

5fach lebenswert



5 Dörfer - 1 Gemeinde



Politische Gemeinde Oberriet

BAUREGLEMENTE

erlassen:

genehmigt und

vollzogen:

5fach lebenswert



5 Dörfer - 1 Gemeinde



Politische Gemeinde Oberriet



Baureglement der Gemeinde Oberriet

Vom Gemeinderat erlassen am:

Der Gemeindepräsident:
Rolf Huber

Der Ratsschreiber:
Philipp Scheuble

Öffentliche Auflage:

**Dem fakultativen
Referendum unterstellt:**

**Vom Baudepartement des Kantons
St. Gallen genehmigt am:**

Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:
Ralph Etter

**Vom Gemeinderat in
Vollzug gesetzt am:**

Der Gemeindepräsident:
Rolf Huber

Der Ratsschreiber:
Philipp Scheuble

Oberriet, aktualisiert, 26.04.2023

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
GENEHMIGUNGSVERMERKE	2
1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	
Art. 1 Geltungsbereich und Zweck	6
Art. 2 Zuständigkeit	6
2 RAUMPLANUNG	
Art. 3 Planungsmittel	7
Art. 4 Information und Mitwirkung	7
Art. 5 Zoneneinteilung	8
Art. 6 Ortsbildschutzgebiete und Einzelschutzobjekte	9
Art. 7 Intensiverholungszone	9
Art. 8 Freihaltezone (FiB / FaB)	9
Art. 9 Sondernutzungspläne	10
3 NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN	
3.1 Erschliessung und Ausstattung	
Art. 10 Ausfahrten und Vorplätze	11
Art. 11 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motor- und Fahrräder	12
Art. 12 Motorfahrzeugarme Wohnüberbauungen Mobilitätskonzept	13
Art. 13 Durchsetzung des Mobilitätskonzepts	13
Art. 14 Spielplätze und Begegnungsbereiche	13
Art. 15 Geschossfläche	14
Art. 16 Entsorgungseinrichtungen	15
3.2 Erstellen von Bauten und Anlagen	
Art. 17 Regelbauweise	16
Art. 18 Grenzabstand	18
Art. 19 Abstand von öffentlichen Strassen und Wegen	18
Art. 20 Attikageschoss	18
Art. 21 Klein- und Anbauten	20
Art. 22 Kleinbauten in der Freihaltezone Schrebergärten	21
Art. 23 Vorbauten und Dachvorsprünge	21
Art. 24 Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen	22
Art. 25 Unterirdische Bauten und Bauteile	22
Art. 26 Grünflächenziffer	23
Art. 27 Sicherheitsanforderungen	23

		Seite
4	GEBÜHREN	
Art. 28	Gebühren	24
5	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Art. 29	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	25
Art. 30	Aufhebung bisherigen Rechts	25
ANHANG I		
	Kontaktdaten, einzureichende Unterlagen, Baugesuchsformulare	25
ANHANG II		
	Auszug aus dem Planungs- und Baugesetz SG, abgekürzt PBG, sGS 731.1, mit Grafiken für Baubegriffe, weitere massgebliche Grundlagen, Abkürzungen	26
1	AUSZUG AUS DEM PLANUNGS- UND BAUGESETZ (PBG)	
1.1	Allgemeine Bestimmungen	26
1.2	Begriffe	27
1.3	Bauvorschriften für Bauten und Bauteile	31
1.4	Grössenbeschränkungen	32
1.5	Abstände	37
1.6	Bauweise und Terrain	40
1.7	Einordnung und Gestaltung	42
2	WEITERE MASSGEBENDE GRUNDLAGEN	43
3	ABKÜRZUNGEN	45
ANHANG III		
Sachregister	A	46
	B, C	47
	D, E	48
	F	49
	G	50
	H, I, J, K	51
	L, M, N, O	52
	P, Q, R	53
	S, T	54
	U, V, W	55
	X, Y, Z	56

ANHANG IV

Bedarfsermittlung von Parkieranlagen (VSS)

57

ANHANG V

Mobilitätskonzept für autoarme und autofreie Wohnsiedlungen

59



BAUREGLEMENT GEMEINDE OBERRIET

Der Gemeinderat Oberriet erlässt nach Art. 1, 7 Abs. 2 und 36 des Planungs- und Baugesetzes, abgekürzt PBG, sGS 731.1, Art. 11 und Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes, abgekürzt StrG, sGS 732.1, sowie gestützt auf Art. 23 lit. a, Art. 89 Abs. 1 und Art. 90 Abs. 1 lit. a des Gemeindegesetzes, abgekürzt GG, sGS 151.2 folgendes Baureglement, abgekürzt BauR:

1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

- ¹ Das Baureglement gilt für das Gemeindegebiet der politischen Gemeinde Oberriet.
- ² Vorbehalten bleiben die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie die besonderen Regelungen der Gemeinde.
- ³ Im Rahmen des der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraums regelt das Baureglement die haushälterische, bauliche Entwicklung nach Massgabe der Wahrung des spezifischen Charakters sowie der hohen Lebensqualität der Dörfer.

Art. 2 Zuständigkeit

Art. 1, 135, 158 PBG
Art. 63, 108 StrG

- ¹ Der Gemeinderat ist die Bau- und Planungsbehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes sowie die zuständige Behörde gemäss Strassengesetzgebung. Er kann Aufgaben und Vollzug an Kommissionen gemäss Gemeindeordnung delegieren.
- ² Die Behörde kann bei Bedarf Fachleute, auf Kosten der Gesuchsteller, beiziehen. Der Beizug gilt in der Regel:
 - a) bei Sondernutzungsplänen gemäss Art. 9 BauR
 - b) in Ortsbildschutzgebieten sowie Gebieten mit Einordnungsgebot

2 RAUMPLANUNG

Art. 3 Planungsmittel

Art. 1 ff. PBG

- ¹ Der Gemeinderat verfügt über die folgenden Planungsmittel:
 - a) Kommunale Richtplanung;
 - b) Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement);
 - c) Sondernutzungspläne;
 - d) Schutzverordnung inkl. Schutzpläne;
 - e) Strassenplan;
 - f) Erschliessungsprogramm.
- ² Alle Planungsinstrumente nach diesem Reglement können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden

Art. 4 Information und Mitwirkung

Art. 34 Abs. 2 PBG

- ¹ Bei Erlass und Änderungen von Richtplan und Nutzungsplänen sorgt der Gemeinderat für eine der Bedeutung angemessene Information und Mitwirkung der Bevölkerung.
- ² Wesentliche Änderungen werden vor Erlass während 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreiten. Der Gemeinderat nimmt mit dem Erlass des Richtplans zu den Einwendungen einzeln oder zusammengefasst Stellung.

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Zonen innerhalb Baugebiet

W 9.5	Wohnzone 9.5
W 11.5 a (reduziert)	Wohnzone 11.5 a (reduziert)
W 11.5 b	Wohnzone 11.5 b
W 14	Wohnzone 14
W 17	Wohnzone 17
WG 11.5	Wohn-/Gewerbezone 11.5
WG 14	Wohn-/Gewerbezone 14
K 9.5	Kernzone 9.5
K 11.5	Kernzone 11.5
K 14	Kernzone 14
A 16	Arbeitszone 16
A 25	Arbeitszone 25
öBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
IE S	Intensiverholungszone Sportanlagen
IE R	Intensiverholungszone Reitsport
IE C	Intensiverholungszone Camping
FiB O	Freihaltezone Ortsplanung
FiB A	Freihaltezone Schrebergärten

Zonen des Nichtbaugebiets

L	Landwirtschaftszone
IL T	Intensivlandwirtschaftszone Tierhaltung
FaB O	Freihaltezone Ortsplanung
FaB R	Freihaltezone Rheinvorland
FaB NH	Freihaltezone Natur- und Heimatschutz
FaB A	Freihaltezone Schrebergärten

Art. 6 Ortsbildschutzgebiete, Einzelobjekte, Einordnungsgebot, Kernzonen

Art. 7 Abs. 3 Bst. b PBG
Art. 15 PBG
Art. 99 Abs. 2 PBG

- ¹ Bei geschützten Kulturobjekten (Ortsbildschutzgebiete, Einzelschutzobjekte, etc.) gelten die besonderen Bestimmungen der Schutzverordnung bzw. Art. 99 Abs. 2 PBG.
- ² Die Kernzone dient der Wahrung der gewachsenen Siedlungsstruktur. Bauten und Anlagen haben sich unter Wahrung einer guten Gesamtwirkung der bestehenden Baustruktur anzupassen.
- ³ Innerhalb der Kernzonen besteht kein Anspruch auf den Ausbau von Gemeindestrassen.
- ⁴ Die Anstosslänge privater Vorplätze darf in den Kernzonen und Ortsbildschutzgebieten gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen höchstens sechs Meter betragen. Blickdichte Mauern, Tot- oder Lebhäge mit einer Höhe über 1.20m sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen nur abschnittsweise zulässig. Abweichende Lösungen sind im Rahmen von Art. 9 zulässig.
- ⁵ Innerhalb den Gebieten mit Einordnungsgebot entlang Verkehrswegen ist die Umgebungsgestaltung gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche entsprechend zu gestalten (keine durchgehende Versiegelung etc.)
- ⁶ Innerhalb den übrigen Gebieten mit Einordnungsgebot sind die Bauten entsprechend der gewachsenen Siedlungsstruktur zu erstellen. Sie haben sich der Umgebung anzupassen.

Art. 7 Intensiverholungszone

Art. 17 PBG

- ¹ Die Intensiverholungszone sind zu dem für sie bezeichneten Zweck bestimmt.
- ² Die Erstellung von Bauten und Anlagen bedarf eines Sondernutzungsplanes oder eines speziellen Reglementes (zB Campingverordnung).

Art. 8 Freihaltezone (FiB / FaB)

Art. 16 PBG

- ¹ In den Freihaltezone (FiB und FaB) nach Art. 16 PBG zulässige Bauten und Anlagen haben sich unter Wahrung einer guten Gesamtwirkung in die Umgebung einzufügen. Es sind nur Kleinbauten und Anbauten nach Art. 21 BauR und Anlagen zulässig.
- ² In der Freihaltezone Schrebergärten (FiB A) sind nur Kleinbauten nach Art. 22 BauR und Anlagen zulässig.
- ³ In den Freihaltezone des Nichtbaugebiets sind lediglich Bauten und Anlagen zulässig, welche im Zusammenhang mit dem Naturschutz stehen sowie notwendige Bewirtschaftungsstrassen und -wege.

- ¹ Ergänzend zu den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht kann die Gemeinde insbesondere in den in der Richtplanung bezeichneten Gebieten von öffentlichem Interesse Sondernutzungspläne erlassen.
- ² Durch den Sondernutzungsplan sind Abweichungen gegenüber der Regelbauweise möglich, sofern gleichzeitig eine Überbauung von hoher Qualität gesichert wird. Das zulässige Mass wird durch die Planungsbehörde nach Massgabe namentlich folgender Kriterien wegleitend:
- a) Qualität der Projektentwicklung;
 - b) Einpassung in die Bebauung und die Landschaft;
 - c) Qualität der Architektur und Landschaftsarchitektur;
 - d) Aufenthalts- und Begegnungsqualität im Innen- und Aussenraum;
 - e) Mehrwerte hinsichtlich Ökologie (ökologischer Ausgleich) und Energie;
 - f) Barrierenfreiheit im Innen- und Aussenraum.

3 NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Erschliessung und Ausstattung

Art. 10 Ausfahrten und Vorplätze

Art. 100, 101 StrG

- ¹ Ausfahrten von Grundstücken und Garagen dürfen höchstens 15%, bei überdachten Ausfahrten höchstens 18% Gefälle aufweisen. Auf einer Länge von minimal 2.0 m von der Fahrbahngrenze und minimal 1.0 m von der Trottoirgrenze aus beträgt das Gefälle höchstens 3%. Als begleitend gilt die Norm der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) für Grundstücksausfahrten.
- ² Ausfahrten von Grundstücken und Garagen sowie Sichtzonen sind so anzulegen, dass die Verkehrssicherheit der betreffenden Situation angemessen gewährleistet ist. Die Schweizer Normen sind begleitend. Die Entwässerung hat, soweit möglich, auf privatem Grund zu erfolgen und Verschmutzungen oder andere nachteilige Einflüsse sind zu verhindern.
- ³ Bei jeder Garage (mit Tor) ist ein Vorplatz von mindestens 5.5 m Länge so anzulegen, dass ein Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne eine öffentliche Verkehrsfläche zu beanspruchen. Bei Garagen für längere Motorfahrzeuge ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern.
- ⁴ Bei Überbauungen mit vier und mehr Pflicht-Abstellplätzen ist bei Gemeindestrassen 1. Klasse pro Grundstück bzw. Überbauung maximal eine Gesamteinfahrt und eine Gesamtausfahrt zulässig. Bei Gemeindestrassen 2. Klasse mit hohem Verkehrsaufkommen kann die Baubehörde dieselbe Anforderung anwenden. Die VSS-Norm für Grundstückszu- und ausfahrten gilt begleitend.

