundbuch anmerken lassen.
- <sup>4</sup> Unterirdische Bauten können bis zur Grenze gestellt werden, wenn dadurch schutzwürdige Interessen der Nachbarn nicht beeinträchtigt werden. Vorbehalten bleiben die festgelegten Baulinien und die Bestimmungen der Gesetzgebung über das Strassenwesen.

### **Gebäudeabstand Art. 57**

- <sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden.

<sup>2</sup> Im Baureglement und gegebenenfalls in den Überbauungsplänen ist die Grösse der Gebäudeabstände festzulegen. Fehlen solche Vorschriften, so ist der Gebäudeabstand gleich der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände.

<sup>3</sup> Steht auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude mit einem geringeren als dem geltenden Grenzabstand und stehen nicht wichtige Interessen entgegen, genügt anstelle des Gebäudeabstandes die Einhaltung des Grenzabstandes.

<sup>4</sup> Der Gebäudeabstand ist auch zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück einzuhalten.

<sup>5</sup> Die Gebäudeabstände der Feuerschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.

### **Waldabstand Art. 58**

<sup>1</sup> Gegenüber Wäldern gilt ab Stockgrenze ein Mindestabstand von:

a) 5 Meter für Strassen; kein Abstand gilt für leicht befestigte Naturstrasse, die ohne Aushub erstellt werden;

b) 15 Meter für alle übrigen Bauten und Anlagen.

<sup>2</sup> Wo rechtskräftige Waldgrenzen bestehen, ist für die Bemessung des Waldabstandes die für die Festlegung der Waldgrenzen aufgenommene Stockgrenze massgebend.

<sup>3</sup> Wenn es die örtlichen Verhältnisse rechtfertigen, können für Bauten und Anlagen nach Art. 58 Abs. 1 lit. b dieses Gesetzes in Zonen-, Überbauungs-, Gestaltungs-, Deponie- oder Abbauplänen andere Mindestabstände, jedoch nicht weniger als ein Abstand von 10 Meter festgelegt werden. Bei der Beurteilung der örtlichen Verhältnisse wird der Lage und der zu erwartenden Höhe des Bestandes Rechnung getragen.

### **Gewässerabstand Art. 59**

<sup>1</sup> Für Bauten und Anlagen gilt gegenüber Seen und Flüssen ein Mindestabstand von 25 Meter, gegenüber Bächen von 10 Meter und innerhalb der Bauzonen gegenüber Bächen mit einem mittlerem Gerinnequerschnitt unter 0,2 m<sup>2</sup> von 4 Meter. Der Abstand wird bei Seen ab mittlerem Sommerwasserstand, bei den übrigen Gewässern ab Schnittpunkt des mittleren Wasserstandes mit der Uferböschung gemessen.

<sup>4</sup> Von der Einhaltung des Gewässerabstandes ausgenommen sind:

a) öffentliche Strasse;

b) Bauten und Anlagen, soweit es ihre Zweckbestimmung erfordert.

## **Gebäudehöhe** Art 60

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte.

<sup>2</sup> Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden.

## **Ausnutzungsziffer** Art. 61

<sup>1</sup> Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen zu anrechenbaren Parzellenfläche.

<sup>2</sup> Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen die nutzbaren Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser und Mauerquerschnitte. nicht angerechnet werden:

a) Aussenwandquerschnitte;

b) Keller-, Estrich- und nichtgewerbliche Einstellräume;

c) offene Dachterrassen und Balkone;

d) Wintergärten sowie verglaste Dachterrassen und Balkone bis zu einer Fläche von 20 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen;

e) Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern;

f) nutzbare Flächen im Dachgeschoss unter einer lichten Höhe von 1,5 Meter;

g) unterirdische gewerbliche Lagerräume;

h) Liftschächte.

<sup>3</sup> Als anrechenbare Parzellenfläche gilt die von der Baueingabe erfasste Parzellenfläche innerhalb vermarkter Grenzen, soweit sie nicht bereits früher zur Ausnutzung eingerechnet worden ist. Wird für Bau oder Korrektur öffentlicher Strassen und Trottoirs Boden abgetreten, so kann dieser zur anrechenbaren Parzellenfläche gerechnet werden.

## **Mehrlängenzuschlag** Art. 65

<sup>1</sup> Der Mehrlängenzuschlag entspricht der Vergrösserung des Grenzabstandes im Verhältnis zur Überschreitung einer festgelegten Gebäudelänge.

<sup>2</sup> Bei versetzten, geschweiften oder schief zur Grenze stehenden Bauteilen kann ein Flächenausgleich erfolgen. Dabei darf der Mehrlängenzuschlag teilweise unterschritten werden, wenn sie dem Gebäude

senkrecht vorgelagerte Grundstücksfläche der sich aus dem Mehrlängenzuschlag ergebenden Freifläche entspricht.

