



**Benken**  
POLITISCHE GEMEINDE

**Baureglement  
der Gemeinde  
Benken SG  
  
(Revision 2017)  
  
II. Nachtrag**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

- Art. 1 Geltungsbereich
- Art. 2 Zuständigkeit
- Art. 3 Planungsmittel

### **B. PLANUNGSMITTEL**

- Art. 4 Richtplan
- Art. 5 Zonenplan
- Art. 6 Information und Mitwirkung

### **C. ZONENORDNUNG**

- Art. 7 Zoneneinteilung
- Art. 8 Grünzone, Intensivlandwirtschaftszone

### **D. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

- Art. 9 Regelbauweise
- Art. 10 Gesamtüberbauung und Mehrausnützung
- Art. 11 Berechnung der Geschosshöhen
- Art. 12 Kleiner und grosser Grenzabstand, Wald- und Gewässerabstand sowie Abstand für unterirdische Gebäude
- Art. 13 Gebäudelänge
- Art. 14 Strassenabstände
- Art. 15 An- und Nebenbauten
- Art. 16 Vorbauten
- Art. 17 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster
- Art. 18 Aussenantennenanlagen
- Art. 19 Abgrabungen, Auffüllungen und Terrainveränderungen
- Art. 20 Spiel- und Begegnungsbereiche

### **E. BAU- UND HYGIENEVORSCHRIFTEN**

- Art. 21 Mindestanforderungen
- Art. 22 Sicherheit entlang Strassen

### **F. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN**

- Art. 23 Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- Art. 24 Ersatzabgabe für Motorfahrzeuge
- Art. 25 Garage- und Hofzufahrten
- Art. 26 Kehrichtbeseitigung, Kompostierung

## **G. BESTIMMUNGEN ÜBER BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE**

Art. 27	Schutzbestimmungen bei Bauarbeiten
Art. 28	Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen
Art. 29	Bezug der Bauten
Art. 30	Baukontrolle

## **H. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Art. 31	Baugesuch
Art. 32	Gebühren und Auslagen
Art. 33	Übergangsbestimmungen und Inkrafttreten

### **HINWEIS**

Baureglement und Baugesetz ergänzen sich, d.h. beide sind zur Beurteilung beizuziehen.

Der Gemeinderat Benken erlässt gemäss Art. 2 und Art. 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 6. Juni 1972 (sGS 731.1), Art. 102 des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988 (sGS 732.1) sowie gestützt auf Art. 5 und Art. 136 lit. g des Gemeindegesetzes vom 23. August 1979 (sGS 151.2) folgendes Baureglement.

## **A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

### **Art. 1 Geltungsbereich**

<sup>1</sup> Dieses Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Benken. Es ist für sämtliche Bauten und Anlagen und deren Nutzung anzuwenden.

<sup>2</sup> Soweit das Baureglement keine besonderen Regelungen trifft, gelten die Vorschriften von Bund und Kanton.

### **Art. 2 Zuständigkeit**

Die Aufsicht über die Ortsplanung, die örtliche Baupolizei sowie der Vollzug dieses Reglementes und der Strassengesetzgebung sind Sache des Gemeinderates. Er kann Aufgaben an die Baukommission sowie an weitere zuständige Organe delegieren und Fachpersonen als Berater beiziehen.

## **B. PLANUNG**

### **Art. 3 Planungsmittel**

<sup>1</sup> Für die Ortsplanung stehen der Gemeinde die folgenden Planungsmittel zur Verfügung:

- a) Kommunalen Richtplan
- b) Nutzungspläne
  - Zonenplan
  - Schutzplan
- c) Sondernutzungspläne
  - Gestaltungsplan
  - Überbauungsplan
  - Baulinien-, Gewässer- und Waldabstandslinienplan
- d) Baureglement
- e) Schutzverordnung
- f) Übersicht Stand der Erschliessung
- g) Erschliessungsprogramm
- h) Erschliessungs-, Ver- und Entsorgungsplan

<sup>2</sup> Die Nutzungs- und Sondernutzungspläne sowie das Baureglement und die Schutzverordnung sind für alle, der kommunale Richtplan, der Erschliessungs-, Ver- und Entsorgungsplan sowie das Erschliessungsprogramm für die Behörden verbindlich.

<sup>3</sup> Der Erlass von Sondernutzungsplänen obliegt dem Gemeinderat.