Abbildung: Gefälle von Ausfahrten

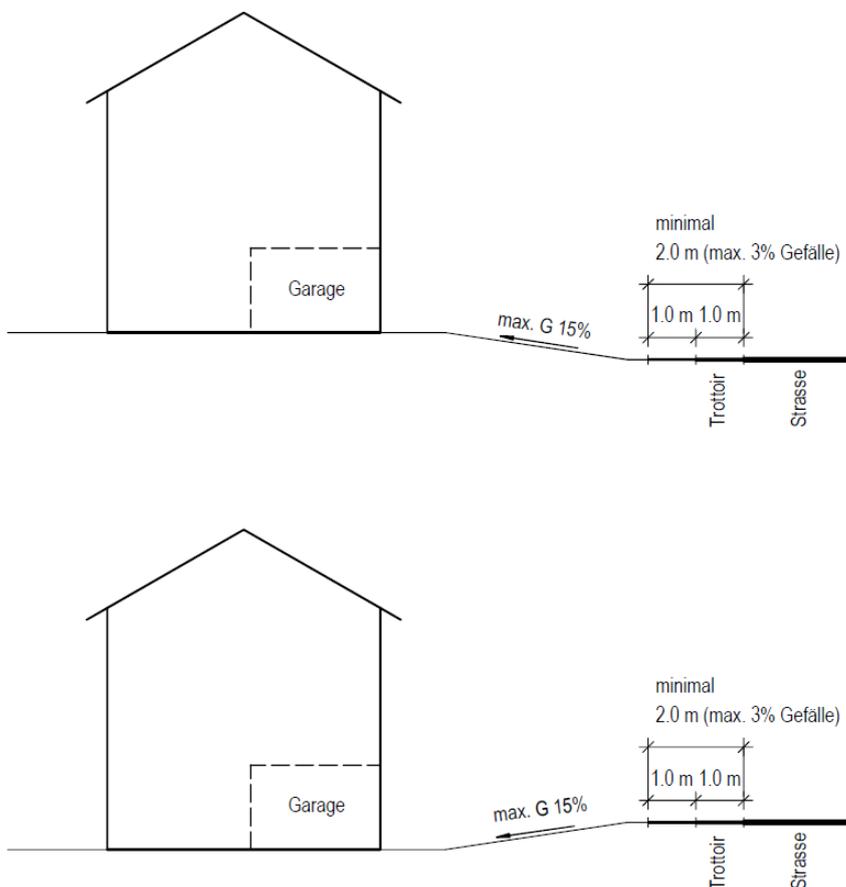
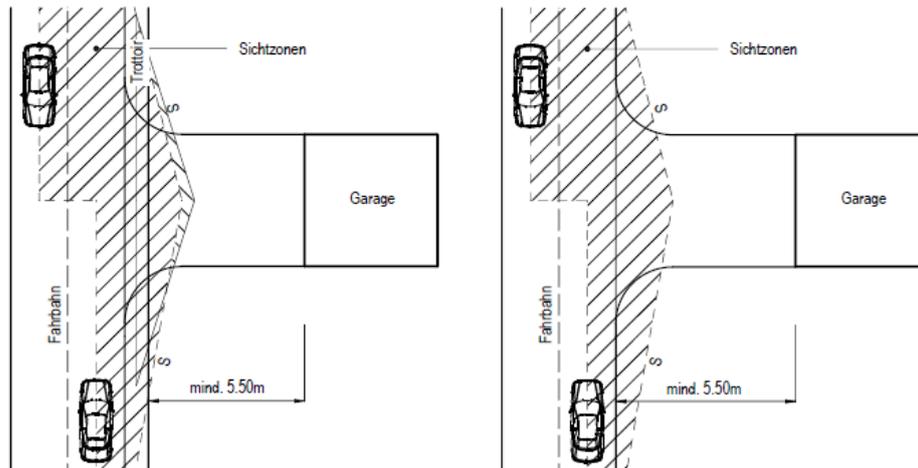


Abbildung: Sichtzonen



Art. 11 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motor- und Fahrräder

Art. 69, 70 PBG

- ¹ Der Bedarf an unabhängig befahrbaren Abstellplätzen für Motorfahrzeuge nach Art. 69 PBG beträgt bei Mehrfamilienhäuser mindestens 2 Garagen- oder Abstellplätze pro Wohneinheit, wobei Garagenvorplätze nicht als Abstellplätze gelten (gilt auch bei Einfamilienhäuser). Für Wohnungen bis 2.5 Zimmer sind pro Wohnung 1.5 Garagen- oder Abstellplätze zu erstellen. Zudem sind pro Wohnung 0.5 Abstellplätze für Besucher zu erstellen.

Bedarfsermittlung von
Parkierungsanlagen,
VSS (Anhang III)

Beispiele für Wohnungen grösser 2.5 Zimmer:

2 Wohnungen = 5 Parkplätze: 4 Garagen- oder Abstellplätze plus 1 Besucherparkplatz
(Garagen- / Abstellplätze 2×2 + Besucherparkplätze 2×0.5)

9 Wohnungen = 23 Parkplätze: 18 Garagen- oder Abstellplätze plus 5 Besucherparkplätze
(Garagen- / Abstellplätze 9×2 + Besucherparkplätze 9×0.5)

11 Wohnungen = 28 Parkplätze: 22 Garagen- oder Abstellplätze plus 6 Besucherparkplätze
(Garagen- / Abstellplätze 11×2 + Besucherparkplätze 11×0.5)

- ² Bei Einfamilienhäuser sind mindestens 3 Garagen- oder Abstellplätze erforderlich.
- ³ Bei Mehrfamilienhäusern oder grösseren Überbauungen kann die Bau- bewilligungsbehörde Tiefgaragen vorschreiben.
- ⁴ Parkplätze für andere Nutzungen zB Industrie- und Gewerbebetriebe, Lagerräume und Lagerplätze, Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Gastbetriebe, Spitäler und Kliniken, Alters- und Pflegeheime, öffentliche Bauten etc. sind nach der anwendbaren Schweizer Norm zu erstellen. Die Berechnung der Geschossflächen richtet sich nach Art. 15 dieses Baureglements (BauR).
- ⁵ Bei Bruchteilen wird auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.
- ⁶ In Mehrfamilienhäuser sind genügend grosse und qualitative, gemeinsame Abstellräume oder Unterstände für Kinderwagen, Fahrräder und dgl. zu errichten. Wegleitend ist die Schweizer Norm.
- ⁷ Die Ersatzabgabe nach Art. 70 PBG beträgt je fehlenden Abstellplatz für Motorfahrzeuge:

In sämtlichen Zonen: CHF 15'000.00

Art. 12 Motorfahrzeugarme Wohnüberbauungen | Mobilitätskonzept

Art. 69 Abs. 2 PBG

- ¹ Die Baubewilligungsbehörde kann die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen reduzieren, wenn die hinreichende Erschliessung über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen wird.
- ² Der reduzierte Bedarf an Abstellplätzen ist von der Bauherrschaft durch ein Mobilitätskonzept nachzuweisen, welches die bestehenden und geplanten Mobilitätsangebote sowie die dauerhafte Sicherung und die Kontrolle der reduzierten Parkplatzbenützung aufzeigt.
- ³ Die Mindestzahl der Abstellplätze bestimmt sich nach dem Mobilitätskonzept und der Qualität der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Auf jeden Fall ist für Besucher und Besucherinnen, Menschen mit Behinderung, Notfalldienste, Güterumschlag und dergleichen eine angemessene Zahl von Abstellplätzen bereitzustellen.

Mobilitätskonzept für
autoarme und autofreie
Wohnsiedlungen
(Anhang IV)

Art. 13 Durchsetzung des Mobilitätskonzepts

- ¹ Weichen Grundeigentümer bzw. deren Mieter länger als drei Monate von den Vorgaben des Mobilitätskonzeptes ab, setzt der Gemeinderat den verantwortlichen Grundeigentümern eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes.
- ² Wird der rechtmässige Zustand nicht innert gesetzter Frist wiederhergestellt, kann der Gemeinderat bei den verantwortlichen Grundeigentümern pro beanspruchten Abstellplatz eine Ersatzabgabe nach Art. 11 Abs. 7 BauR erheben oder ein Nutzungsverbot verfügen.

Art. 14 Spiel- und Begegnungsbereiche

Art. 71, 72 PBG

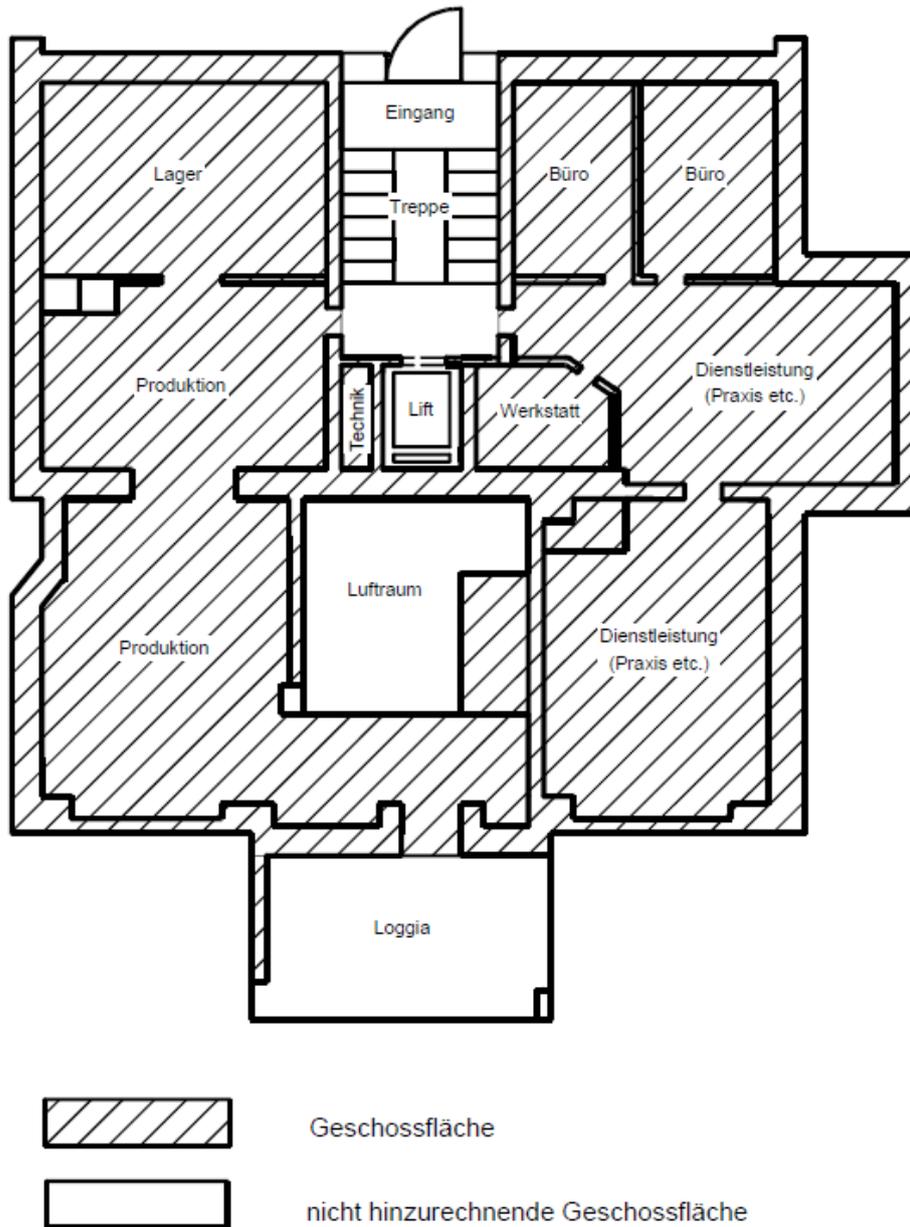
- ¹ Bei Mehrfamilienhäusern mit 6 und mehr Wohnungen beträgt die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche 50 m², für jede weitere Wohnung zusätzlich 10 m² pro Wohnung. Kleinwohnungen bis und mit 2.5 Zimmer werden nicht angerechnet.
- ² Spiel- und Begegnungsbereiche sind so auszurüsten und zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen von Kindern verschiedener Altersstufen sowie der weiteren Bewohnerinnen und Bewohner entsprechen.
- ³ Die Ersatzabgabe nach Art. 72 PBG beträgt Fr. 500.-- je fehlenden m².

Spielplätze; Richtlinien
und Empfehlungen zur
Gestaltung, Baudepartement
Kanton St.Gallen
Spielräume, bfu
Fachdokumentation

Art. 15 Geschossfläche

- ¹ Als Geschossfläche für die Berechnung der Anzahl der Abstellplätze bei anderen Nutzungen (gem. Art. 11 Abs. 4 BauR) gelten sämtliche innerhalb der Betriebseinheiten liegenden Flächen (wie Betriebsräume, Nebenräume, Verkehrsflächen) zuzüglich der Innen- und Aussenwandquerschnitte.
- ² Ausserhalb der Betriebseinheiten liegende Flächen (wie Treppenhäuser, Lifte, Terrassen, offene Balkone und Loggias, nicht gewerbliche Keller- und Lagerräume, Garagenräume) werden nicht hinzugerechnet.

