

# Baureglement

Mitwirkung

2. Vorprüfung

27. Mai 2024

Vom Gemeinderat erlassen:

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindegemeinschaft

---

Öffentliche Auflage:

---

Fakultatives Referendum:

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt:

Der Amtsleiter

---

Der Gemeinderat Balgach erlässt nach Art. 1 und 7 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG), Art. 11 und Art. 102 Abs. 1 Bst. b des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) sowie gestützt auf Art. 3, Art. 23 Bst. a, Art. 89 Abs. 1 und Art. 90 Abs. 1 Bst. a des Gemeindegesetzes (sGS 151.2; abgekürzt GG) und unter Vorbehalt der übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie der besonderen Regelungen der Politische Gemeinde, das nachfolgende Baureglement für das ganze Gemeindegebiet.

## A Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Zweck

<sup>1</sup> Das Baureglement fördert eine qualitätsvolle, ökologisch, wirtschaftlich und sozial nachhaltige Siedlungsentwicklung mit dem Ziel, dass zusätzliche, hochwertige Bebauungs-, Freiraum-, Erschliessungs- und Nutzungsstrukturen entstehen, welche die soziale Interaktion fördern.

<sup>2</sup> Die Politische Gemeinde nutzt ihren Ermessensspielraum im Sinne der oben genannten Ziele.

### Art. 2 Zuständigkeit

<sup>1</sup> Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde im Sinne des Planungs- und Baugesetzes und die zuständige Behörde nach der Strassengesetzgebung. Das Gemeindepräsidium ist die Baubehörde im Meldeverfahren. Der Gemeinderat kann Zuständigkeiten an Kommissionen und Stellen delegieren.

<sup>2</sup> Die Bauverwaltung vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates. Zudem erfüllt sie namentlich folgende Aufgaben:

- a) Prüfung der Baugesuche;
- b) Durchführung des Baubewilligungsverfahrens und der Bauaufsicht;
- c) Entscheid über nachlaufende Bewilligungen;
- d) Bewilligung von Korrekturen bei untergeordneten Abweichungen;
- e) Bewilligungen des gesteigerten Gemeingebrauchs von Gemeindestrasse im Zusammenhang mit Bauvorhaben nach diesem Reglement;
- f) Erhebung von Kostenvorschüssen
- g) Baukontrolle und Bauaufsicht.

<sup>3</sup> Verfügungen und Entscheide können unmittelbar an das Bau- und Umweltdepartement weitergezogen werden.

### Art. 3 Gestaltungsbeirat

<sup>1</sup> Der Gemeinderat setzt einen Gestaltungsbeirat mit wenigstens vier Mitgliedern ein. Die Mehrzahl der Mitglieder verfügt über Fachkenntnisse und Erfahrung in mindestens einem der Bereiche Architektur, Landschaftsarchitektur, Städtebau oder Raumplanung.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsbeirat kann namentlich in den folgenden Fällen zu Handen der Planungs- oder Baubehörde zur Stellungnahme beigezogen werden:

- a) in Schutzzonen oder an Schutzobjekten;
- b) in Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 33 dieses Erlasses;
- c) bei Sondernutzungsplänen gemäss Art. 23 Abs. 1 Bst. a und b PBG;
- d) bei Abweichung von der Regelbauweise gemäss Art. 34 dieses Erlasses;
- e) bei Rechtsmittelverfahren.

PBG Art. 1, 23, 135, 140-142, 149, 158  
StrG Art. 63, 108 Abs. 2

## B Definitionen

### Art. 4 Bruttogeschossfläche

SIA 416

- <sup>1</sup> Die Bruttogeschossfläche (BGF) ist die Summe aller der jeweiligen Nutzung direkt dienenden, oder hierfür verwendbaren, ober- und unterirdischen Geschossflächen.
- <sup>2</sup> Ausserhalb der beheizten Gebäudehülle gelegene Flächen werden angerechnet, wenn sie überwiegend der Erschliessung anrechenbarer Geschossflächen dienen. Lifte, unbeheizte Loggien und Wintergärten, nicht dem Gewerbe dienende Lagerräume und Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1.5 m sind nicht anrechenbar.

## C Raumplanung

### I Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 5 Bestimmte Nutzungsart

PBG Art. 7, Abs. 3, Bst. b)

- <sup>1</sup> Im Gebiet «Einfamilienhäuser<sup>1</sup>» ist pro Grundstück nicht mehr als eine Hauptwohnung zulässig.
- <sup>2</sup> Im Gebiet «Ausschluss Verkaufsflächen» sind nur Verkaufsfläche bis zu 500 m<sup>2</sup> zulässig.
- <sup>3</sup> Das Gebiet «Schlosslandschaft» dient der mass- und qualitätsvollen Entwicklung der Schlosslandschaft. Die Erschliessung, die zulässigen Gebäudevolumen sowie die besondere Bauweise und Freiraumgestaltung wird im Sondernutzungsplan gemäss Art. 7 Abs. 3 Bst. c PBG festgelegt. Die unter dem Vorbehalt der Vereinbarkeit mit dem Kulturschutz zulässigen Bruttogeschossflächen für bezeichneten Teilgebiete betragen:
 

a) Teilgebiet 1:	1'000 m <sup>2</sup>
b) Teilgebiet 2:	2'300 m <sup>2</sup>
c) Teilgebiet 3:	2'200 m <sup>2</sup>

#### Art. 6 Ausnahme Sondernutzungsplanpflicht

PBG Art. 7, Abs. 3, Bst. c  
PBG Art. 66, Abs. 1, Bst. b)

- <sup>1</sup> Vorhaben, die geringfügig sind und die angestrebte Entwicklung des Gebietes nicht wesentlich erschweren, können ohne den Erlass eines Sondernutzungsplanes bewilligt werden.