#### **Art. 4 Richtplan**

Die kommunale Richtplanung setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Ortsplanerisches Konzept 1:2000/5000
- Ortsbauliches Konzept 1:1000
- Bericht zur Richtplanung

Das ortsplanerische und ortsbauliche Konzept und der Bericht zur Richtplanung bilden einen integrierenden Bestandteil der Richtplanung. Dieser ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden begleitend.

#### **Art. 5 Zonenplan**

<sup>1</sup> Der Zonenplan besteht aus einer planlichen Darstellung im Massstab 1:5000.

<sup>2</sup> Er ist für die Grundeigentümer verbindlich.

#### **Art. 6 Information und Mitwirkung**

<sup>1</sup> Bei der Erarbeitung oder Änderung von Planungsmitteln der Ortsplanung informiert die Behörde die Bevölkerung rechtzeitig und in geeigneter Weise über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse ihrer Planung. Insbesondere wird bei einer Gesamtrevision des Baureglementes, des Zonenplanes und des Richtplanes der Bevölkerung Gelegenheit zur Mitsprache gegeben. Bei der Erarbeitung von Sondernutzungsplänen wird zudem die betroffene Bevölkerung orientiert.

<sup>2</sup> Zu den Planungsarbeiten kann die Bevölkerung Vorschläge und Anregungen einreichen. Die Behörde nimmt dazu spätestens vor der öffentlichen Planauf-  
lage Stellung.

<sup>3</sup> Sämtliche vorhandenen Planungsinstrumente können unentgeltlich im Original in der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

### **C. ZONENORDNUNG**

#### **Art. 7 Zoneneinteilung**

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt und nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (E) zugewiesen:

- Wohnzone	1 Vollgeschoss	W1	E II
- Wohnzone	2 Vollgeschosse	W2	E II
- Wohnzone	3 Vollgeschosse	W3	E II
- Wohn- und Gewerbezone	2 Vollgeschosse	WG2	E III

- Wohn- und Gewerbezone	3 Vollgeschoss	WG3	E III
- Gewerbe- und Industriezone		GI	E III
- Kernzone	3 Vollgeschosse	K3	E III
- Grünzone Freihaltung		GF	
- Grünzone Erholung		GE	
- Grünzone Schutz		GS	
- Grünzone Grundwasserschutz		GG	
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		Oe	E II
- Landwirtschaftszone		L	E III
- Intensivlandwirtschaftszone		IL	E III
- übriges Gemeindegebiet		UeG	E III

## **Art. 8 Grünzonen, Intensivlandwirtschaftszone**

### **Art. 8a Grünzonen**

<sup>1</sup> Die gemäss Art. 17 Abs. 2 des Baugesetzes in der Grünzone zugelassenen Bauten und Anlagen haben bezüglich Stellung und Gestaltung erhöhten Anforderungen zu genügen.

<sup>2</sup> Die Grünzone Freihaltung GF dient der Gliederung von Siedlung und Landschaft.

<sup>3</sup> Die Grünzone Erholung GE ist zu Erholungszwecken bestimmt. Für die Überbauung und Nutzung der Familiengärten am Fischbachgraben A ist der Überbauungsplan „Familiengärten am Fischbachgraben A“ massgebend.

<sup>4</sup> Für die Grünzone Schutz GS gelten die Bestimmungen der Schutzverordnung.

<sup>5</sup> In der Grünzone Grundwasserschutz GG gelten die Vorschriften des GschG mit seinen Verordnungen.

### **Art. 8b Intensivlandwirtschaftszone (IL)**

<sup>1</sup> In der Intensivlandwirtschaftszone (IL) sind Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG zulässig. Sie müssen sich in das Siedlungs-, Orts- und Landschaftsbild einordnen und den Kriterien des Kantonalen Richtplanes entsprechen.

<sup>2</sup> Die Mindestabstände für Tierhaltungsanlagen müssen gemäss FAT-Bericht Nr. 476 eingehalten werden.