Abbildung: Geschossflächen für Berechnung der Parkplatzzahl bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung



- ¹ Die Baubehörde kann bei Wohnbauten sowie bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben die Bereitstellung von notwendigen Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund verlangen. Diese müssen für Entsorgungsfahrzeuge von der Strasse aus zugänglich sein.

- ² Die Behältnisse sind in der Regel als Unterflurcontainer auszugestalten und können bei Mehrfamilienhäuser und Gewerbe-/Industriebetriebe als öffentliche Entsorgungsstellen erklärt werden..

3.2 Erstellen von Bauten und Anlagen

Art. 17 Regelbauweise

Art. 79 ff. PBG

Für nachstehende Zonen gelten die folgenden Regelbauvorschriften.
Vorbehalten sind spezielle Auflagen und Sondernutzungspläne:

Massvorschriften für Hauptbauten		Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	Gebäudelänge	Gebäudebreite	Gebäudehöhe	Gesamthöhe	Dachraum		Tal-seitige Fassadenhöhe (G)	Abgraben	Abgraben	Empfindlichkeitsstufe	Grünfläche nzziffer
		min. m	min. m	max. m	max. m	max. m	max. m	Winkel-mass des Dach-raums auf Längs-seiten max. Grad	Bruchteil je Fass-aden-abschnitt bei Längs-fassaden max. Bruchteil	max. m	max. m Tal	max. m Berg ab 30% Neigung		
W 9.5	A / I	4.00	6.00	16.00	14.00	6.50	9.50	45	1/3	9.00 G	0.40	1.20	II	0.30
W 11.5 a (reduziert)	I	4.00	6.00	20.00	14.00	7.50	11.50	45	1/3	10.00 G	0.40	1.20	II	0.30
W 11.5 b	I	4.00	6.00	35.00	22.00	7.50	11.50	45	1/3	10.00 G	0.40	1.20	II	0.30
W 14	I	5.00	7.50	45.00	-	10.50	14.00	45	1/3	-	0.40	1.20	II	0.30
W 17	I	6.00	9.00	55.00	-	13.00	17.00	45	1/3	-	0.40	1.20	II	0.30
WG 11.5		4.00	6.00	35.00	-	7.50	11.50	45	1/3	-	0.40	1.20	III	0.30
WG 14		5.00	7.50	45.00	-	10.50	14.00	45	1/3	-	0.40	1.20	III	0.30
K 9.5	A	4.00	-	16.00	14.00	6.50	9.50	45	1/3	9.00 G	0.40	1.20	III	0.30
K 11.5	B	4.00	-	35.00	22.00	7.50	11.50	45	1/3	10.00 G	0.40	1.20	III	0.30
K 14	B	4.00	-	40.00	-	10.50	14.00	45	1/3	-	0.40	1.20	III	0.30
A 16	C ¹ C ³	5.00	-	-	-	12.00	16.00	45	1/3	-	-	-	III	-
A 25	C ¹ C ² C ³	5.00	-	-	-	25.00	25.00	-	-	-	-	-	IV	-
ÖBA		5.00	-	-	-	12.00	16.00	-	-	-	-	-	II	0.30
IE S, IE R, IE C		4.00	-	Sondernutzungsplanpflicht oder spezielles Reglement									IV	-
FiB O, FiB A, FaB O, FaB R, FaB NH	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
L	E	4.00	6.00	35.00	22.00	7.50	11.50	45	1/3	10.00 G	0.40	1.20	III	0.30
L	F	5.00	-	-	-	-	16.00	-	-	-	-	-	III	-
IL T	H	4.00	-	-	-	-	11.50	-	-	-	-	-	III	-

- A) Nur Ein- und Doppel-Einfamilienhäuser mit maximal je einer untergeordneten Einliegerwohnung zulässig.
- B) Bauten und Anlagen im Ortsbildschutzgebiet haben die Anforderungen nach Art. 6 BauR zu erfüllen.
- C¹) Innerhalb den Arbeitszonen kann der Gebäudeabstand auf das 1.5 fache des Grenzabstandes reduziert werden (Zustimmung betroffener Grundstücksnachbar erforderlich).
- C²) In der Arbeitszone A25 ist gegenüber Zonen mit Wohnnutzung (Wohnzonen, Wohn-/Gewerbe-zonen, Kernzonen) ein Grenzabstand von 10.0 m einzuhalten.
- C³) In den Arbeitszonen gilt gegenüber anderen Zonenarten für Klein- und Anbauten der Grenzabstand für Hauptbauten.
- D) Für die Freihalte-zonen innerhalb des Baugebiets (FiB) und die Freihalte-zonen des Nichtbaugebiets (FaB) gelten u.a. die Bestimmungen von Art. 8, 21 und 22 BauR.

- E) Masse für Wohnbauten
- F) Masse für Ökonomiebauten
- G) Gilt bei Bauten in Hanglage. Bei talseitig giebelständigen Bauten mit Satteldächern erhöht sich die Fassadenhöhe für die talseitige Giebelseite um 3.0 m, sofern sich das Satteldach über die ganze Giebelseite erstreckt und einen Neigungswinkel von mindestens 28° aufweist. Bei Dachaufbauten (Bruchteil des Fassadenabschnittes, 1/3) erhöht sich die talseitige Fassadenhöhe hierfür um 3.0 m.
- H) Die Intensivlandwirtschaftszone ist eine Zone gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG und Art. 21 PBG. Sie dient einer über die innere Aufstockung hinausgehende Nutzung für Tierhaltung (IL T).
Zusätzlich sind Bauten und Anlagen gemäss Nutzungsbestimmung zulässig, wenn sie über eine innere Aufstockung hinausgehen und der bodenunabhängigen Produktion dienen.
Neubauten oder einem Neubau gleichkommende Vorhaben erfordern den Erlass eines Sondernutzungsplanes. Davon ausgenommen sind Betriebsweiterungen.
Wohnnutzungen sind nicht zulässig.
- I) In den reinen Wohnzonen ist die Erstellung von neuen Mobilfunkanlagen untersagt.

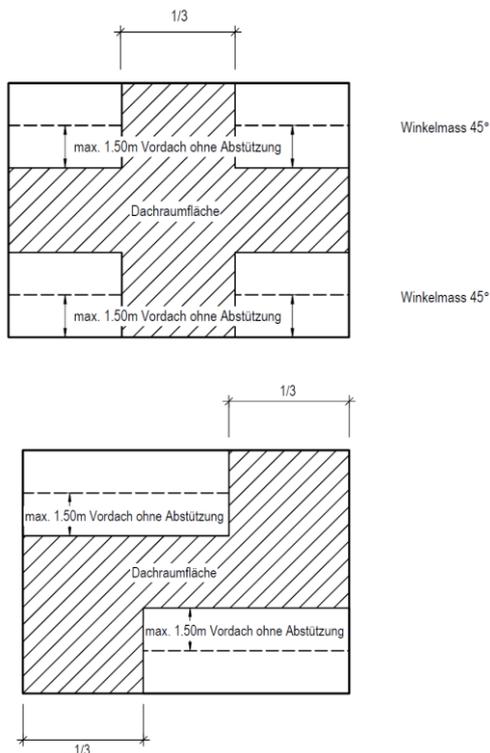
- 4 In Kern- und Schutzzonen (z.B. geschützte Ortsbilder) können die erforderlichen Strassenabstände im Einzelfall auf der Basis der ortsbaulichen Analyse unter Abwägung der Anforderungen des Strassenunterhalts und der Verkehrssicherheit festgelegt werden bzw. es kann eine Ausnahme gemäss Strassengesetz SG erteilt werden.
- 5 Für Abstände gegenüber Wäldern und Gewässern gelten die Vorschriften von Bund und Kanton und gehen den Grenzabständen vor¹⁵.

Art. 20 Attika, Dachraum, Gebäudehöhe

Art. 84, 85 PBG

- 1 Als Attika gelten auf Flachdächer aufgesetzte Bauteile, die ganz oder teilweise im Dachraum - d.h. über der Gebäudehöhe - liegen. Deren Masse sind in der Tabelle der Regelbauweise festgelegt (Dachraum).
- 2 Der Dachraum darf auf den kurzen Gebäudeseiten bis in die Fassadenflucht reichen. Auf den Längsseiten ist der Bruchteil gemäss Regelbautabelle (Art. 17) einzuhalten. Freischwebende Vordächer (ohne Abstützung) des Dachraums dürfen eine Tiefe von 1.5 m nicht überschreiten und in keinem Fall über die Fassade des darunter liegenden Geschosses hinausragen.
- 3 Das Winkelmass wird ab der höchstens zulässigen Gebäudehöhe berechnet bzw. gemessen
- 4 Es ist nur ein Attika zulässig (keine Doppelgeschossigkeit).
- 5 Die Gebäudehöhe darf durch Dachränder, Brüstungen und Geländer um höchstens 1.2 m überschritten werden.

Abbildung: Positionierung des Dachraumes.



- 1 Für Klein- und Anbauten gelten folgende Masse:
 - a) Maximale Grundfläche: 50.0 m²
 - b) Maximale Gebäudehöhe: 3.5 m
 - c) Maximale Gesamthöhe: 5.0 m
 - d) Minimaler Grenzabstand: 2.0 m
 - e) Minimaler Gebäudeabstand: 2.0 m
 - f) Minimaler Gebäudeabstand auf demselben Grundstück: 1.0 m

- 2 Klein- und Anbauten können gemäss Art. 94 PBG mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen EigentümerInnen (sämtliche Pläne unterzeichnet) näher oder ganz an die Grenze gestellt werden. Bei nicht gleichzeitigem Bau oder Zusammenbau hat der später Bauende das Recht ohne Zustimmung des Nachbarn eine Baute höchstens gleicher Dimension und Erscheinungsform näher oder ganz an die Grenze (imgleichen Ausmass wie der Nachbar) zu stellen.

- 3 Vorbehalten bleiben die brandschutzrechtlichen Gebäudeabstände.

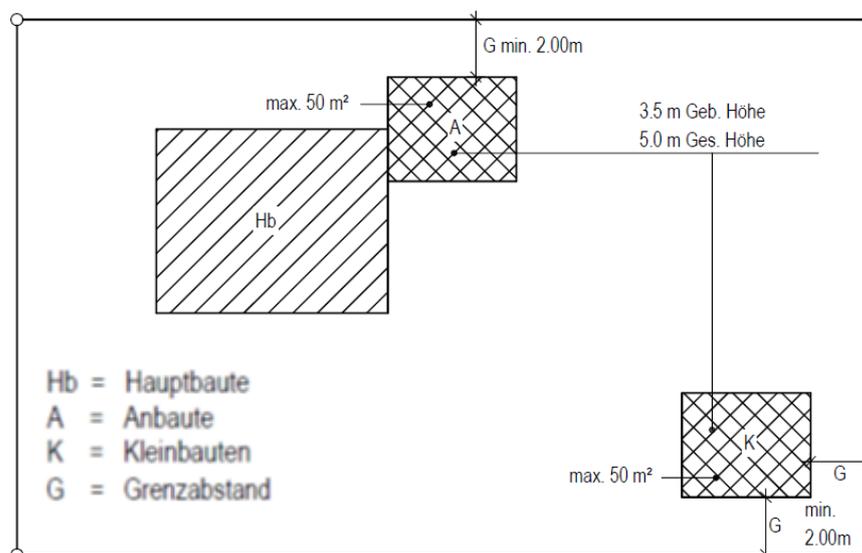
- 4 Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Parzellengrenze gelten diese Masse je Grundstück.

- 5 In Arbeitszonen gilt gegenüber anderen Zonen der Grenzabstand für Hauptbauten.

- 6 Für An- und Kleinbauten an Hanglagen, die bergseits zu erschliessen sind, werden für die maximal zulässige Gebäude- und Gesamthöhe folgende Zuschläge gewährt:
 - a) ab 15 % Hangneigung 0.5 m
 - b) ab 30 % Hangneigung 1.5 m

Die Hangneigung wird in der Falllinie durch den Niveaupunkt zwischen den Fassaden gemessen.

Abbildung: Verminderter Grenzabstand von An- und Kleinbauten



Art. 22 Klein- und Anbauten in der Freihaltezone Schrebergärten

Art. 74, 80, 94 PBG

¹ Masse für Kleinbauten und Anbauten in der Freihaltezone Schrebergärten (FiB A, Art. 8 Abs. 2 BauR), welche der Aufbewahrung von Gartengeräten dienen:

- | | |
|--|--------------------|
| a) Maximale Grundfläche für geschlossene Baute: | 6.0 m ² |
| b) Maximale Grundfläche für angebautes offenes Vordach | 9.0 m ² |
| c) Maximale Gebäudehöhe | 2.5 m |
| d) Maximale Gesamthöhe: | 4.0 m |
| e) Minimaler Grenzabstand: | 2.0 m |
| f) Minimaler Gebäudeabstand: | 2.0 m |

² Vorbehalten bleiben die brandschutzrechtlichen Gebäudeabstände.

³ Bei einem Zusammenbau von Kleinbauten über die Parzellengrenze gelten diese Masse je Grundstück.

Art. 23 Vorbauten und Dachvorsprünge

Art. 76, 81 PBG

¹ Balkone (inkl. deren Überdachungen) von Hauptbauten dürfen um höchstens 2.0 m, andere Vorbauten um höchstens 1.5 m auf einer Länge von höchstens 50 % der jeweiligen Fassadenlänge in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder Baulinien unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstandes zu Gewässern und Wäldern.