### II Zonen

#### Art. 7 Kernzone | Allgemein

PBG Art. 15, 99 Abs. 2

- <sup>1</sup> Es gelten die Vorschriften des Einordnungsgebotes gemäss Art. 33 dieses Erlasses.
- <sup>2</sup> Sexgewerbliche Nutzungen sind nicht zulässig.

#### Art. 8 Kernzone | Kernzone B

StrG Art. 20 Abs. 1 Bst. i  
StrG Art. 33 Abs. 1 Bst. d)

- <sup>1</sup> Die Kernzone B dient dem Erhalt der gewachsenen Bebauungs-, Freiraum-, Erschliessungs- und Nutzungsstruktur.
- <sup>2</sup> Neue Nutzungen müssen mit der bestehenden Strassenerschliessung vereinbar sein.

---

<sup>1</sup> Einfamilienhäuser, Doppel-Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser

**Art. 9 Kernzone | Kernzone E**

<sup>1</sup> Die Kernzone E dient der Entwicklung eines belebten Ortszentrums. Es gelten namentlich folgende Gestaltungsvorschriften:

- a) Bauten entlang der Hauptstrasse müssen drei vollständig sichtbare Geschosse und ein Dachgeschoss aufweisen. Gegenüber der Hauptstrasse dürfen im Erdgeschoss nur publikumsaktive Nutzungen angeordnet werden.
- a) Der Strassenabstand ist bei publikumsaktiven Nutzungen öffentlich zugänglich und bei Wohnen im Erdgeschoss als Vorgarten zu gestalten.
- b) Erdgeschosse mit überwiegend Wohnen sind mit einem Hochparterre, solche mit überwiegend publikumsaktiven Flächen mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 3.5 m zu erstellen.

**Art. 10 Freihaltezone**

PBG Art. 16

<sup>1</sup> In der Freihaltezone Natur- und Heimatschutz «Schlosslandschaft» können geschützte Bauten und Anlagen vollständig in ihrem Zweck geändert, massvoll erweitert sowie neue Bauten und Anlagen für Nebennutzungen erstellt werden, sofern dies mit den Schutzziele vereinbar ist und der zeitgemässen Nutzung der Schutzobjekte dient.

<sup>2</sup> In der Freihaltezone Sport und Freizeit «Kleingärten» sind nur Bauten zur Aufbewahrung von Gartengeräten zulässig.

**Art. 11 Intensiverholungszone**

PBG Art. 17

<sup>1</sup> In der Intensiverholungszone «Reitsport» sind Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Pferde- und Reitsport zulässig.

**Art. 12 Schwerpunktzone «Zentrum Heerbrugg»**

PBG Art. 19

<sup>1</sup> Die Schwerpunktzone «Zentrum Heerbrugg» dient der Entwicklung einer zentrums- und bahnhofsnahe Überbauung von hoher städtebaulicher, architektonischer und aussenräumlicher Qualität, die über ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren evaluiert wird.

<sup>2</sup> Zulässig sind Wohnen, Bildung, Einkauf sowie personen- und unternehmensbezogene Dienstleistungen.

<sup>3</sup> Bis zum Vorliegen eines Sondernutzungsplanes werden die Vorschriften der Kernzone «Entwicklung» angewendet.

**III Sondernutzungspläne****Art. 13 Besondere Bauweise**

PBG Art. 23 ff.

<sup>1</sup> Durch einen Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Der Planungsbericht erläutert, wie folgende Kriterien berücksichtigt werden:

- a) Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen;<sup>2</sup>
- b) Qualität der Projektevaluation;
- c) Einpassung in die bauliche und aussenräumliche Umgebung;
- d) Qualität der Architektur und Landschaftsarchitektur;
- e) Aufenthalts- und Begegnungsqualität im Innen- und Aussenraum;
- f) Nachhaltigkeit, ökologischer Ausgleich und Regenwassermanagement;
- g) Barrierefreiheit im Innen- und Aussenraum;
- h) Erschliessung und Parkierung;
- i) Finanzierung der Erschliessung und Ausstattung.