## **D. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

### **Art. 9 Regelbauweise**

<sup>1</sup> Für die Bauten gelten je nach Zone die Vorschriften der nachstehenden Tabelle über die Regelbauweise:

Zone	Vollgeschoss	Talseitig sichtbare Geschosse an Hanglagen	kleiner Grenzabstand min. (m)	grosser Grenzabstand min. (m)	Gebäudelänge (m)	Gebäudehöhe <sup>4</sup> (m)	Firsthöhe <sup>4</sup> (m)	Empfindlichkeitsstufe
W1	1	2	4,0	8,0	22	4,5	8,5	II
W2	2	3	4,0	8,0	30	7	12,0	II
W3	3	4	5,0	10,0	40	10	15,0	II
WG2	2	3	4,0	8,0	30	8	12,0	III
WG3	3	4	5,0	10,0	40	11	16,0	III
GI	-	-	5,0 <sup>2</sup>	-	-	12	16,0	III
K3	3	-	4,0	8,0	30	11	16,0	III
Oe	-	-	4,0	8,0	-	-	-	II
GE	-	-	4,0	-	-	-	-	-
L/IL/UeG <sup>3</sup>	2	-	4,0	-	-	7	12,0	III

<sup>1</sup> sofern mindestens 1 Vollgeschoss dauernd gewerblich genutzt wird.

<sup>2</sup> Innerhalb des gleichen Grundstückes können Gebäudeabstände bis auf 5.0 m reduziert werden.

<sup>3</sup> Die nachfolgenden Masse gelten für Wohnbauten. Für die übrigen in diesen Zonen zulässigen Bauten gilt ein Mindestgrenzabstand von 4.0 m.

<sup>4</sup> Gebäude- und Firsthöhe (vgl. Skizze im Anhang)

## Art. 10 Gesamtüberbauung und Mehrausnützung

Aufgrund eines Überbauungsplanes kann für eine Gesamtüberbauung eine Mehrausnützung von höchstens 20 % gewährt werden, wenn insbesondere folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- überdurchschnittliche Qualität der räumlichen Gliederung und der architektonischen Gestaltung der Bauten;
- besonders gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild;
- siedlungsgerechte Verkehrserschliessung mit optimalem Schutz der Fussgänger;
- 60 % der erforderlichen Motorfahrzeugabstellflächen in Sammelgaragen oder unter Terrain;
- angemessene Anzahl von rollstuhlgängigen Wohnungen mit entsprechenden Zugängen;
- grössere zusammenhängende Grünflächen mit naturnahen und standortgerechter Bepflanzung;
- angemessener Anteil der Grünfläche für gartenbauliche Nutzung (Pflanzgärten).

## Art. 11 Berechnung der Geschosszahl (vgl. Skizze im Anhang)

<sup>1</sup> Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das über dem Terrain und unter dem Dachraum liegt.

<sup>2</sup> Als Untergeschoss gelten Geschosse, wenn die Oberkante des Fussbodens des Erdgeschosses den Niveaupunkt um höchstens 1.50 m und das gestaltete Terrain talseits um höchstens 3.0 m überragt.

<sup>3</sup> Als Dachgeschosse gelten Geschosse, die im Dachraum liegen, wobei der Kniestock gemessen von O.K. Fussboden bis Schnittpunkt Fassadenflucht/Dachhaut, nicht mehr als 1.30 m betragen darf sowie Geschosse, die unter einem Neigungswinkel von 45° (alter Teilung) von der Schnittlinie der Längsfassaden mit der Flachdachhaut als Attikageschoss über dem obersten Vollgeschoss zurückliegen.

**Art. 12 Kleiner und grosser Grenzabstand, Wald- und Gewässerabstand sowie Abstand für unterirdische Bauten**

**Art. 12a Kleiner und grosser Grenzabstand** (vgl. Skizze im Anhang)

<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand ist auf die am stärksten nach Süden gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

<sup>2</sup> Weist eine Baute nach Osten und Westen orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand gegenüber der Westfassade einzuhalten.

<sup>3</sup> Bei annähernd gleichwertigen Süd- und Westfassaden kann die Baubehörde die Aufteilung der Summe des grossen und des kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten.

<sup>4</sup> An Hanglagen entfällt der grosse Grenzabstand zwischen zwei Hauptbauten auf dem gleichen Grundstück, wenn sich diese, horizontal betrachtet nicht gegenüberstehen, also talseitig freie Sicht besteht.

**Art. 12b Wald- und Gewässerabstand**

<sup>1</sup> Wo Wald- und Gewässerabstandslinien fehlen, gelten die Bestimmungen von Art. 58 und Art. 59 BauG.