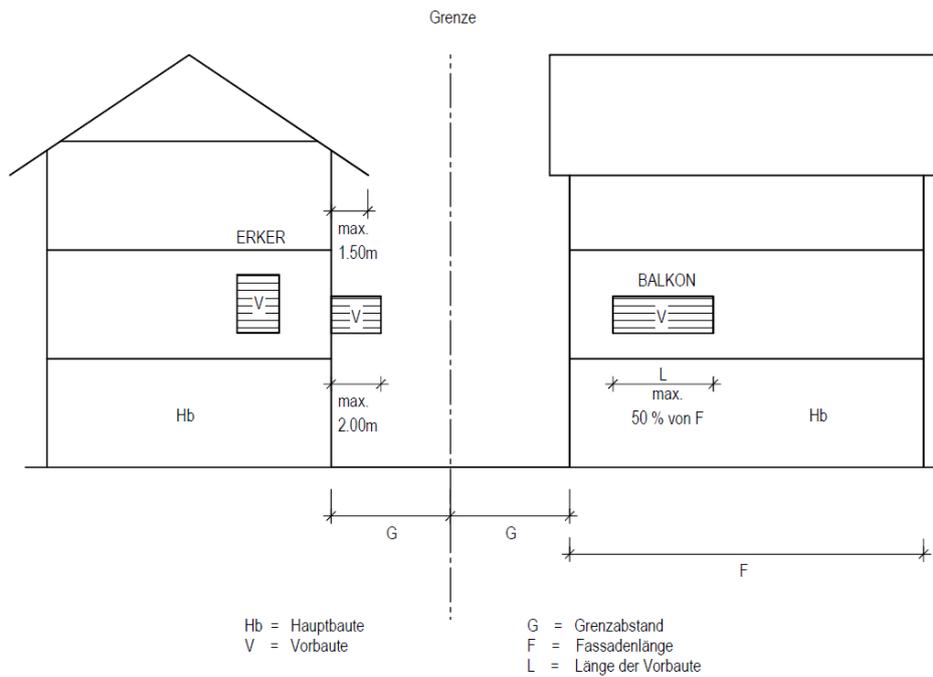
² Gegenüber öffentlichen Wegen dürfen auch Balkone (bzw. alle Vorbauten) lediglich um höchstens 1.50 m in den Strassenabstand hineinragen.

³ Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Mindestabstand von 2.0 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.

⁴ Vorbauten haben gegenüber dem gestalteten und dem gewachsenen Terrain einen minimalen Höhenabstand von 1.0 m einzuhalten.

⁵ Dachvorsprünge und freischwebende Vordächer dürfen um höchstens 1.5 m auf der gesamten Gebäudelänge in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder Baulinien unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstandes zu Gewässern und Wäldern.

Abbildung: Verminderter Grenzabstand von Vorbauten



Art. 24 Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen

Art. 97 PBG

- ¹ Terrainveränderungen werden dem natürlichen Terrain angepasst und dürfen Werkleitungen nicht beeinträchtigen.
- ² Die maximal zulässigen Masse für Abgrabungen für Bauten sind in der Masstabelle der Regelbauweise festgelegt.
- ³ Gesicherte Böschungen und Stützkonstruktionen haben zur Grundstücks- und Strassengrenze einen Abstand von 0.5 m einzuhalten. Ab 1.20 m Höhe müssen sie zwingend terrassiert werden. Die Staffelung darf höchstens 1.20 m in der Höhe und muss mindestens 1.20 m in der Tiefe betragen. Der Neigungswinkel darf ab 1.20 m maximal 45° betragen.
- ⁴ Böschungen ohne Sicherung haben vom Böschungsfuss bis zur Grundstücks- und Strassengrenze einen Abstand von 0.5 m einzuhalten. Deren Neigungswinkel darf maximal 45° betragen.
- ⁵ Der Grenzabstand von Böschungen und Stützkonstruktionen darf mit schriftlicher Zustimmung des unmittelbar angrenzenden Nachbarn (Grundeigentümer) bis an die Grenze vermindert werden.

Abbildung: Grenzabstandsprofil von gesicherten Böschungen und Stützkonstruktionen

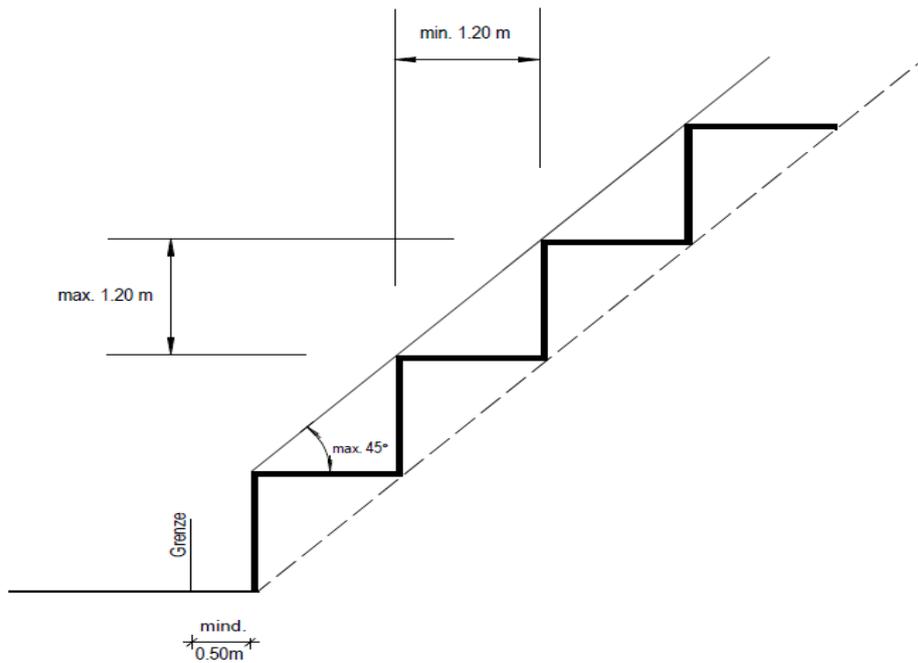
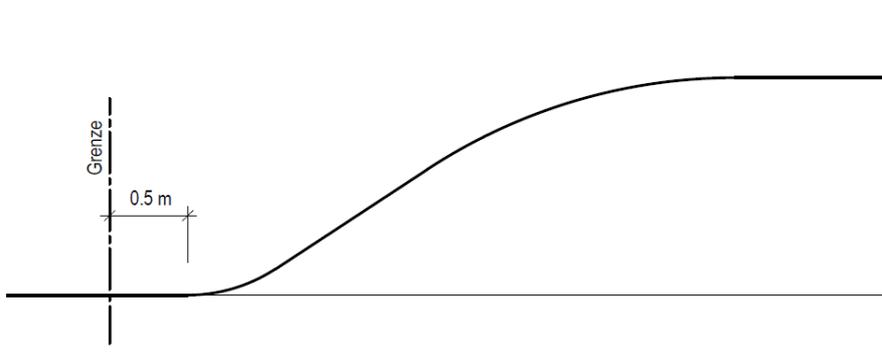


Abbildung: Grenzabstandsprofil von ungesicherten Böschungen



Art. 25 Unterirdische Bauten oder Bauteile

Art. 87a PBG
Art. 78 PBG

- ¹ Bauten oder Bauteile gelten als unterirdisch, wenn sie im Grenzabstandsbereich unter dem gestalteten Terrain liegen. Sie dürfen das natürlich gewachsene Terrain im Grenzabstandsbereich an keiner Stelle um mehr als 50cm (ohne Überdeckung) überragen und müssen mittels einer zulässigen Terraingestaltung überdeckt werden. Zugänge, Zufahrten, Lichtschächte, Geländer, Brüstungen und dergleichen sind davon ausgenommen.
- ² Unterirdische Bauten oder Bauteile haben einen Mindestabstand von 0.5m zu Grundstücksgrenzen einzuhalten. Entlang klassierter Wege und Strassen gilt der Weg- bzw. Strassenabstand gem. Art. 19 BauR.

Art. 26 Grünflächenziffer

Art. 87a PBG

- ¹ Die Grünflächenziffer bezeichnet das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- ² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche oder bepflanzte Bodenflächen, welche nicht versiegelt sind.

Art. 27 Sicherheitsanforderungen

Art. 101 PBG
FSG

- ¹ Als Feuerschutzvorschriften gelten die Brandschutznorm und die Brand-
schutzrichtlinie der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen(VKF)-
- ² Für Geländer und Brüstungen oder andere Vorrichtungen zum Schutz von
Personen gegen Absturz sind die Normen des Schweizerischen Ingenieur-
und Architektenvereins (SIA) wegleitend.
- ³ Auf Dächern von Bauten sind Schneefangvorrichtungen wie folgt anzubringen:
 - bei Ziegel-, Faserzement- und Schieferdächern über 25 Grad Neigung
 - bei Metaldächern und Solaranlagen über 10 Grad Neigung

4 GEBÜHREN

Art. 54 PBG
Art. 94 ff. VRP
VGV
GebT

Art. 28 Gebühren

- ¹ Für die Behandlung des Baugesuchs, die baupolizeilichen Leistungen und für die über den Gemeingebrauch hinausgehende Benützung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen, sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat erlässt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif.
- ² Insbesondere können für folgende Leistungen Gebühren erhoben werden und Barauslagen, die der Behörde selber erwachsen sind, wie die Honorare für Sachverständige, den Gesuchstellern überbunden werden:
 - a) Erlass von Sondernutzungsplänen und Strassenplänen;
 - b) Erlass baupolizeilicher Bewilligungen und Verfügungen;
 - c) Beratung, Baukontrollen, Schnurgerüstabnahme u.ä.;
 - d) Bewilligung von Sondernutzungen und gesteigerten Gemeingebrauch an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen;
- ³ Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 173 PBG

Art. 29 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

- ¹ Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft. Der Gemeinderat bestimmt den Vollzugsbeginn.
- ² Alle nach Inkrafttreten dieses Baureglementes eingereichten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu behandeln. Vorher eingereichte Baugesuche richten sich nach dem alten Baureglement. Vorbehalten bleibt die Anwendung des neuen Rechts, soweit es für die Baugesuchsteller günstiger ist.
- ³ Die Skizzen und Anhänge dienen lediglich der Darstellung und weiteren Erklärung des Gesetzesartikel und sind nicht rechtsverbindlich.

Art. 30 Aufhebung bisherigen Rechts

- ¹ Mit Inkrafttreten dieses Baureglements wird das Baureglement vom 18. August 2014 aufgehoben.
- ² Die im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 wurden bereits durch das Baureglement vom 18. August 2014 aufgehoben.
Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung des Gemeinderates innert zwei Jahren nach Inkrafttreten dieses Reglementes gelöscht.
- ³ Die im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich erweiterter Grenzabstandsverpflichtung nach Art. 56 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 werden - soweit die Bauten die neuen gesetzlichen Bestimmungen erfüllen - durch dieses Baureglement gegenstandslos.
Die Eigentumsbeschränkungen werden nach Bedarf entweder aufgehoben und die Anmerkungen im Grundbuch gelöscht oder sie werden an das neue Recht angepasst.