<sup>2</sup> Leitbilder, Konzepte, Richtplanung

## D Nutzungs- und Bauvorschriften

### I Erschliessung und Ausstattung

PBG Art. 67, Abs. 1, Bst. a  
StrG Art. 100ff.  
VSS-Norm<sup>3</sup> 40 050/273/291

#### Art. 14 Grundstückszufahrten und Parkplätze an Gemeindestrassen

- 1 Zufahrten dürfen gegenüber Gemeindestrassen 1./2. Klasse auf einer Länge von 5.0 m ab dem Strassenrand eine Längsneigung bis 5 % und gegenüber Gemeindestrassen 3. Klasse bis 8 % aufweisen.
- 2 Entlang von Gemeindestrassen 2./3. Klasse können Parkplätze mit Senkrecht-Parkfelder für bis zu zwei Personenwagen bewilligt werden.
- 3 Die Anstosslänge von Parkplätzen und Vorplätzen gegenüber Gemeindestrassen darf bis 6.0 m betragen.

PBG Art. 67 Abs. 1 Bst. b,  
PBG Art. 113 Abs. 1 Bst. d

#### Art. 15 Entsorgungseinrichtungen

- 1 Öffentliche Entsorgungseinrichtungen wie Unterflurcontainer sind auf dem Privatgrund zu dulden.

PBG Art. 69  
VSS-Norm 40 281

#### Art. 16 Abstellplätze für Personenwagen | Normalbedarf

- 1 Es sind Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen. Der Minimalbedarf beträgt:
  - a) Wohnen Bewohnende: Ein Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche gemäss Art. 4 dieses Erlasses; wenigstens ein Abstellplatz pro Wohnung;
  - b) Wohnen Besuchende: Ein signalisierter Abstellplatz pro 10 Abstellplätze für Bewohnende bei Gebäuden ab vier Wohneinheiten; sie sind als solche zu bezeichnen;
  - c) Andere Nutzungen: Die VSS-Normen sind wegleitend.
- 2 Bei Einfamilienhäusern können Garagenvorplätze ab einer Tiefe von 5.0 m angerechnet werden.
- 3 In Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 33 dieses Erlasses kann die Erstellung von Abstellplätzen gemäss Art. 69 Abs. 2 Bst. c RPG beschränkt werden.
- 4 Divisionsreste werden je Kategorie am Ende der Berechnung aufgerundet.
- 5 Auf anderen Grundstücken liegende Abstellplätze werden als Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch angemerkt.

PBG Art. 69

#### Art. 17 Abstellplätze für Personenwagen | Mobilitätskonzept

- 1 Der Minimalbedarf für Abstellplätze kann weiter reduziert und gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch angemerkt werden, wenn die hinreichende Erschliessung über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen ist.
- 2 Das Mobilitätskonzept zeigt die bestehenden und geplanten Mobilitätsangebote, deren dauerhafte Sicherung sowie Massnahmen zur Behebung andauernder Missstände infolge fehlender Abstellplätze.
- 3 Kann ein Missstand infolge fehlender Abstellplätze nicht beseitigt werden, erhebt die Politische Gemeinde eine Ersatzabgabe nach Art. 21 dieses Erlasses auf die Differenz zwischen Normalbedarf gemäss Art. 16 dieses Erlasses und den vorhandenen Abstellplätzen.
- 4 Für neue und im Zweck geänderte Parkieranlagen mit mehr als 30 Abstellplätzen ist ein Mobilitätskonzept umzusetzen. Es zeigt die hinreichende, sowie sozial, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltige Erschliessung auf.

<sup>3</sup> Normen des «Schweizer Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute»

**Art. 18 Abstellplätze für Personenwagen | Ladeinfrastruktur**

<sup>1</sup> Abstellplätze für Mehrfamilienhäuser sind für den Anschluss von individuellen Ladestationen mit dynamischem Lastmanagement und für bidirektionales Laden vorzubereiten.

PBG Art. 69  
Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten», Tiefbauamt des Kantons St.Gallen  
VSS-Norm 640 065/066

**Art. 19 Abstellplätze für Fahrräder und Motorräder**

<sup>1</sup> Es sind Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen. Für Wohnen sind die Empfehlungen des Kantons und für allen übrigen Nutzungen die Normen der VSS wegleitend hinsichtlich des Bedarfs, der Erschliessung, der Ausstattung nach Kurz- und Langzeitparkieren, der Aufteilung und der Anordnung.

<sup>2</sup> Es ist pro 5 Abstellplätze für Personenwagen gemäss Art. 16 ff. dieses Erlasses mindestens ein Abstellplatz für Motorräder bereitzustellen.

**Art. 20 Spiel- und Begegnungsbereiche**

<sup>1</sup> Die Mindestfläche für erforderliche Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt 20 % der Bruttogeschossfläche für Wohnen.

<sup>2</sup> Ersatzflächen auf anderen Grundstücken in angemessener Nähe können bewilligt werden. Sie werden als Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch angemerkt.

PBG Art. 71, 72  
Empfehlungen Pro Juventute, Pro Senectute

**Art. 21 Ersatzabgabe**

<sup>1</sup> Die Ersatzabgabe je fehlenden Abstellplatz für Personenwagen beträgt CHF 12'000.–

<sup>2</sup> Die Ersatzabgabe pro fehlenden Abstellplatz für Velos und Motorräder beträgt CHF 1'600.–.

<sup>3</sup> Die Ersatzabgabe pro fehlenden Quadratmeter für Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt CHF 1'500.–.

<sup>4</sup> Die Ersatzabgabe ist durch die Grundeigentümerschaft zu leisten und wird nach erfolgter Schlussabnahme fällig.