<sup>2</sup> Gegenüber eingedolten Gewässern im nichtüberbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5.00 m plus 1.75 mal die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässerausbauprojekten festgelegt werden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens sind kleinere Abstände nur zulässig, wenn mit Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann bzw. die Voraussetzungen von Art. 77 Abs. 2 BauG erfüllt sind.

**Art. 12c Abstand für unterirdische Gebäude**

Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile bestehen keine Abstandsvorschriften, soweit der Nutzungsplan nichts anderes bestimmt.

Oberirdische Gebäude oder 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 Grundstückes können sie bis an die Grenze gestellt werden.

**Art. 13 Gebäudelänge**

<sup>1</sup> Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf die Verlängerung des längsten geraden Fassadenteils.

<sup>2</sup> An- und Vorbauten fallen für die Bemessung der Gebäudelänge nicht in Betracht.



## **Art. 14 Strassenabstände**

<sup>1</sup> Wo keine Baulinien bestehen, ist von Staatsstrassen ein Abstand von 4.00 m und von Gemeindestrassen ein solcher von 3.00 m ab Strassen- bzw. Trottoirgrenze einzuhalten. Von öffentlichen Wegen 1. und 2. Klasse ist ein Minimalabstand von 2.50 m ab Wegachse einzuhalten.

<sup>2</sup> Die Vorschriften über die Strassenabstände gehen denjenigen über die Grenzabstände vor.

## **Art. 15 An- und Nebenbauten**

<sup>1</sup> Anbauten sind Bauten mit einem Vollgeschoss, mit maximal 50 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche und max. 3.50 m Gebäudehöhe sowie max. 5.00 m Firsthöhe.

<sup>2</sup> Als Nebenbauten gelten Bauten mit einem Vollgeschoss sowie mit höchstens 3.50 m Gebäude- und 5.00 m Firsthöhe, die mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup> aufweisen.

<sup>3</sup> Für unbewohnte An- und Nebenbauten genügt ein verminderter Grenzabstand von 3.0 m. Mit dem Einverständnis des Eigentümers des Nachbargrundstückes kann der Grenzabstand vermindert oder es kann bis an die Grenze gebaut werden. Der Zusammenbau von An- und Nebenbauten an der Grenze ist zulässig.

<sup>4</sup> Für ganz oder teilweise bewohnte An- und Nebenbauten (zum Beispiel Wintergärten) darf der verminderte Grenzabstand von 3.0 m nicht unterschritten werden.

<sup>5</sup> Es dürfen nur auf einem Geschoss Geschossflächen vorhanden sein. Zusätzlich darf das Untergeschoss als Abstell- oder Kellerraum genutzt werden.

<sup>6</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. In ganz- oder teilweise bewohnten An- und Nebenbauten sind einzelne Dachflächenfenster erlaubt.

<sup>7</sup> Der Gebäudeabstand von Nebenbauten gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück muss, vorbehalten die Bestimmungen der Feuerschutzgesetzgebung und aus wohngygienischen Gründen, mindestens 3.0 m betragen.

<sup>8</sup> Für An- und Nebenbauten an Hanganlagen (Hangneigung gemessen am Niveaupunkt in der Falllinie des Hanges) werden für die max. zulässige Gebäude- und Firsthöhe folgende Zuschläge gewährt:

- a) ab 15% Hangneigung 0.5 m ;
- b) ab 30% Hangneigung 1.0 m ;
- c) ab 40% Hangneigung 1.5 m .

Zudem darf das Untergeschoss talseitig in Erscheinung treten.

<sup>9</sup> Geringfügige Kleinbauten: Soweit die baupolizeilichen und übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind, bedürfen unbeheizte Kleinbauten

keiner Baubewilligung. Vorbehalten bleiben die brandschutztechnischen Gebäudeabstände. Masse für geringfügige Kleinbauten, die nicht dem Aufenthalt von Personen dienen:

Maximale Grundfläche	10.00 m <sup>2</sup>
Maximale Gesamthöhe	2.50 m
Minimaler Grenzabstand	0.50 m
Minimaler Gebäudeabstand	1.00 m

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

#### **Art. 16 Vorbauten**

<sup>1</sup> Als Vorbauten gelten Bauteile, die über die Fassade hinausragen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Freitreppen, Veranden usw., nicht aber Treppenhäuser und Laubengänge.