ANHANG I

Kontaktdaten

Hochbauamt/Planverfahren, Staatsstrasse 92, 9463 Oberriet
Telefon: 071 761 763 64 70
Mail: bauamt@oberriet.ch

Checkliste einzureichende Unterlagen

www.oberriet.ch

Baugesuchsformulare

www.baugesuch.sg.ch

Auszug aus dem Planungs- und Baugesetz (PBG) mit Grafiken für Baubegriffe, weitere massgebliche Grundlagen, Abkürzungen

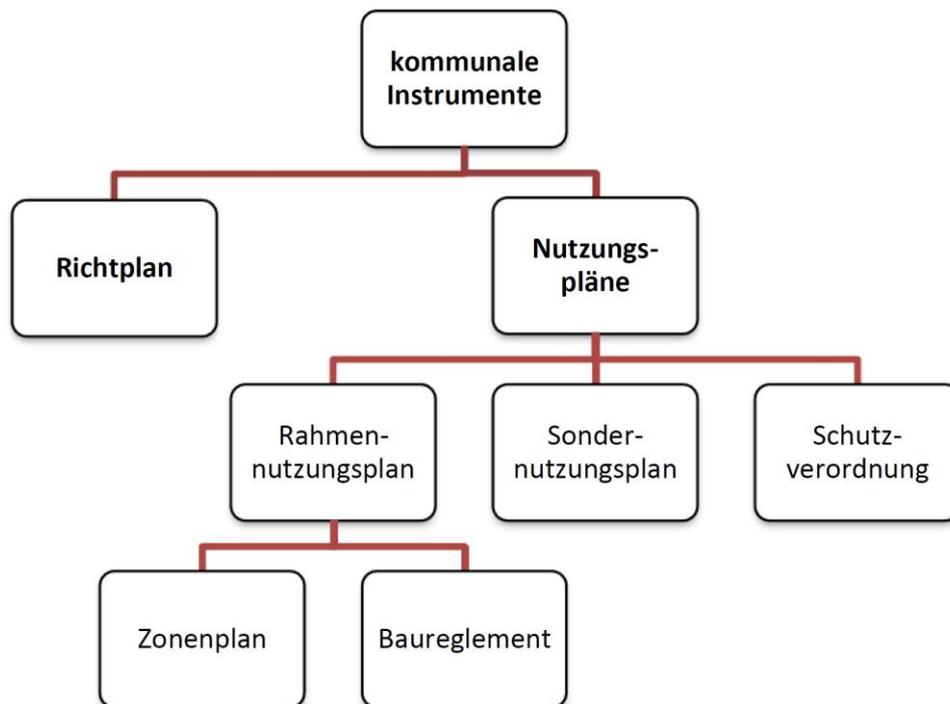
1 Auszug aus dem Planungs- und Baugesetz (PBG; sGS 731.1)

1.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 PBG | Ortsplanung

Die Instrumente der Ortsplanung sind der kommunale Richtplan und die kommunalen Nutzungspläne. Die kommunale Nutzungsplanung umfasst:

- a) Rahmennutzungsplan, bestehend aus Zonenplan und Baureglement;
- b) Sondernutzungsplan;
- c) Schutzverordnung



Art. 12 – 22 PBG | Zonenarten

Möglicher Nutzungszonen-Katalog (abschliessend):

- Wohnzonen (W)
- Wohn-Gewerbebezonen (WG)
- Arbeitszonen (A)
- Kernzonen (K)
- Freihaltezonen
 - innerhalb Bauzone (FiB)
 - ausserhalb Bauzone (FaB); kann andere Zonen überlagern

- Intensiverholungszonen (I)
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)
- Schwerpunktzonen (SPZ)
- Weilerzonen (WE)
- Landwirtschaftszonen (L)
- Schutzzonen (S); können andere Zonen überlagern

1.2 Begriffe

Art. 73 PBG | Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

Art. 74 PBG | Kleinbauten (Art. 80, 94 PBG)

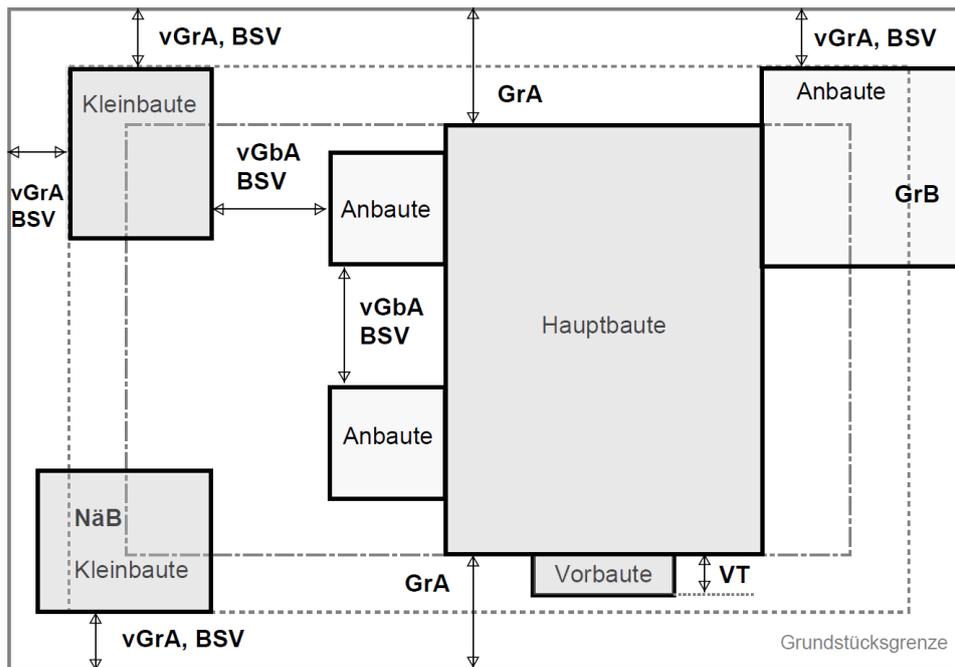
Kleinbauten sind frei stehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.

Art. 75 PBG | Anbauten (Art. 80, 94 PBG)

¹ Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

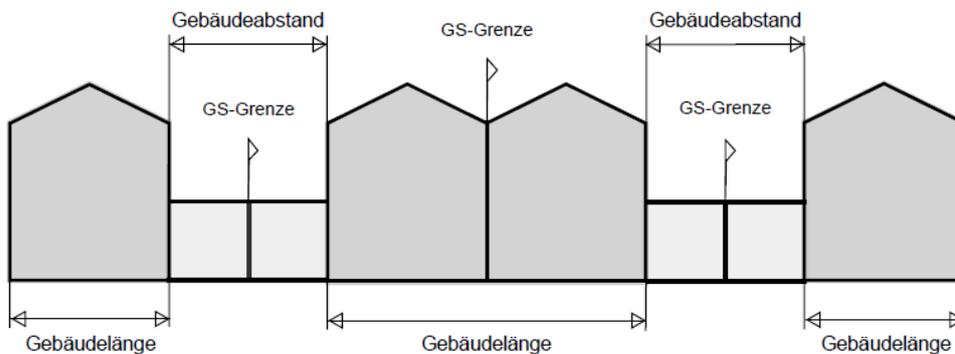
² Die Baubehörde kann ausnahmsweise Hauptnutzungen zulassen, wenn keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Abbildung 1:
Grenz- und Gebäudeabstände von Haupt-, Klein-, An- und Vorbauten:



GrA	Grenzabstand für Hauptbauten	BSV	Brandschutzvorschriften
vGrA	verminderter Grenzabstand für Klein- und Anbauten	GrB	Grenzbau mit Zustimmung des Nachbarn
vGba	verminderter Gebäudeabstand für Klein- und Anbauten	NäB	Näherbau mit Zustimmung des Nachbarn
		VT	Tiefe der Vorbauete
			nur Nebennutzungen (Anbauten)

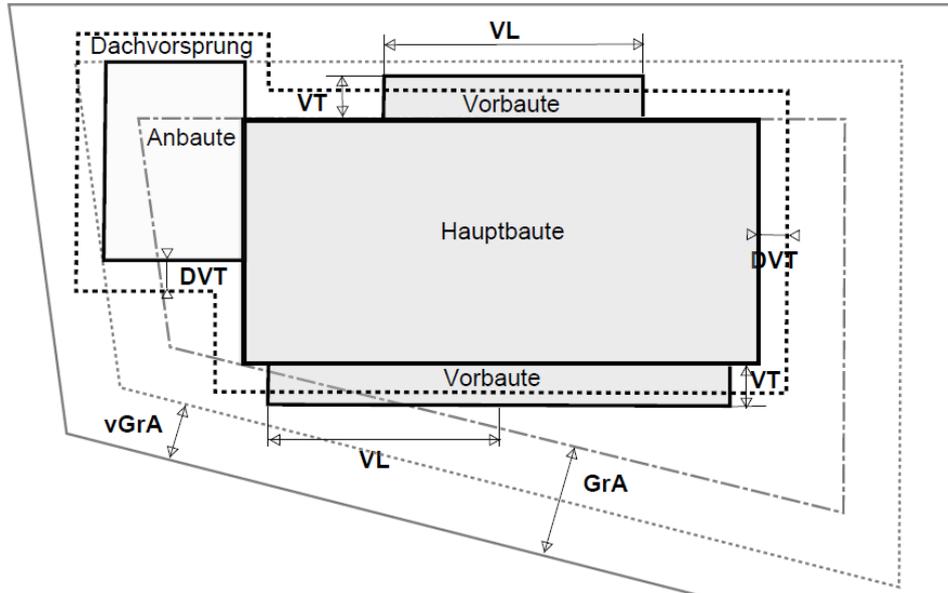
Abbildung 2:
Zusammenbau von Anbauten über die Grundstücksgrenze:



Art. 76 PBG | Vorbauten (Art. 81 PBG)

Vorbauten sind punktuell oder nicht abgestützte, über die Fassade vorspringende Bauteile, wie Vordächer, Balkone, Erker, Veranden.

Abbildung 3:
Grenzabstände von Vorbauten und Dachvorsprüngen



VT Tiefe der Vorbaute
VL Länge der Vorbaute
DVT Tiefe des Dachvorsprungs

GrA Grenzabstand für Hauptbauten
vGrA Verminderter GrA für Klein- und Anbauten
Nur Nebennutzungen (Anbaute)

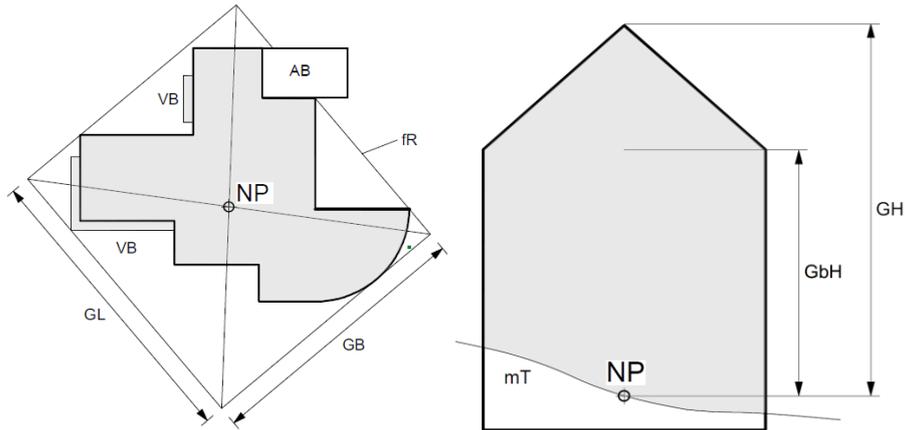
Art. 76a PBG | unterirdische Bauten

¹ Unterirdische Bauten sind unbewohnte und keinem regelmässigen Aufenthalt von Personen dienende Bauten oder Bauteile, die mit Ausnahme von notwendigen Zugängen und Zufahrten sowie der Geländer und Brüstungen unter dem natürlich gewachsenen oder dem gestalteten Terrain liegen.

Art. 77 PBG | Niveaupunkt

- ¹ Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des kleinsten aus Gebäudelänge und Gebäudebreite (Art. 82 PBG) ohne Anbauten und Dachvorsprünge gebildeten Rechtecks auf dem massgebenden Terrain.
- ² Für Anbauten und zusammengebaute Gebäude wird der Niveaupunkt für jedes Gebäude oder jeden Gebäudeteil einzeln bestimmt.

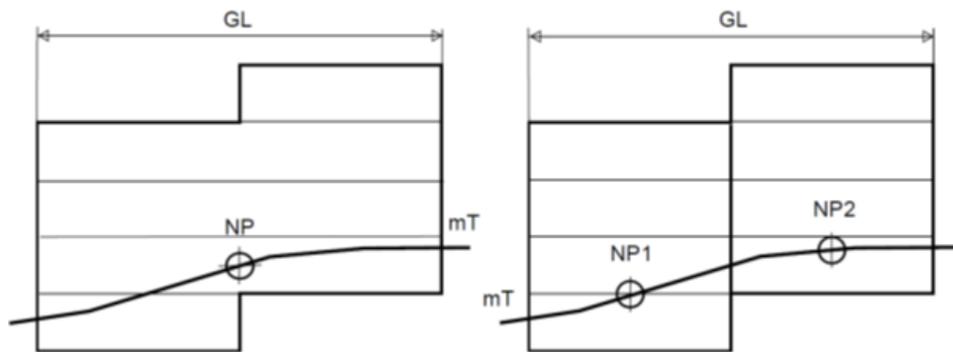
Abbildung 4:
Niveaupunkt:



NP Niveaupunkt
 fR Flächenkleinstes Rechteck
 GL Gebäudelänge
 GB Gebäudebreite
 VB Vorbaute

AB Anbaute
 GH Gesamthöhe
 GbH Gebäudehöhe
 mT Massgebendes Terrain

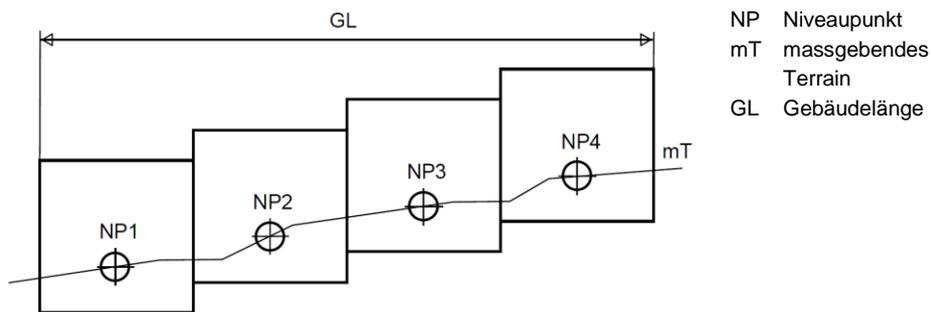
Abbildung 5:
Separate Niveaupunkte:



Keine einzelnen Baukörper
 ein Gebäude mit einem Niveaupunkt

Einzelne zusammengebaute Baukörper
 mit je eigenem Niveaupunkt

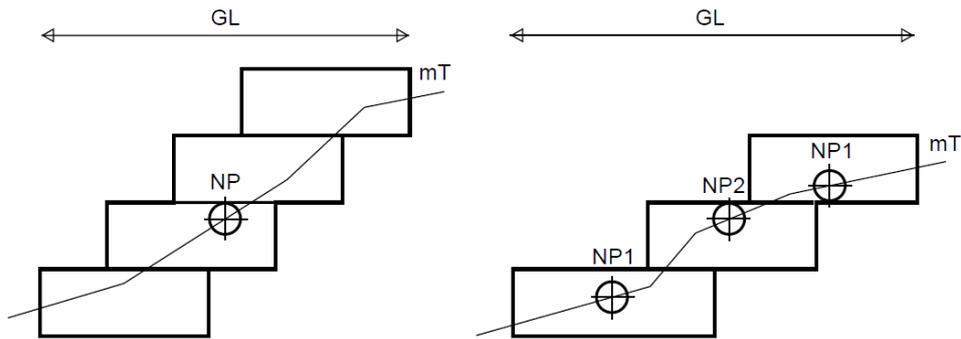
Abbildung 6:
Horizontale Staffelung



NP Niveaupunkt
 mT massgebendes
 Terrain
 GL Gebäudelänge

Horizontale Staffelung: einzelne Baukörper (konstruktiv, funktional,
 optisch) mit je eigenen Niveaupunkten

Abbildung 7:
Vertikale Staffelung:



Vertikale Staffelung:
Keine einzelnen Baukörper
ein Gebäude mit einem Niveaupunkt

Weite vertikale Staffelung:
Einzelemente treten als einzelner
Baukörper in Erscheinung

Art. 78 PBG | Massgebendes Terrain

- 1 Als massgebendes Terrain gilt der natürliche oder, wenn dieser nicht mehr festgestellt werden kann, der bewilligte Geländeverlauf. Besteht kein bewilligter Geländeverlauf, wird vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf der Umgebung ausgegangen.
- 2 Das massgebende Terrain kann im Nutzungsplan abweichend festgelegt werden.

1.3 Bauvorschriften für Bauten und Bauteile

Art. 79 PBG | Massangaben für Hauptbauten

- 1 Der kommunale Nutzungsplan enthält für Bauten und Bauteile Massangaben über Gesamthöhe, Grenzabstand und Gebäudeabstand.
- 2 Er kann Massangaben enthalten über:
 - a) Gebäudelänge und Gebäudebreite;
 - b) Gebäudehöhe und Winkelmaß für Dachraum;
 - c) Fassadenhöhe;
 - d) Baumassenziffer;
 - d^{bis}) Grünflächenziffer, ausgenommen in Arbeitszonen nach Art. 14 dieses Erlasses;
 - e) Terrainveränderungen;
 - f) Gebäudeabstand.
- 3 Die Gebäudeabstände nach den Bestimmungen der Feuerschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.

Art. 80 PBG | Kleinbauten und Anbauten (Art. 74, 75, 94 PBG)

Der kommunale Nutzungsplan bestimmt neben den erforderlichen Massangaben zusätzlich die höchste Gebäudegrundfläche von Kleinbauten und Anbauten.

Art. 81 PBG | Vorbauten und Dachvorsprünge (Art. 81 PBG)

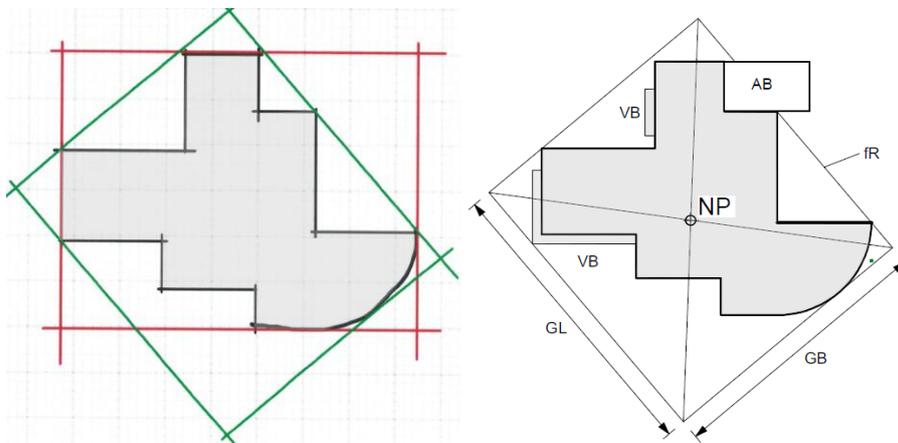
- ¹ Vorbauten ragen höchstens bis zum zulässigen Mass für Tiefe und Länge in den Grenz- oder Strassenabstand hinein.
- ² Dachvorsprünge ragen höchstens bis zum zulässigen Mass für die Tiefe in den Grenz- oder Strassenabstand hinein.
- ³ Der kommunale Nutzungsplan enthält die zulässigen Masse.

1.4 Grössenbeschränkungen

Art. 82 PBG | Gebäudelänge und Gebäudebreite

- ¹ Die Gebäudelänge bezeichnet die längere Seite des kleinsten die Baute ohne Anbauten und Dachvorsprünge umhüllenden Rechtecks.
- ² Die Gebäudebreite bezeichnet die kürzere Seite des kleinsten die Baute ohne Anbauten und Dachvorsprünge umhüllenden Rechtecks.

Abbildung 8:
Flächenkleinstes Rechteck, Gebäudelänge und -breite



fR Flächenkleinstes Rechteck
GL Gebäudelänge
GB Gebäudebreite

VB Vorbaute
AB Anbaute
NP Niveaupunkt

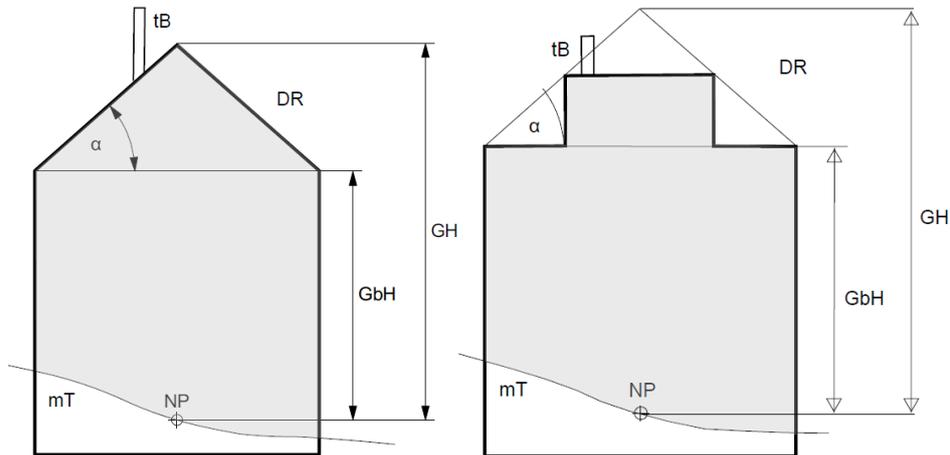
Art. 83 PBG | Gesamthöhe

- ¹ Die Gesamthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Dachs.
- ² Nicht angerechnet werden technisch notwendige Bauteile und Anlagen, wie Liftschächte, Kamine, Antennen, Dachränder, Photovoltaikanlagen, Solarzellen und Sonnenkollektoren.

Art. 84 PBG | Gebäudehöhe

- ¹ Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte.
- ² Bei Festlegung einer Gebäudehöhe wird wenigstens für zwei Gebäudeseiten auch ein Winkelmaß für die Bestimmung des Dachraums festgelegt. Das Winkelmaß beträgt höchstens 60 Grad.

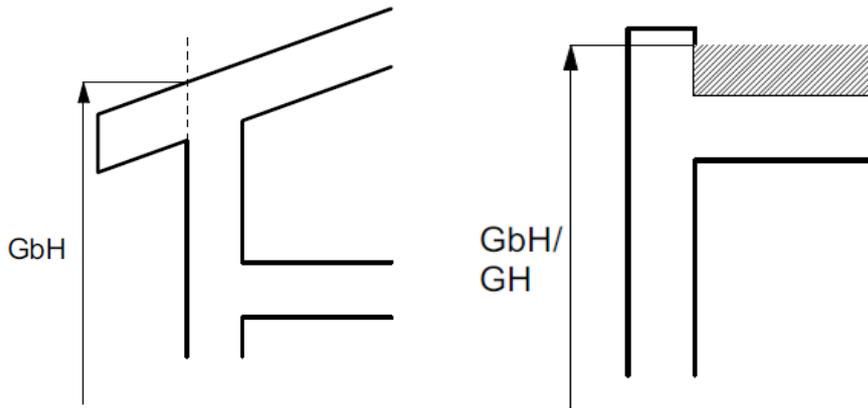
Abbildung 9:
Gebäudehöhe, Dachraum, Gesamthöhe:



NP	Niveaupunkt
mT	Massgebendes Terrain
α	Winkelmaß
tB	Technisch notwendiges Bauteil

GH	Gesamthöhe
GbH	Gebäudehöhe
DR	Dachraum

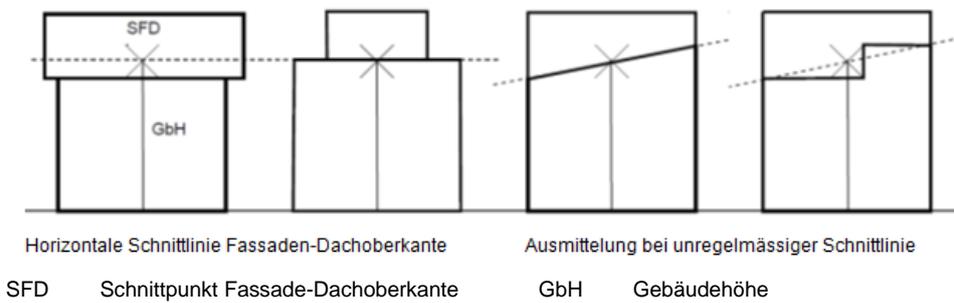
Abbildung 10:
Schnittpunkt «Fassade-Dachoberkante»:



Schnittpunkt Fassade-Dachoberkante
bei Satteldach – auf Höhe Oberkant
der Dacheindeckung

Schnittpunkt Fassade-Dachoberkante
bei Flachdach – auf Höhe Oberkant -
Attikageschoss Fussboden

Abbildung 11:
Ausgemittelter Schnittpunkt «Fassade-Dachoberkante»:



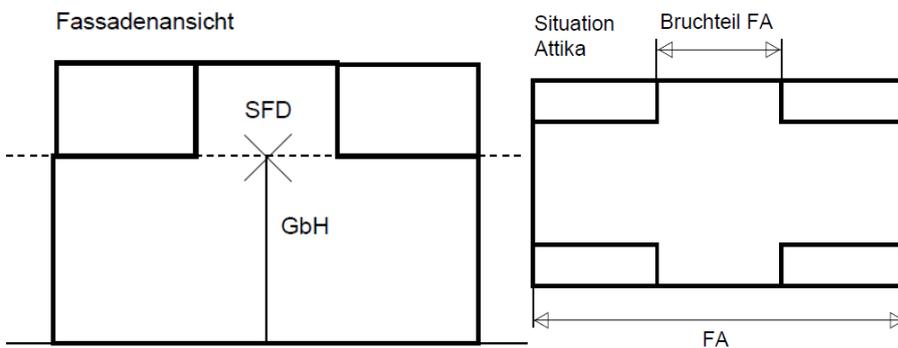
Horizontale Schnittlinie Fassaden-Dachoberkante

Ausmittlung bei unregelmässiger Schnittlinie

SFD Schnittpunkt Fassade-Dachoberkante

GbH Gebäudehöhe

Abbildung 12:
Mit Dachaufbaute: Ausgemittelter Schnittpunkt «Fassade-Dachoberkante»:

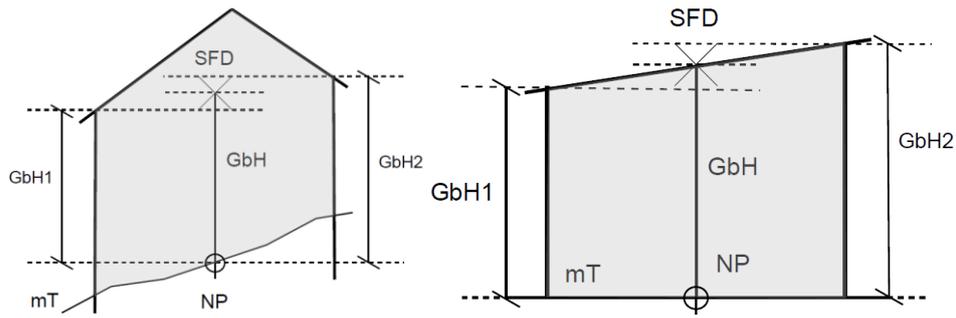


Durchgehende horizontale Schnittlinie Fassade-Dachoberkante als Gebäudehöhe

GbH Gebäudehöhe
FA Fassadenabschnitt

SFD Schnittpunkt Fassade-
Dachoberkante
Bruchteil FA Bruchteil des Fassaden-
abschnittes, Dachaufbaute

Abbildung 13:
 Unterschiedlich hohe Traufen: Ausgemittelter Schnittpunkt «Fassade-
 Dachoberkante»



Satteldach
 mit unterschiedlich hohen Traufseiten

Pulldach

GbH Gebäudehöhe
 mT Massgebendes Terrain

SFD Schnittpunkt Fassade-Dachoberkante
 NP Niveaupunkt

Art. 85 PBG | Dachraum

- ¹ Der Dachraum bezeichnet den Raum zwischen der höchstens zulässigen Gebäudehöhe und der höchstens zulässigen Gesamthöhe unter Einhaltung des nach Art. 84 Abs. 2 dieses Erlasses festgelegten Winkelmasses
- ² Das Winkelmass beträgt bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts höchstens 90 Grad.