PBG Art. 70

**II Erstellung von Bauten und Anlagen****Art. 22 Massgebendes Terrain**

<sup>1</sup> In Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 33 dieses Erlasses kann die Politische Gemeinde das massgebende Terrain so festlegen, dass sich die Baute besser in das Siedlungsbild einordnet.

PBG Art. 78

**Art. 23 Tabelle der Regelbaumasse**

<sup>1</sup> Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten sind in der nachstehenden Tabelle der Regelbaumasse festgelegt. Die Vorschriften für Schutzobjekte gemäss Art. 115 PBG bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup> In Gebieten mit Einordnungsgebot bleiben die Anforderungen gemäss Art. 33 dieses Erlasses vorbehalten.

<sup>3</sup> Bei besonders hochwertiger Gestaltung von Bauten und Anlagen kann gemäss den Vorgaben nach Art. 34 dieses Erlasses abgewichen werden.

PBG Art. 82–89, 92–95

Zone	Zonenbezeichnung	Grenzabstand klein/gross	Gesamthöhe	Gebäudehöhe	Fassadenhöhe <sup>8)</sup>	Winkelmass <sup>2)</sup> gem. Art. 84 Abs. 1 PBG	Bruchteil je Fassadenabschnitt gem. Art. 85 Abs. 2 PBG <sup>14)</sup>	Gebäuelänge <sup>9)</sup>	Gebäudebreite <sup>9)</sup>	Empfindlichkeitsstufe	Baumassenziffer <sup>5)</sup>
		[m]	[m]	[m]	[m]	[°]	[-]	[m]	[m]		
<b>Zonen des Baugebiets</b>											
W 11.2a	Wohnzone 11.2a	4.0 / 6.0	11.2 <sup>10)</sup>	6.4	9.2	45	1/3	18.0	12.0	II	1.6
W 11.2b	Wohnzone 11.2b	4.0 / 6.0	11.2 <sup>10)</sup>	6.4	9.2	45	1/3	22.0	14.0	II	1.6
W 11.2c	Wohnzone 11.2c	4.5 / 7.0	11.2 <sup>10)</sup>	7.4 <sup>7)</sup>	-	45	1/3	22.0	14.0	II	2.2
W 14.8	Wohnzone 14.8	5.0 / 9.0	14.8 <sup>10)</sup>	10.2 <sup>7)</sup>	-	45	1/3	30.0	14.0	II	2.8
W 17.6	Wohnzone 17.6	6.0 / 11.0	17.6 <sup>10)</sup>	13.0 <sup>7)</sup>	-	45	1/3	40.0	14.0	II	3.4
WG 11.2a	Wohn-/Gewerbezone 11.2a <sup>13)</sup>	4.5 / 7.0 <sup>3)</sup>	11.2 <sup>10)</sup>	7.4 <sup>7)</sup>	10.2	45	1/3	25.0 <sup>12)</sup>	-	III	1.6
WG 11.2b	Wohn-/Gewerbezone 11.2b <sup>13)</sup>	4.5 / 7.0 <sup>3)</sup>	11.2 <sup>10)</sup>	7.4 <sup>7)</sup>	-	45	1/3	35.0 <sup>12)</sup>	-	III	1.8
WG 14.8a	Wohn-/Gewerbezone 14.8a <sup>13)</sup>	5.0 / 9.0 <sup>3)</sup>	14.8 <sup>10)</sup>	10.2 <sup>7)</sup>	-	45	1/3	30.0 <sup>12)</sup>	-	III	2.8
WG 14.8b	Wohn-/Gewerbezone 14.8b <sup>13)</sup>	5.0 / 9.0 <sup>3)</sup>	13.0 <sup>10)</sup>	-	-	-	-	40.0 <sup>12)</sup>	-	III	3.0
A 17	Arbeitszone 17 <sup>1)</sup>	5.0 <sup>4)</sup>	17.0	-	-	-	-	-	-	III	-
A 20	Arbeitszone 20	5.0 <sup>4)</sup>	20.0	-	-	-	-	-	-	IV	-
K B	Kernzone B	4.0	12.5 <sup>6)</sup>	-	-	-	-	-	-	III	-
K E	Kernzone E	4.0	15.0	10.2	-	-	-	30.0	14.0	III	-
FiB	Freihaltezone O/NH	5.0	5.5	3.0	-	-	-	-	-	II	-
liB R	Intensiverholungszone «Reit-sport»	5.0	12.0	-	-	-	-	-	-	IV	-
OeBA	Öff. Bauten und Anlagen	5.0	16.0	-	-	-	-	-	-	II	-
SPZ ZH	Schwerpunktzone «Zentrum Heerbrugg	5.0	Die zulässigen Nutzungen, Masse und Empfindlichkeitsstufen werden im Sondernutzungsplan festgelegt.								

**Zonen des Nichtbaugebiets**

L	Landwirtschaftszone	-	-	-	-	-	-	-	-	III	-
FaB	Freihaltezone NH	5.0	5.5	3.0	-	-	-	-	-	III	-

<sup>1)</sup> Es sind keine stark störenden Nutzungen zulässig.