<sup>2</sup> Säulen, Stützen und dergleichen, die als Tragkonstruktion der Vorbauten dienen, sind zulässig.

<sup>3</sup> Vorbauten dürfen höchstens 1.50 m in den Grenzabstand bzw. über die Strassenbaulinie und den Strassenabstand hinausragen. Soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, dürfen sie höchstens auf 50 % der Fassadenlänge den Grenzabstand unterschreiten.

#### **Art. 17 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster**

<sup>1</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind architektonisch gut zu gestalten. Sie dürfen zusammen höchstens die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen. Dabei darf die Fläche der Dachflächenfenster für sich allein betrachtet höchstens 10% der entsprechenden Dachfläche betragen.

<sup>2</sup> Dachaufbauten dürfen die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten. Bei Flachdachbauten gelten als Dachaufbauten Bauteile, die über den von der zulässigen Gebäudehöhe ansteigenden Neigungswinkel von 45° (alter Teilung) hinausragen. Giebelfassaden und Quergiebel gelten nicht als Dachaufbauten.

<sup>3</sup> Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Liftschächte, Kamine, Ventilationszüge usw. dürfen mit dem technisch notwendigen Mass über die Dachfläche ragen. Sie sind klein zu halten, zusammenzufassen und möglichst der Sicht zu entziehen.

<sup>4</sup> Sonnenkollektoren sind zulässig. Sie müssen jedoch gestalterisch gut in die Gebäudehülle integriert werden.

#### **Art. 18 Aussenantennenanlagen**

<sup>1</sup> Kann an eine Gemeinschaftsantenne oder Kabelanlage angeschlossen werden, ist das Aufstellen neuer Aussenantennen inkl. Parabolspiegel grundsätzlich untersagt.

<sup>2</sup> Soweit die Errichtung von Aussenantennenanlagen nach Art. 53 des Bundesgesetzes über Radio und Fernsehen ausnahmsweise zulässig ist, darf pro Gebäude höchstens eine Aussenantennenanlage erstellt werden.

<sup>3</sup> Der Standort und die Farbgebung zulässiger Aussenantennenanlagen sowie Parabolspiegel ist so zu wählen, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

#### **Art. 19 Abgrabungen, Auffüllungen und Terrainveränderungen** (vgl. Skizze im Anhang)

<sup>1</sup> Auffüllungen und Abgrabungen dürfen nicht verunstaltend wirken. Sie haben sich dem natürlichen Terrainverlauf harmonisch anzupassen. Sofern die Auffüllungen nicht grenzüberschreitend ausgeführt werden, dürfen sie nicht näher als 0.5 m an die Grenze reichen.

<sup>2</sup> Die Böschungsneigung darf nicht steiler als 2:3 sein. Steilere Böschungen erfordern Stützkonstruktionen, wie z. B. Stützmauern, Steinkörbe, naturnahe Böschungsstabilisierungssysteme usw..

<sup>3</sup> Stützkonstruktionen sind möglichst klein zu halten und durch Material, Gliederung und Bepflanzung so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Ihre sichtbare Höhe darf ohne Abtreppe nicht grösser sein als 2.5 m. Höhere Stützkonstruktionen sind in der Höhe mindestens alle 2.5 m durch wenigstens 1.0 m tiefe Bermen zu gliedern.

#### **Art. 20 Spiel- und Begegnungsbereiche**

<sup>1</sup> Bei Wohnbauten mit sechs oder mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern erstellt die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer angemessene und den Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer angepasste Spiel- und Begegnungsbereiche.

<sup>2</sup> Mindestens 10 % der Geschossfläche nach Art. 23a, die dem Wohnen dient, sind als Spiel- und Begegnungsbereiche zu gestalten.

### **E. BAU- UND HYGIENEVORSCHRIFTEN**

#### **Art. 21 Mindestanforderungen**

<sup>1</sup> Lichte Raumhöhe in Wohn- und Geschäftshäusern:

- |                             |        |
|-----------------------------|--------|
| - Aufenthaltsräume          | 2.30 m |
| - Einstell- und Kellerräume | 2.10 m |

Bei nicht waagrechter Decke ist das Mindestmass der lichten Raumhöhe über mindestens 6 m<sup>2</sup> der Bodenfläche einzuhalten.