### **Bewilligungspflicht Art. 78**

<sup>1</sup> Errichten und Ändern von Bauten und Anlagen bedürfen einer Bewilligung.

<sup>2</sup> Bewilligungspflichtig sind insbesondere:

a) Neu-, Um-, An-, Auf- und Nebenbauten jeder Art;

a<sup>bis</sup>) Ersatz oder Änderung energetisch wichtiger Bauteile, wie Aussenwände, Dächer, Fenster und haustechnische Anlagen. Die Regierung regelt die Ausnahmen durch Verordnung;

b) bauliche Veränderungen im Innern mit baupolizeilich erheblichen Auswirkungen, wie Einbau und Abänderung von Liftanlagen, Umbauten mit statischen Änderungen von Bedeutung;

c) provisorische Bauten;

d) Abstellflächen und Schutzvorrichtungen für Motofahrzeuge;

e) Tank- und Siloanlagen;

f) Mauern und Einfriedungen von mehr als 1,2 Meter Höhe längs öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen sowie von mehr als 1,8 Meter Höhe längs Grundstücksgrenzen;

g) eingreifende Veränderungen des Geländes;

g<sup>bis</sup>) Kiesgruben, Steinbrüche, Abfallplätze und Skipistenplanierungen;

h) langfristiges Abstellen ausgedienter Motorfahrzeuge im Freien;

i) Privatstrassen einschliesslich Zufahrten zu öffentlichen Strassen;

k) Camping- und Zeltplätze;

l) langfristiges Aufstellen von Wohnwagen ausserhalb bewilligter Camping- und Zeltplätze;

m) Aussenreklamen mit insgesamt mehr als zwei Quadratmeter Anichtsfläche, ausgenommen vorübergehende Baureklamen;

n) grelle Lichtquellen mit erheblichen baupolizeilichen Auswirkungen;

o) Zweckänderungen, die Einwirkungen auf die Umgebung oder eine Vergrösserung des Benützerkreises zur Folge haben;

p) Zweckänderungen in Gebieten oder Zonen nach Art. 28 septies dieses Gesetzes;

q) Zweckänderungen ausserhalb der Bauzonen;

r) Seilbahnen, Skilifte und ähnliche Transportanlagen, soweit sie nicht vorübergehend land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen;

s) Anlagen zur Erzeugung und Gewinnung von Energie, die erhebliche Einwirkungen auf die Umgebung haben;

t) Neuanlage und Erweiterung von Flugplätzen, Flugfeldern und Helikopterlandeplätzen.

<sup>3</sup> Die politische Gemeinde kann die Bewilligungspflicht auf alle Aussenreklamen sowie auf Radio- und Fernsehantennen ausdehnen.

### **Bauvisiere** Art. 81

<sup>1</sup> Bevor das Baugesuch eingereicht wird, sind Visiere aufzustellen, welche Stellung und Ausmass der Baute oder Anlage bezeichnen.

<sup>2</sup> Die Visiere dürfen vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Zustimmung des Gemeinderates entfernt werden.

<sup>3</sup> Bei Bauten und Anlagen von über 18 Meter Höhe müssen die Visiere die horizontale Ausdehnung sowie an einer Stelle die maximale Höhe bezeichnen.

### **Einsprachen** Art. 83

<sup>1</sup> Einsprachen sind schriftlich und mit Begründung innert der Auflagefrist dem Gemeinderat einzureichen.

<sup>2</sup> Zur Einsprache ist berechtigt, wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut.

### **Geltungsdauer** Art. 88

<sup>1</sup> Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist nach Eintritt der Rechtskraft begonnen werden.

<sup>2</sup> Begonnene Arbeiten müssen ohne erhebliche Unterbrechung zu Ende geführt werden. Bleiben sie länger als ein Jahr eingestellt, so erlischt die Baubewilligung.

<sup>3</sup> Die Fristen können auf begründetes Gesuch hin zweimal um je ein Jahr verlängert werden.

<sup>4</sup> Die Fristen ruhen während der Rechtshängigkeit von privatrechtlichen Baueinspracheprozessen.

**Baubeginn Art. 89**

Mit den Bauarbeiten unter Einschluss von Grabarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist. Vorbehalten bleiben die Erledigung privatrechtlicher Einsprachen und die Erteilung von Bewilligungen aufgrund besonderer Vorschriften.

# **ANHANG IV**

## **Schlagwortverzeichnis**

# **ANHANG V**

## **Übersicht der rechtsgültigen Teilzonenpläne**

# ANHANG VI

## Übersicht der rechtsgültigen Sondernutzungspläne

### *Baulinienpläne*

- 
- 
- 

### *Überbauungspläne*

- 
- 
- 
- 

### *Gestaltungspläne*

- 
- 
-