<sup>2)</sup> Ist für Bauten mit Schrägdach nur auf den Längsseiten einzuhalten.

<sup>3)</sup> Für gewerbliche Erdgeschosse gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

<sup>4)</sup> Gegenüber Kern-, Wohn-, und Wohn-/Gewerbezone kommt der doppelte Abstand zur Anwendung.

<sup>5)</sup> Für Hauptbauten mit Schrägdächern ab 15° a. T. Dachneigung kann die Baumassenziffer um 0.15 und pro weitere 5° a. T. Dachneigung - bis zu einem Maximum von 45° a. T. Dachneigung - um zusätzliche 0.05 erhöht werden. Zur Bestimmung der anwendbaren Baumassenziffer wird jeweils die tatsächliche Dachneigung auf die nächsten 5° abgerundet. Der Nutzungsbonus kann nur für Schrägdächer, welche sich über die ganze Giebelseite erstrecken, in Anspruch genommen werden.

<sup>6)</sup> Es besteht kein Anspruch die Regelbaumasse auszuschöpfen.

<sup>7)</sup> Die zulässige Gebäudehöhe reduziert sich bei Flachdächern um 1.0 m. Diese reduzierte Gebäudehöhe darf durch Absturzsicherungen (Brüstungen, Geländer) um höchstens 1.0 m überschritten werden.

<sup>8)</sup> Bei talseitig giebelständigen Bauten erhöht sich die talseitige Fassadenhöhe um die Mehrhöhe des über der zulässigen Gebäudehöhe liegenden Giebelfeldes.

<sup>9)</sup> Das Mass erhöht sich um das Mass der über die Fassade hinausragenden Vorbauten, aber maximal um 2.0 m pro Gebäudeseite.

<sup>10)</sup> Für Flachdächer reduziert sich die zulässige Gesamthöhe um 2.0 m.

<sup>11)</sup> Für rein gewerbliche genutzte Erdgeschosse gilt ausschliesslich Art. 35 Abs. 1 dieses Erlasses.

<sup>12)</sup> Für rein gewerbliche genutzte Geschosse gilt das doppelte Mass.

<sup>13)</sup> Bei Erleichterungen gegenüber des Grenzabstandes, der Gebäuelänge, der Gebäudebreite oder der Grünflächenziffer bei Gewerbenutzungen wird für die betroffenen Geschosse ein Umnutzungsverbot verfügt und gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch angemerkt.

<sup>14)</sup> Für das ausserhalb des Dachraumes gemäss Art. 85 Abs. 1 PBG liegende Bauteil darf die maximale Höhe als Schnittpunkt dessen Fassade mit dessen Dachoberkante nicht mehr als 3.0 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

## Art. 24 Überschreitung der Gebäudehöhe

PBG Art. 84

- <sup>1</sup> Die Gebäudehöhe gemäss Art. 23 dieses Erlasses erhöht sich:
- in Wohn-/Gewerbebezonen um die lichte Mehrhöhe des gewerblich genutzten Erdgeschosses über 2.4 m, aber um höchstens 1.0 m;
  - um das Mass eines Hochparterres (Oberkante gestaltetes Terrain in Fasadennitte zu Oberkante Fussboden) entlang einer Kantons- oder Gemeindestrasse 1. Klasse. Der Zuschlag gilt ab einer Höhe von 0.6 m und beträgt höchstens 1.0 m. Unterhalb des Hochparterres dürfen dadurch keine an die Bruttogeschossfläche nach Art. 4 dieses Reglements anrechenbare Wohnräume entstehen.

Die Zuschläge können nicht kumuliert werden.

## Art. 25 Strassenabstand

StrG Art. 100, 104ff, Art. 107f, Art. 108 Abs. 2 Bst b  
Kantons-/Gemeindestrassenplan

- <sup>1</sup> Der Strassenabstand beträgt mindestens:

	Kantonsstrasse	Gemeindestrasse 1. Klasse	Gemeindestrasse 2. Klasse	Gemeindestrasse 3. Klasse	Gemeindeweg 1./2./3. Klasse
<b>Bauten, An-/Kleinbauten</b>	4.0 m <sup>1)</sup>	3.0 m	3.0 m	3.0 m	2.0 m <sup>2)</sup>
<b>bewilligungsfreie Kleinbauten gem. Art. 136 PBG</b>	4.0 m	2.0 m	1.5 m	1.5 m	1.0 m
<b>Anlagen <sup>3)</sup></b>	4.0 m	3.0 m	2.0 m	2.0 m	2.0 m
<b>Bäume</b>	2.5 m	1.5 m	1.0 m	–	–
<b>Wälder</b>	5.0 m	2.5 m	2.5 m	0.6 m	–

<sup>1)</sup> Ohne Trottoir ist der Strassenabstand um 2.0 m vergrössert.

<sup>2)</sup> Auf die Wegachse ist mindestens der jeweilige Grenzabstand einzuhalten.

<sup>3)</sup> Soweit in Art. 104 StrG oder Art. 25 Abs. 3 dieses Erlasses für besondere Anlagen keine anderen Abstände festgelegt werden.