<sup>2</sup> Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen in Wohnhäusern muss mindestens 10 m<sup>2</sup> betragen.

<sup>3</sup> Das Lichtmass der Fensterfläche von Aufenthaltsräumen in Wohnbauten hat mindestens 10 % der Bodenfläche zu betragen.

<sup>4</sup> Bei Wohnbauten ist für jede Wohnung ein Abstellraum von mindestens 5 % der Geschossfläche nach Art. 61 Abs. 1 BauG, im Minimum von 5 m<sup>2</sup>, zu schaffen.

<sup>5</sup> In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen und dergleichen sowie für Fahrräder zu errichten.

<sup>6</sup> Wohnungszugänge und Treppenläufe haben bei Mehrfamilienhäusern eine lichte Breite von mindestens 1.20 m, bei Einfamilienhäusern von 0.90 m aufzuweisen.

<sup>7</sup> Für die erforderlichen Massnahmen gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) gelten die kantonalen Ausführungsbestimmungen.

<sup>8</sup> Auf neuen und bestehenden Dächern und Gebäuden, von denen Dachlawinen oder Schneerutsche Personen, Tiere oder Sachen gefährden können, sind Schneefangeinrichtungen anzubringen.

<sup>9</sup> Die Absturzkante von Hochbauten und ihren Zugängen sind mit Schutzelementen gemäss der SIA-Norm 358 „Geländer und Brüstungen“ zu versehen.

## **Art. 22 Sicherheit entlang Strassen**

<sup>1</sup> Die Sicherheit des Verkehrs darf weder durch Bauten und Anlagen oder deren Benützung noch durch Pflanzungen beeinträchtigt werden. Insbesondere ist das Lichtraumprofil freizuhalten, die Sichtverhältnisse dürfen nicht erschwert werden, die Entwässerung muss auf privaten Grund erfolgen und die Verschmutzungen oder andere nachteilige Einflüsse müssen vermieden werden.

<sup>2</sup> Jeder Grundeigentümer hat dafür zu sorgen, dass von Bauten und Anlagen auf seinem Grundstück weder Wasser noch Schnee auf öffentliche Strassen und Gehwege gelangen können.

## **F. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN**

### **Art. 23 Abstellplätze für Motorfahrzeuge**

<sup>1</sup> In Wohnhäusern ist pro 80 m<sup>2</sup> Geschossfläche nach Art. 23a, mindestens aber pro Wohnung, ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge auf privatem Grund anzulegen (Pflichtbedarf), wobei Garagenvorplätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern als Abstellplätze gelten.

<sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich zum Pflichtbedarf 20 % als Besucherplätze zu realisieren. Pro Mehrfamilienhaus ist für Behinderte mindestens ein Parkplatz zu erstellen.

<sup>3</sup> Für Bauten mit besonderer Parkplatzbelegung (Hotels, Gasthäuser, Gewerbebauten, Bürobauten u.a.m.) bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Parkplätze nach den einschlägigen VSS-Richtlinien und -Normen unter Berücksichtigung des tatsächlichen und möglichen Benutzungsanfalles.



<sup>2</sup> Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten (Energie-, Wasser-, Abwasser-, Telefonleitungen usw.) zu informieren.

<sup>3</sup> Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind zur Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren zu verwenden. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

<sup>4</sup> Änderungen an Vermessungszeichen dürfen nur durch die zuständigen Vermessungsorgane vorgenommen werden. Vermessungszeichen dürfen auch nicht durch Ablagerungen, Pflanzen, Strassenbeläge, Mauern usw. unsichtbar oder unzugänglich gemacht werden. Bedürfen Vermessungszeichen durch Grabungen, Auffüllungen oder sonstige bauliche Veränderungen einer Verlegung oder einer Entfernung, so ist dem Grundbuchamt zwecks Veranlassung der Änderung rechtzeitig Mitteilung zu machen.

## **Art. 28 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen**

<sup>1</sup> Die Benützung von öffentlichen Strassen für die Aufstellung von Maschinen, Kranen und Gerüsten sowie für Grabungen, Lagerungen von Baumaterial usw. ist nur mit Bewilligung der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde gestattet. Sie bestimmt den Umfang des zu benützenden Bodens.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann zur Sicherung des Verkehrs eine zweckdienliche Einfriedung der Baustelle verlangen. Ablagerungen und Bearbeitung von Baumaterialien sind ausserhalb der Einfriedung nicht gestattet. Bäume in öffentlichen Anlagen sind durch geeignete Vorkehrungen zu schützen.