Abbildung 14:
 Dachraum

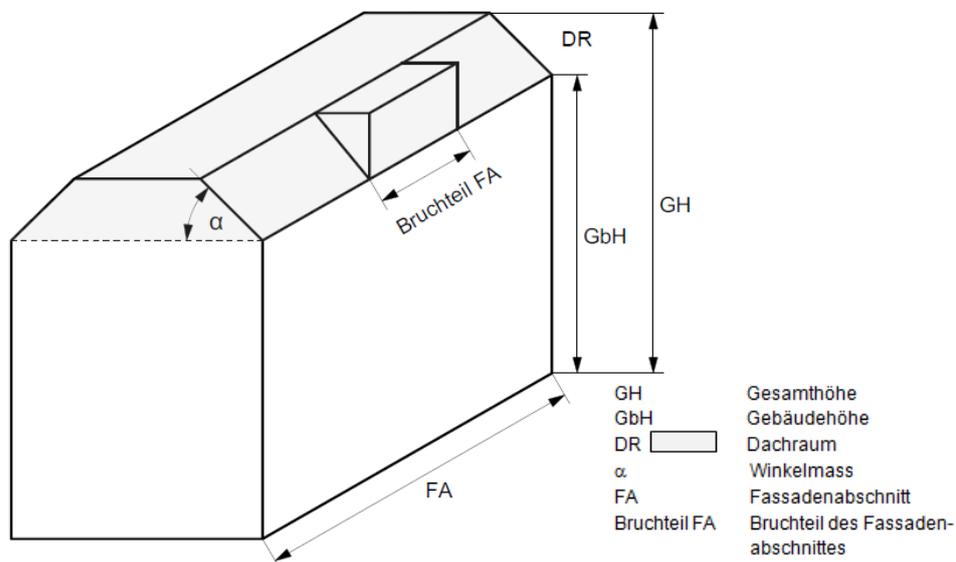
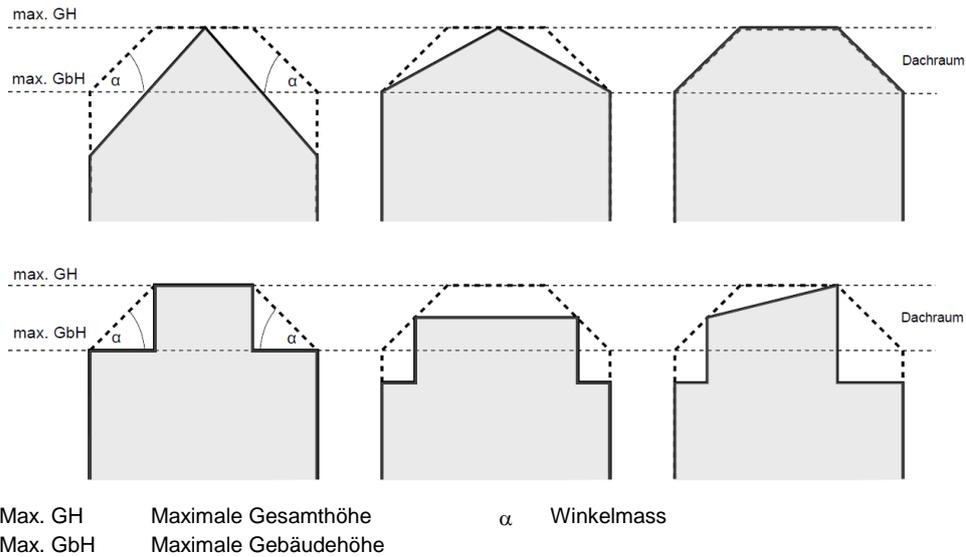


Abbildung 15:
Mögliche Dachvarianten innerhalb Dachraumprofil



Art. 86 PBG | Fassadenhöhe (Art. 97 PBG)

Die Fassadenhöhe bezeichnet den grössten Höhenunterschied zwischen der Dachoberkante und dem senkrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain der jeweiligen Fassade.

Abbildung 16:
Fassadenhöhe

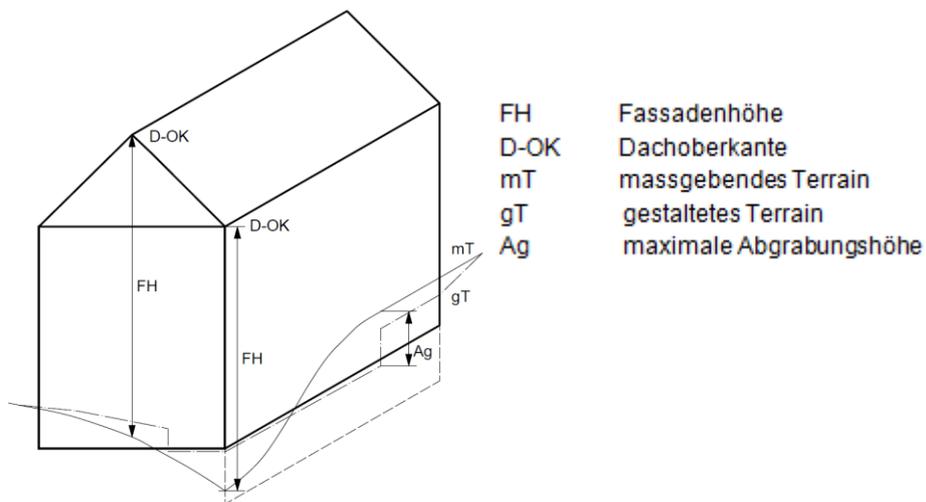
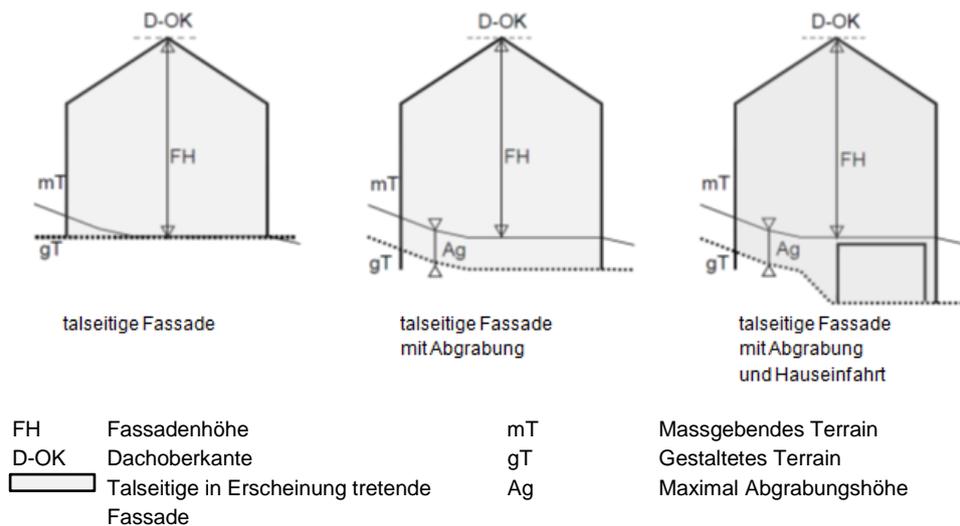


Abbildung 17:
Fassadenhöhe, Abgrabung, Hauseinfahrt



Art. 87a PBG | Grünflächenziffer

- 1 Die politischen Gemeinden können in einzelnen Zonen eine Grünflächenziffer vorschreiben. Diese bezeichnet das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche
- 2 Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind. Die politische Gemeinde kann im Rahmennutzungsplan festlegen, dass die Dachbegrünung angerechnet werden kann.

1.5 Abstände

Art. 90 PBG | Gewässerabstand

- 1 Die politische Gemeinde legt in der kommunalen Nutzungsplanung den Gewässerraum nach der Bundesgesetzgebung über den Gewässerschutz fest.
- 2 Gegenüber Gewässern, bei denen auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet wurde, gilt für Bauten und Anlagen in der Bauzone ein beidseitiger Abstand von fünf Metern.
- 3 Die Unterschreitung des Abstandes ist zulässig, wenn:
 - a) die Hochwassersicherheit gewährleistet ist;
 - b) der Zugang und die ungehinderte Zufahrt zum Gewässer für den Unterhalt sichergestellt oder nicht erforderlich sind;
 - c) keine ökologischen Interessen entgegenstehen.
- 4 Der Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle bedürfen:
 - a) Baubewilligungen im Gewässerraum;
 - b) Unterschreitung des Abstands nach Abs. 3 dieser Bestimmung.

Art. 91 PBG | Waldabstand

- ¹ Der Mindestabstand gegenüber Wäldern beträgt ab Stockgrenze:
 - a) 5 Meter für Strassen;
 - b) 2 Meter für leicht befestigte Naturstrassen, die ohne Terrainveränderung erstellt werden;
 - c) 15 Meter für die übrigen Bauten und Anlagen.
- ² In Nutzungsplänen können abweichende Abstände festgelegt werden, wenn die Waldgesetzgebung und die örtlichen Verhältnisse es zulassen. Der Mindestabstand für Bauten und Anlagen nach Abs. 1 Bst. c dieser Bestimmung beträgt 10 Meter.

Art. 92 PBG | Grenzabstand

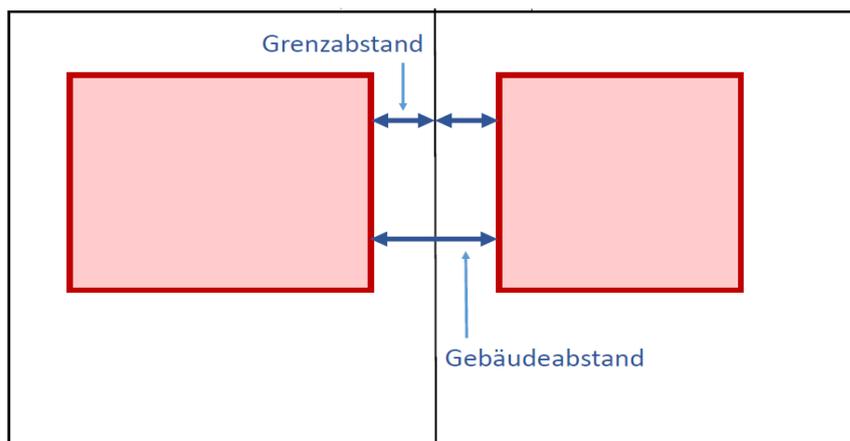
- ¹ Als Grenzabstand von Gebäuden gilt die kürzeste im Grundriss gemessene Entfernung zwischen Grenze und Fassade. Die politische Gemeinde kann einen grossen und einen kleinen Grenzabstand festlegen.

^{1bis} Wird ein grosser Grenzabstand festgelegt, wird er gegenüber der am meisten nach Süden gerichteten Hauptwohnseite eingehalten. Die politische Gemeinde kann im Rahmennutzungsplan:

- a) abweichende Ausrichtungen festlegen;
- b) die Aufteilung der Summe der massgebenden Grenzabstände auf mehrere Hauptwohnseiten zu gleichen Teilen für den Fall zulassen, dass ein Gebäude zwei oder mehr annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten aufweist.;

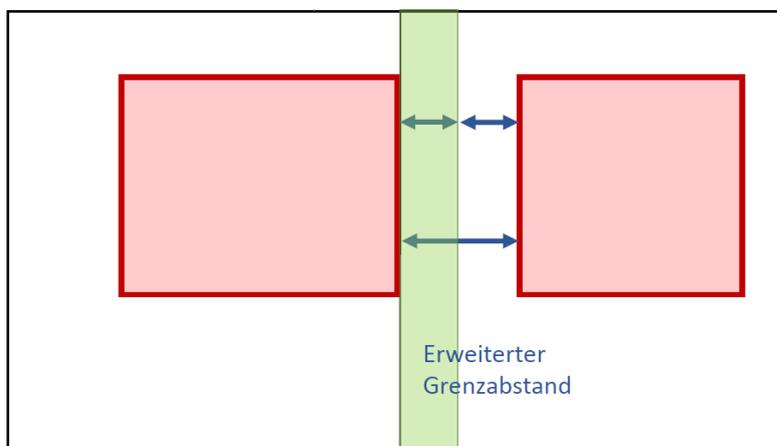
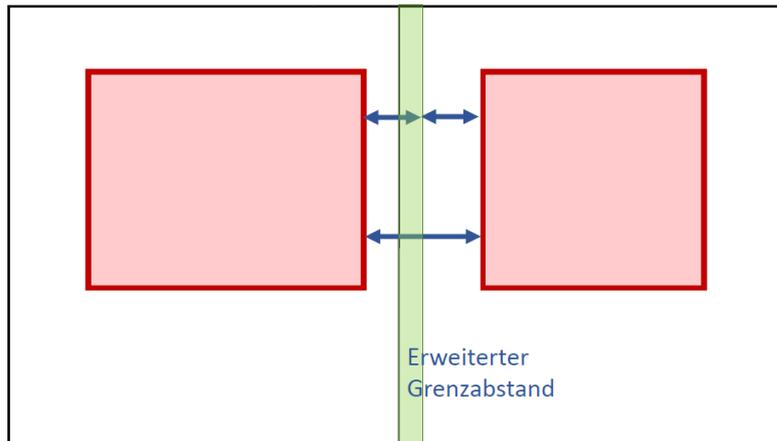
Abbildung 18:

Ordentlicher Grenz- und Gebäudeabstand



- ² Der Grenzabstand kann ungleich auf benachbarte Grundstücke verteilt werden, wenn sich die Eigentümerin oder der Eigentümer des benachbarten Grundstücks schriftlich zur Einhaltung eines entsprechend grösseren Grenzabstands verpflichtet. Die Baubehörde verfügt diese Verpflichtung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und lässt sie im Grundbuch anmerken.