<sup>2</sup> In Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 33 dieses Erlasses und Schutzzonen können die Strassenabstände gemäss Art. 108 Abs. 2 Bst. b StrG im Interesse des Ortsbildes unter Abwägung der Anforderungen des Strassenunterhalts und der Verkehrssicherheit im Einzelfall reduziert werden.

<sup>3</sup> Der minimale Strassenabstand für Aufschüttungen, Stützkonstruktionen oder künstliche Böschungen und Abgrabungen mit einer Höhe bis 1.2 m beträgt 0.3 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe.

## Art. 26 An- und Kleinbauten

PBG Art. 74, 75, 80, 94, 136

- <sup>1</sup> Die zulässigen Masse betragen:

- maximale Grundfläche: 50 m<sup>2</sup>
- maximale Gebäudehöhe: 3.5 m
- maximale Gesamthöhe: 5.5 m
- minimaler Grenzabstand ohne begehbares Dach: 2.5 m
- minimaler Grenzabstand mit begehbarem Dach: 3.0 m
- minimaler Gebäudeabstand grundstücksintern: 2.5 m

<sup>2</sup> Der minimale Grenzabstand für bewilligungsfreie Kleinbauten gemäss Art. 136 Abs. 2 Bst. a PBG beträgt 1.0 m.

<sup>3</sup> Bei einem Zusammenbau von An- und Kleinbauten über die Grenze gelten die Masse je Grundstück.

<sup>4</sup> Ist das Recht zur Reduktion der Abstände gestützt auf Art. 94 PBG gegenseitig eingeräumt, ist später keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich.



<sup>5</sup> Bei der bergseitigen Erschliessung von Garagen prüft die Baubehörde Ausnahmen von der Gebäude- und Gesamthöhe, wenn dies für eine Zufahrt gemäss Art. 14 dieses Erlasses notwendig ist.

#### **Art. 27 Vorbauten und Dachvorsprünge**

PBG Art. 76, 81, 85  
StrV Art. 4

<sup>1</sup> Vorbauten dürfen bis zu einem Drittel der Fassadenlänge bis zu 2.0 m den kleinen Grenz- bzw. den Strassenabstand unterschreiten oder über die Baulinie ragen, sofern der verbleibende Strassenabstand mindestens 1.5 m beträgt.

<sup>2</sup> Bei Bauten über mehrere Grundstücke beträgt der minimale Abstand der Vorbauten gegenüber der gemeinsamen Grenze mindestens 1.5 m. Mit schriftlicher Zustimmung der Grundeigentümerschaft des Nachbargrundstückes dürfen sie bis an die Grenze reichen.

<sup>3</sup> Dachvorsprünge dürfen nicht mehr als 0.5 m über den Dachraum sowie bei An- und Kleinbauten bis zu 0.5 m und bei allen übrigen Bauten bis zu 1.0 m in Grenz- oder Strassenabstand ragen.

<sup>4</sup> Baulinien zur Festlegung von Gewässer- und Waldabständen dürfen nicht überschritten werden.

#### **Art. 28 Unterirdische Gebäude, Gebäudeteile, Anlagen**

PBG Art. 95, Abs. 1

<sup>1</sup> Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile müssen auf mindestens der Hälfte des Gebäudeumfanges den kleinen Grenzabstand einhalten.

<sup>2</sup> Erdsonden müssen einen Grenzabstand von mindestens 4.0 m einhalten. Vorbehalten bleibt die schriftliche Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks zu einem kleineren Grenzabstand.

#### **Art. 29 Bauweise**

PBG Art. 96

<sup>1</sup> Werden Hauptbauten als Grenzbauten nicht gleichzeitig erstellt oder nicht mit einem vertraglichen Grenzbaurecht geregelt, gelten die Vorschriften für die offene Bauweise. Wird die spätere Baute nicht auf die Grenze gestellt, ist der Gebäudeabstand einzuhalten.

#### **Art. 30 Terrainveränderungen | Aufschüttungen**

PBG Art. 97 Abs. 3

<sup>1</sup> Aufschüttungen, Stützkonstruktionen und Böschungen sind dem Terrain anzupassen. Es gilt ein Grenzabstand von 0.5 m; über 1.2 m Höhe zusätzlich die Mehrhöhe.

#### **Art. 31 Terrainveränderungen | Abgrabungen**

PBG Art. 97

<sup>1</sup> Die Tiefe von Abgrabungen zur Freilegung von Fassaden ist in Wohn-, Wohn-/Gewerbe- und Kernzonen auf 0.4 m beschränkt. An Hanglagen mit einer mittleren Neigung (durch den Niveaupunkt) von über 30 % dürfen sie bis auf der Hälfte der Fassaden in Hangneigung bis zu als 1.2 m betragen.

<sup>2</sup> Gemäss Art. 97 Abs. 1 PBG zulässige Abgrabungen über 0.4 m dürfen insgesamt bis zu 8.0 m lang sein.

<sup>3</sup> In den übrigen Zonen ist der Umfang der Abgrabung frei.