<sup>3</sup> Zum Schutz vor herabfallenden Gegenständen sind geeignete Vorrichtungen (Verschalungen usw.) anzubringen.

<sup>4</sup> Öffentliche Verkehrswege im Bereiche der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Es ist nicht gestattet, Mörtel und Beton auf Strassen und Trottoirs zu mischen und zu lagern. Öffentliche Einrichtungen wie Wasser- und Elektrizitätsleitungen, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen usw. sind vor Beschädigungen zu schützen. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.

<sup>5</sup> Aufbrüche und Materialdepots sind hinreichend abzusperren und nachts genügend zu beleuchten. Entsprechende Sicherungen sind auch für andere Hindernisse wie überragende Gerüstteile, vorstehende Stangen und Bretter usw. zu treffen.

## **Art. 29 Bezug der Bauten**

<sup>1</sup> Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet ist, die Baute genügend trocken und ein gefahrloser, sauberer Zugang vorhanden ist.

<sup>2</sup> Ergibt die Kontrolle der Bezugsbereitschaft ein ungenügendes Resultat, so ist der Bezug zu verweigern oder auf einen späteren Zeitpunkt freizugeben.

## **Art. 30 Baukontrolle**

<sup>1</sup> Dem Gemeinderat ist vor und während der Bauzeit unaufgefordert folgendes anzuzeigen:

- a) die Fertigstellung des Schnurgerüstes;
- b) die Fertigstellung der Abwasseranlagen vor dem Eindecken;
- c) Schutzraumarmierung und Fertigstellung des Schutzraumes;
- d) die Erstellung der Kamine und Feuerstätten;
- e) die Fertigstellung der Öltankanlagen vor dem Versetzen des Tanks;
- f) die Fertigstellung des Baues, spätestens 8 Tage vor dessen Bezug;
- g) die Fertigstellung der Umgebungsarbeiten.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann die Anzeigepflicht für weitere Kontrollen anordnen.

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

<sup>4</sup> Erst nach Abnahme des Schnurgerüstes darf weitergebaut werden.

## **H VERFAHRENSVORSCHRIFTEN UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 31 Baugesuch**

<sup>1</sup> Das Baugesuch ist mit dem offiziellen Baugesuchsformular einzureichen und hat je fünffach zu umfassen:

- a) Baubeschrieb  
Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung, besonders Farbgebung und Material aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
- b) Situationsplan  
Neueste Grundbuchplankopie mit Unterschrift des Nachführungsgeometers, mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen, der beabsichtigten Anlage der Autoabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen und –wege;
- c) Grundrisse  
Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angaben der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen;
- d) Schnitt- und Fassadenplan  
Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angaben über Gebäude- und Firsthöhen inkl. Niveaupunkt sowie gewachsenes und gestaltetes Terrain; Detailplan Dachgeschoss/Kniestock;

- e) Umgebungsplan  
Plan der Umgebungsarbeiten mit Kinderspielplätzen, Autoabstellplätzen und Zufahrten, Stützmauern, Einfriedungen mit Geländemodellierung unter Angabe der Höhenkoten;
- f) Heizungsraum- und Öltankeingabe nach gesetzlichen Vorschriften;
- g) Die Schutzraumerstellung bzw. das Gesuch um Leistung eines Ersatzbeitrages hat dem kantonalen Formular „Schutzraumpflicht bzw. Ersatzbeitragspflicht“ zu entsprechen;
- h) Besondere Eingabe für Wasser- und Kanalisationsanschlüsse mit Angabe von Schächten, Leitungsdurchmessern, -material und –gefälle;
- i) Umweltschutzrecht  
Bestätigungen nach der Energieverordnung (Energienachweis), der Lärmschutzverordnung (Lärmprognose betr. Verkehrs-, Gewerbe- und Schiesslärm in lärmbelasteten Gebieten) und der Luftreinhalteverordnung sowie der Gewässerschutzverordnung;
- k) Baukostenangabe.

<sup>2</sup> Sämtliche Unterlagen des Baugesuches müssen vom Bauherrn, vom Projektverfasser und vom Grundeigentümer unterzeichnet sein.