Abbildung 19:
Erweiterte Grenzabstandsverpflichtung

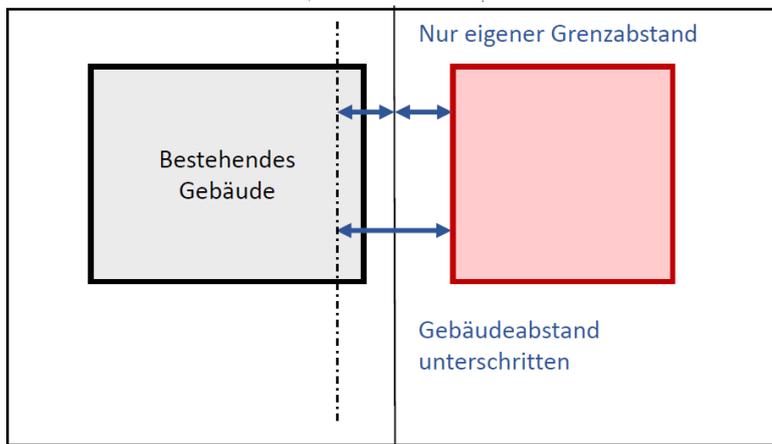


- ³ Die politische Gemeinde kann für Bauten innerhalb einer Zone andere Masse für die Grenzabstände festlegen als gegenüber Grundstücken in anderen Zonen.

Art. 93 PBG | Gebäudeabstand

- ¹ Als Gebäudeabstand gilt die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Er entspricht der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände. Er ist auch zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück einzuhalten.
- ² Steht auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude mit einem geringeren als dem nach den massgebenden Bestimmungen geltenden Grenzabstand, genügt anstelle des Gebäudeabstands die Einhaltung des Grenzabstands, wenn keine wichtigen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Abbildung 20:
Zu kurzer Grenzabstand auf Nachbargebäude



Art. 94 PBG | Abstände von Kleinbauten und Anbauten (Art. 74, 75, 80 PBG)

Kleinbauten und Anbauten können mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks bis an die Grenze gestellt werden.

Art. 95 PBG | Abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile

- ¹ Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile bestehen keine Abstandsvorschriften, soweit der Nutzungsplan nichts anderes bestimmt.
- ² Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile, die das massgebende oder tiefer gelegte Terrain höchstens um einen halben Meter überragen, weisen einen Abstand von wenigstens einem halben Meter zur Grenze auf. Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks können sie bis an die Grenze gestellt werden.

1.6 Bauweise und Terrain

Art. 96 PBG | Bauweise

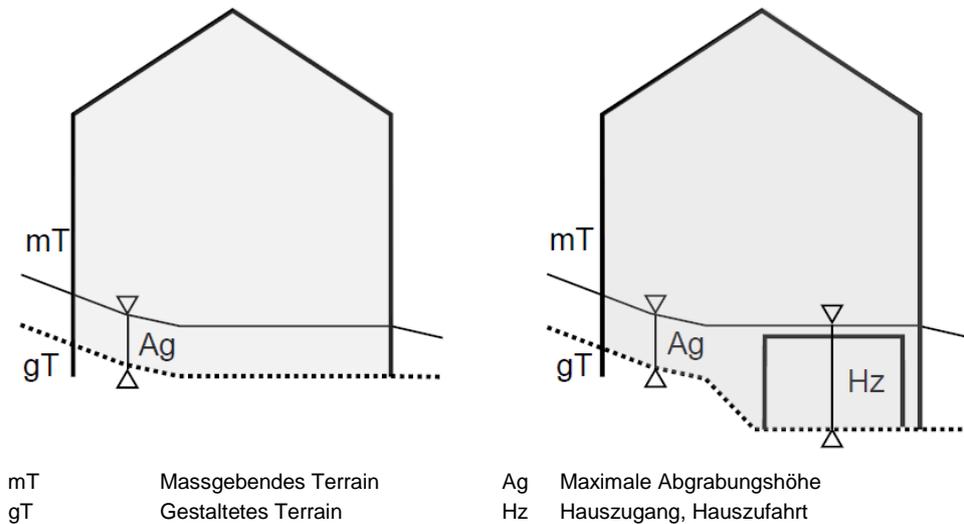
- ¹ Die vorgeschriebenen Abstände werden auf allen Seiten eingehalten, soweit der Nutzungsplan keine geschlossene Bauweise vorsieht.
- ² Der Zusammenbau über die Grenze ist bis zur höchstens zulässigen Gebäudelänge oder Gebäudebreite gestattet.

Art. 97 PBG | Terrainveränderungen (siehe Grafik bei Art. 86 PBG)

- ¹ Abgrabungen sind höchstens bis zum zulässigen Mass unter das massgebende Terrain erlaubt. Ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten.
- ² Aufschüttungen werden dem massgebenden Terrain angepasst. Stützmauern und Böschungen weisen einen Abstand zur Grenze auf.
- ³ Die politische Gemeinde legt im kommunalen Nutzungsplan die zulässigen Masse und den Grenzabstand von Stützmauern und Böschungen fest.

- ⁴ Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks können Stützmauern und Böschungen bis an die Grenze gestellt werden.

Abbildung 22:
Maximale Abrabungshöhe



Art. 98 PBG | Teilung von Grundstücken

- ¹ Soll ein ganz oder teilweise überbautes Grundstück geteilt werden, benachrichtigt das Grundbuchamt die Baubehörde.
- ² Mit der Teilung von Grundstücken dürfen keine den Bauvorschriften widersprechende Verhältnisse geschaffen werden.
- ³ Die Baubehörde verfügt Anordnungen zur Vermeidung baurechtswidriger Verhältnisse als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und lässt sie im Grundbuch anmerken.

1.7 Einordnung und Gestaltung

Art. 99 PBG | Grundsatz

- ¹ Die Erstellung von Bauten und Anlagen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder Baudenkmäler beeinträchtigen, ist untersagt.
- ² Die politische Gemeinde kann für Kern- und Schutzzonen sowie für weitere konkret bezeichnete Gebiete vorschreiben, dass Bauten und Anlagen so gestaltet und eingeordnet werden, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 100 PBG | Anreize für besonders hochwertige Gestaltung

Die politische Gemeinde kann im Baureglement Anreize für die besonders hochwertige Gestaltung von Bauten und Anlagen oder für die Durchführung von Wettbewerbsverfahren vorsehen. Sie legt Art und Mass des Anreizes fest.

2 Weitere massgebende Grundlagen

Ausser dem Baureglement enthalten insbesondere die nachstehenden Erlasse gültige Vorschriften für das Bauwesen und sind ebenfalls zu beachten:

Eidgenössische Erlasse

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB); SR 210
- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG); SR 700
- Raumplanungsverordnung (RPV); SR 700.1
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS); SR 451.12
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG); SR 814.01
- Lärmschutzverordnung (LSV); SR 814.41
- Luftreinhalteverordnung (LRV); SR 814.318.142.1
- Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV); SR 814.710
- Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV); SR 814.680
- Energiegesetz (EnG); SR 730.0
- Energieverordnung (EnV); SR 730.01
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG); SR 451
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG); SR 814.20
- Gewässerschutzverordnung (GSchV); SR 814.201
- Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz, WaG); SR 921.0
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel (Arbeitsgesetz, ArG); SR 822.11

Kantonale Erlasse

- Planungs- und Baugesetz (PBG); sGS 731.1
- Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV)
- Strassengesetz (StrG); sGS 732.1
- Strassenverordnung (StrV); sGS 732.11
- Gesetz über die Verfahrenskoordination in Bausachen (VKoG); sGS 731.2,
- Einführungsgesetz zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung (EG-USG); sGS 672.1
- Verordnung zum Einführungsgesetz zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung (V zu EG-USG); sGS 672.11
- Verordnung über den Schutz von Naturkörpern und Altertümern; sGS 271.51
- Naturschutzverordnung (NSV); sGS 671.1
- Energiegesetz (EnG); sGS 741.1
- Energieverordnung (EnV); sGS 741.11
- Gesetz über die Gewässernutzung; sGS 751.1
- Vollzugsgesetz zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung / Verordnung; sGS 752.2 | sGS 752.21
- Einführungsgesetz zur eidgenössischen Waldgesetzgebung (WaG); sGS 651.1
- Gesetz über den Feuerschutz (FSG); sGS 871.1
- Gemeindegesetz (GG); sGS 151.2
- Enteignungsgesetz (EntG); sGS 735.1
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP); sGS 951.1
- Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG-ZGB); sGS 911.1

Normen / Merkblätter

Für die Dimensionierung, Berechnung und Ausstattung von Bauten und Anlagen sind folgende Normen als Richtlinie zu beachten:

- Behindertengerechtes Bauen; SN 521 500
- Geländer und Brüstungen (SIA 358); SN 534 358
- Liegenschaftsentwässerung; SN 592 000
- Grundstückszufahrten; SN 640 050
- Knoten: Sichtverhältnisse in Knoten; SN 640 273a
- Kontrolle der Befahrbarkeit; SN 640 271a
- Parkieren: Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen; SN 640 291a
- Parkieren: Angebot an Parkfeldern für Personenwagen; SN 640 281
- Leichter Zweiradverkehr: Abstellanlagen, Bedarfsermittlung; SN 640 065
- Leichter Zweiradverkehr: Abstellanlagen, Geometrie; SN 640 066
- Merkblätter Veloparkierung; Tiefbauamt Kanton St.Gallen; www.langsamverkehr.sg.ch
- Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten; SIA 118
- Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau; SIA 180
- Schallschutz im Hochbau; SIA 181
- Diverse Brandschutznormen im Hochbau; SIA 183 ff
- Thermische Energie im Hochbau; SIA 380/1
- Elektrische Energie im Hochbau; SIA 380/4
- Flächen und Volumen von Gebäuden; SIA 416
- Normalien und Richtlinien des Tiefbauamtes Kanton St.Gallen;
www.sg.ch/tiefbau/Projektierungsgrundlagen
- ASTRA Vollzugshilfen: Veloparkierung, Wanderwege, etc.; www.astra.ch
- Sicherheitsempfehlungen der Schweizerischen Beratungsstelle für Unfallverhütung; www.bfu.ch
- Vorschriften der SUVA über Hoch- und Tiefbauten; www.suva.ch
- Brandschutznorm (Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen); www.vkf.ch
- Spielplätze, Richtlinien und Empfehlungen zur Gestaltung; Baudepartement des Kantons St.Gallen
- Spielräume; bfu-Fachdokumentation 2.025; www.bfu.ch

3 Abkürzungen

AFU	Amt für Umwelt SG
AWE	Amt für Wasser und Energie SG
AREG	Amt für Raumentwicklung und Geoinformation SG
BauR	Vorliegendes Baureglement
EG-USG	Einführungsgesetz zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung, sGS 672.1
EG-ZGB	Einführungsgesetz zum eidgenössischen Zivilgesetzbuch, sGS 911.1
EnG	Energiegesetz; sGS 730.0
EnV	Energieverordnung; sGS 730.01
GebT	Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5
GG	Gemeindegesezt, sGS 151.2
GSchG	Gewässerschutzgesetz; SR 814.20
GSchV	Gewässerschutzverordnung; SR 814.201
KRP	Kantonaler Richtplan
LRV	Luftreinhalteverordnung; SR 814.318
LSV	Lärmschutzverordnung; SR 814.41
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz; SR 451
PBG	Planungs- und Baugesetz Kanton St.Gallen, sGS 731.1
PBV	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz); SR 700
RPV	Raumplanungsverordnung; SR 700.1
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SN	Schweizer Norm
SNV	Schweizerische Normen-Vereinigung
SSV	Signalisationsverordnung; SR 741.21
StrG	Kantonales Strassengesetz, sGS 732.1
StrV	Kantonale Strassenverordnung, sGS 732.11
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz); SR 814.01
VGv	Verwaltungsgebührenverordnung, sGS 821.1
VRP	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991, SR 921.0
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch; 210