#### **Art. 32 Abstände gegenüber Zonengrenzen**

PBG Art. 92 Abs. 3

<sup>1</sup> Bauten haben gegenüber Zonen ausserhalb des Baugebietes einen Abstand einzuhalten. Dessen Grösse wird durch die Baubehörde im Einzelfall so festgelegt, dass die bestimmungsgemässe Nutzung der Baute ohne Beanspruchung des Nichtbaugebietes möglich ist.

PBG Art. 99 Abs. 2

**Art. 33 Gebiete mit Einordnungsgebot**

<sup>1</sup> In Gebieten mit Einordnungsgebot ist dem Baugesuch eine der Bedeutung des Vorhabens angemessene Analyse der ortsbaulichen Situation und der kommunalen Entwicklungsziele<sup>4</sup> sowie eine Erläuterung der Lösung insbesondere zu folgenden Kriterien beizufügen:

- a) Stellung, Orientierung und Volumetrie;
- b) Einfügung in den Geländeverlauf und den Freiraum;
- c) Einordnung von Dachaufbauten, -einschnitten und -fenstern;
- d) Materialisierung und Farbgebung;
- e) Lage und Nutzung der Geschosse in Bezug auf den öffentlichen Raum;
- f) Gliederung, Begrünung und Materialisierung der Umgebung;
- g) Minimierung der Versiegelung;
- h) Gestaltung von Reklameeinrichtungen, Beschriftungen, Beleuchtungen;
- i) Einpassung von technischen Anlagen.

In den Fassaden- und Umgebungsplänen sind angrenzende Gebäude und Umgebungen darzustellen.

<sup>2</sup> Beim Einordnungsgebot entlang von Strassen ist der Raum zwischen Strasse und Gebäude sowie die Fassaden gegenüber dem Strassenraum nach dem typischen oder angestrebten Strassen- und Siedlungsbild zu gestalten.

**Art. 34 Vorhaben mit besonders hochwertiger Gestaltung**

PBG Art. 100, 145

<sup>1</sup> Bei Vorhaben mit besonders hochwertiger Gestaltung von Bauten und Anlagen kann die Baubewilligungsbehörde Abweichungen von den Vorschriften dieses Erlasses bewilligen. Der Umfang der maximalen Abweichungen beträgt:

- a) Gebäudehöhe, Gesamthöhe und Fassadenhöhe gemäss Art. 23 dieses Erlasses um 20 % in der Arbeitszone und um 5 % in der Kernzone, der Wohn-/Gewerbezone und der Wohnzone;
- b) Gebäudelänge und -breite gemäss Art. 23 dieses Erlasses um 10 %;
- c) Bruchteil Fassadenabschnitt gemäss Art. 23 dieses Erlasses bis auf die Hälfte und Erhöhung der Gebäudehöhe im entsprechenden Fassadenabschnitt bis zur Gesamthöhe gemäss Art. 23 dieses Erlasses;
- d) Länge von Vorbauten bis zur gesamten Fassadenlänge;
- e) Gebäudebreite bis auf das Mass der Gebäudelänge, sofern die aufgrund der Regelbaumasse zulässige Grundfläche des Gebäudes nicht überschritten wird;
- f) Winkelmass für den Dachraum bis auf 60° und Erhöhung der Gebäudehöhe im entsprechenden Fassadenabschnitt bis zur Gesamthöhe gemäss Art. 23 dieses Erlasses;
- g) Auskragung von Vorbauten gemäss Art. 27 dieses Erlasses bis auf 3.0 m;
- h) Abgrabungen gemäss Art. 31 dieses Erlasses um zusätzliche 0.5 m.

<sup>2</sup> Bei Abweichungen gemäss Bst. a und b erhöht sich der Grenzabstand auf der jeweiligen Seite um die Mehrhöhe und einen Viertel des Mehrlänge. Diese zusätzliche Grenzabstandsfläche kann ungleich verteilt sein.

<sup>3</sup> Hinsichtlich des Verfahrens und der Grundlagen gilt Art. 33 dieses Erlasses sinngemäss.

**Art. 35 Ökologischer Ausgleich**

NHG Art. 18 Abs. 1, Art. 18b Abs. 2  
NHV<sup>5</sup> Art. 15 Abs. 1  
GSchG<sup>6</sup> Art. 7 Abs. 2

<sup>1</sup> Bei Neu- und wesentlichen Umbauten sind Massnahmen zum ökologischen Ausgleich nachzuweisen und beizubehalten. Umbauten sind wesentlich, wenn die voraussichtlichen Baukosten mindestens 30 % des aktuellen

<sup>4</sup> Leitbilder, Ortsbauliche Studie, Konzepte, Richtplanung

<sup>5</sup> Bundesverordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) SR 451.1

<sup>6</sup> Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) SR 814.20

USG<sup>7</sup> Art. 11 Abs. 1  
PBG Art. 130 Abs. 1

Gebäudezeitwerts betragen oder bewilligungspflichtige Umgebungsarbeiten erfolgen.

<sup>2</sup> Als Massnahmen zum ökologischen Ausgleich zählen namentlich der Erhalt oder die Schaffung von:

- a) Verdunstungsflächen über den Boden;
- b) Vegetationsflächen mit hoher Biodiversität;
- c) wertvollen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

<sup>3</sup> Der Nachweis über den ökologischen Ausgleich erfolgt auf der Basis eines durchschnittlichen Ausgleichsfaktors von 0.5<sup>8</sup> über die anrechenbare Grundstücksfläche gemäss Art. 88 PBG.