<sup>3</sup> Bei besonderen Bauprojekten kann der Gemeinderat die Eingabe eines Modells und weiterer ihm notwendig erscheinende Unterlagen verlangen.

<sup>4</sup> Für die Beurteilung von Gesamtüberbauungen ist mit dem Baugesuch ein Erläuterungsbericht und ein Arbeitsmodell im Massstab 1:500 einzureichen. Gleichzeitig können weitere Angaben über die Art der Bebauung sowie Schattendiagramme, Fotografien usw. verlangt werden.

<sup>5</sup> Für unbedeutende Bauvorhaben kann die Baubehörde die Vorlegung der Planunterlagen beschränken.

<sup>6</sup> Bei Umbauten ist aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau gut ersichtlich darzustellen (unter Hervorhebung der bestehenden Teile in grauer, der neuen Teile in roter und der abzubrechenden Teile in gelber Farbe).

<sup>7</sup> Die Unterlagen des Baugesuches sind gefalzt auf das Format A4 (210/297 mm) einzureichen. Alle Unterlagen haben einheitlich mit Ort, Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Bezeichnungen versehen zu sein.

<sup>8</sup> Allenfalls notwendige Retentions- und Versickerungsanlagen gemäss GEP sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

## **Art. 32      Gebühren und Auslagen**

<sup>1</sup> Für die Behandlung des Baugesuches und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrolle, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke usw. und für den gesteigerten Gemeindegebrauch öffentlicher Strassen sind Gebühren im Rahmen des kantonalen Gebührentarifs zu entrichten.



<sup>2</sup> Die Kosten von Gutachten, zusätzlichen Unterlagen oder Sonderleistungen der Gemeinde hat grundsätzlich der Gesuchsteller zu tragen. Werden Gutachten eingeholt, ist der Gesuchsteller vor der Auftragserteilung zu orientieren.

### **Art. 33 Übergangsbestimmungen und Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.

<sup>2</sup> Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Baureglementes noch nicht erledigten Baugesuche unterliegen diesem Baureglement.

<sup>3</sup> Mit Inkrafttreten dieses Baureglementes werden aufgehoben:

- a) Das Baureglement vom 13. Mai 1986
- b) Der Zonenplan vom 28. März 1977
- c) Teilzonenplan Oberdorf vom 28. Januar 1988
- d) Teilzonenplan Galliweid, Parz. Nr. 14, vom 1. Dezember 1987
- e) Teilzonenplan Dorf vom 13. Mai 1986
- f) Teilzonenplan SBB-Areal vom 27. Juni 1980
- g) Teilzonenplan Neubruch vom 23. Juni 1980
- h) Teilzonenplan Rötli-Bachkesselboden vom 14. Dezember 1981

<sup>4</sup> Die von der Baubehörde erlassenen und im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 werden durch den II. Nachtrag des Baureglementes gegenstandslos.

Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung der Baukommission innert zwei Jahren nach Inkrafttreten dieses Reglements gelöscht.

Vom Gemeinderat genehmigt am 30. Oktober 1990

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Gemeindammann:

Der Gemeinderatsschreiber:

Guido Fäh

Th. Widrig

Öffentlich aufgelegt am 23. November 1990 bis 22. Dezember 1990

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 24. Juli bis 23. Juli 1991

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am 20. Oktober 1992

Der Regierungsrat: Dr. Kägi

Aenderungen Baureglement (I. Nachtrag)

Vom Gemeinderat erlassen am 11. Mai 2006.

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident:                      Der Gemeinderatsschreiber:

Roland Tresp

Urs Beck

Oeffentlich aufgelegt vom 17. Mai 2006 bis 15. Juni 2006.

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 27. Juni 2006 bis 26. Juli 2006.

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am 20. Dezember 2006.

Aenderungen Baureglement (II. Nachtrag)

Vom Gemeinderat erlassen am 13. Juni 2017 und 7. Juli 2017 sowie am 21. Dezember 2017

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Die Gemeindepräsidentin:                      Der Gemeinderatsschreiber:

Heidi Romer

Urs Beck

Oeffentlich aufgelegt vom 15. August 2017 bis 13. September 2017  
sowie vom 16. Januar 2018 bis und mit 14. Februar 2018.

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 21. März 2018 bis 30. April 2018

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am 19. Juli 2018