<sup>4</sup> Wenn aufgrund besonderer örtlicher Verhältnisse kein hinreichender ökologischer Ausgleich möglich ist, kann die Politische Gemeinde Ersatzflächen auf anderen Grundstücken innerhalb der Bauzone anrechnen. Sie werden als Nutzungsbeschränkung verfügt und gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch angemerkt.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat erlässt eine Verordnung über die Berechnungsfaktoren und zum sach- und fachgerechten Vollzug.

### Art. 36 Lichtemissionen

<sup>1</sup> Reklame- und Schaufensterbeleuchtungen von Betrieben sind zwischen 22.00 und 06.00 Uhr auszuschalten. Davon ausgenommen sind publikumsaktive Betriebe und Sportplätze während derer Öffnungszeiten.

PBG Art. 136  
SSV<sup>9</sup> Art. 99  
USG Art. 11  
BAFU<sup>10</sup> Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, Bern 2021

## E Verfahren und Vollzug

### Art. 37 Bauberatung und Vorbescheid

<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben mit Einordnungsgebot gemäss Art. 33 dieses Erlasses sowie bei der Geltendmachung von besonders hochwertiger Gestaltung gemäss Art. 34 dieses Erlasses ist ein Vorbescheid gemäss Art. 145 PBG einzuholen.

PBG Art. 145

### Art. 38 Baugesuchsunterlagen

<sup>1</sup> Es ist das Formular des Kantons zu verwenden. Das Baugesuch muss die für die Beurteilung notwendigen Unterlagen wie Situationsplan, Umgebungsplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Kanalisationsplan und Energienachweis enthalten. Dieses ist von der Bauherrschaft und von der Grundeigentümerschaft zu unterzeichnen.

PBV<sup>11</sup> Art. 21

<sup>2</sup> Dem Baugesuch sind Vorbescheide gemäss Art. 37 dieses Erlasses sowie Nachweise gemäss Art. 33 Abs. 2 dieses Erlasses beizulegen.

### Art. 39 Gebühren

<sup>1</sup> Die Politische Gemeinde erhebt Gebühren für ihre Leistungen und verrechnet Barauslagen weiter. Sie erlässt den Tarif.

PBG Art. 54  
VRP Art. 94 ff.  
VG<sup>12</sup> Art. 3  
GebT<sup>13</sup> Art. 54

<sup>2</sup> Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

<sup>7</sup> Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) SR 814.01

<sup>8</sup> Referenzwerte: 0.0 ≙ Vollversiegelung | 0.5 ≙ landwirtschaftliche Mähwiese | 1.0 ≙ Magerwiese, Streuwiese, Ruderalfläche, Wildgarten

<sup>9</sup> Signalisationsverordnung (SSV) SR 741.21

<sup>10</sup> Bundesamt für Umwelt

<sup>11</sup> Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (VPBG) sGS 731.11

<sup>12</sup> Verordnung über Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren (Verwaltungsgebührenverordnung, VGV) sGS 821.1

<sup>13</sup> Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (GebT) sGS 821.5

**Art. 40 Ersatzabgaben**

<sup>1</sup> Ersatzabgaben gemäss Art. 21 und Art. 20 Abs. 3 dieses Erlasses sind vor Baubeginn durch eine Bankgarantie oder in anderer geeigneter Weise sicherzustellen.

<sup>2</sup> Sie werden fällig auf den Zeitpunkt des Bezuges bzw. der Inbetriebnahme der Baute oder Anlage.

**F Schlussbestimmungen****Art. 41 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung**

PBG Art. 173

<sup>1</sup> Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft. Der Gemeinde-/Stadtrat bestimmt den Vollzugsbeginn.

<sup>2</sup> Ersatzabgaben werden periodisch an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst (Basisjahr = Datum der Rechtskraft); auf CHF 10.– gerundet).

**Art. 42 Aufhebung bisherigen Rechts**

PBG Art. 173

<sup>1</sup> Folgende Erlasse werden mit dem Vollzugsbeginn des vorliegenden Baureglements aufgehoben:

- a) Baureglement vom 8. Februar 2010 (gemäss OEREB);
- b) Zonenplan vom 19. Dezember 1995;
- c) Teilzonenpläne;
- d) ...
- e) Reglement über die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen und Kinderspielplätzen vom ....

<sup>2</sup> Die verfügende Behörde kann im Grundbuch angemerkte, öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen bezüglich erweiterter Grenzabstandsverpflichtung löschen, sofern die ordentlichen Grenzabstände gemäss diesem Baureglement eingehalten werden.

<sup>3</sup> Die von der Baubehörde erlassenen und im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnutzungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes<sup>14</sup> vom 6. Juni 1972 infolge Nutzungsübertragung auf ein anderes Grundstück bleiben bestehen.

<sup>14</sup> Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, BauG) sGS 731.1, ausser Kraft gesetzt mit Erlass des PBG am 01.10.2017