sargans verbindet

Baureglement
Änderung zur 1. Mitwirkung

Vorschriften

2. Mitwirkung

27. Mai 2026

Die gegenüber der 1. Mitwirkung unveränderten Inhalte unterstehen nicht der 2. Mitwirkung.

Legende:

unterstrichen	ergänzt
~~durchgestrichen~~	entfernt
kursiv	geändert
grau	unverändert; nicht Gegenstand der 2. Mitwirkung

raum.
manufaktur.ag
stadt land verkehr

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

Der Gemeinderat Sargans 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 Politischen Gemeinde (nachfolgend: Gemeinde), das nachfolgende Baureglement über das ganze Gemeindegebiet.

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

1 Das Baureglement bezweckt eine haushälterische und nachhaltige bauliche Entwicklung nach Massgabe der Wahrung des spezifischen Charakters der Quartiere sowie den ökologischen Ausgleich und die Sicherung einer hohen Lebensqualität.

2 Die Gemeinde nutzt ihren Ermessensspielraum im Sinne der oben genannten Ziele.

Art. 2 Zuständigkeit

PBG Art. 1, 135, 158
StrG Art. 63, 108 Abs. 2

1 Der Gemeinderat ist die Planungs- und Vollzugsbehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes und die zuständige Behörde nach der Strassengesetzgebung. Er kann Zuständigkeiten ~~durch einfachen Beschluss~~ an Kommissionen und Amtsstellen delegieren.

2 Die vom Gemeinderat eingesetzte Baukommission stellt dem Gemeinderat Antrag über alle Geschäfte, für die nicht das Bauamt zuständig ist.

3 Das Bauamt vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates und ~~Baukommission~~ ist die Baubehörde im Meldeverfahren. Zudem erfüllt sie namentlich folgende Aufgaben:

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

4 Die Gemeinde kann bei Bedarf externe Sachverständige beiziehen. ~~Deren Beizug ist die Regel:~~

a) ~~in Schutzzonen oder bei Schutzobjekten;~~
b) ~~in Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 35 dieses Erlasses;~~
c) ~~bei Sondernutzungsplänen gemäss Art. 23 PBG;~~
d) ~~bei Abweichung von der Regelbauweise gemäss Art. 36 dieses Erlasses.~~

B Definitionen

Art. 3 Bruttogeschossfläche

1 *Die Bruttogeschossfläche (BGF) ist die Summe aller, der jeweiligen Nutzung dienenden, oder hierfür verwendbaren, ober- und unterirdischen Geschossflächen, die innerhalb der äusseren Umfassung eines Gebäudes liegen; inklusive aller Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:*

a) nichtgewerbliche Lager, Keller-, Estrich- und Einstellräume;
b) offene Dachterrassen und Balkone;
c) Wintergärten sowie verglaste Dachterrassen und Balkone bis zu einer Fläche von 20 % der anrechenbaren BGF;
d) Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern;
e) nutzbare Flächen im Dachgeschoss unter einer lichten Höhe von 1.5 m;
f) Liftschächte.

2 *Ausserhalb der Gebäudehülle gelegene Flächen werden angerechnet, wenn sie überwiegend der Erschliessung anrechenbarer Geschossflächen dienen.* ~~Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1.5 m sind nicht anrechenbar.~~

C Raumplanung

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 4 Bestimmte Nutzungsart

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

1 Im Gebiet «Beschränkung Verkaufsflächen» sind Verkaufsflächen ~~nur für vor Ort produzierte Waren~~ bis 200 m² pro funktionale Einheit zulässig.

2 Im Gebiet «Spielplatz Castelsriet» ist bis zur Nutzung für Bildung, Sport und Freizeit nur ein öffentlicher Spielplatz zulässig.

3 Im Gebiet «Oberstufenzentrum» ist nur eine Nutzung für Bildung, Sport und Freizeit zulässig.

4 ~~Im Gebiet «Fahrsicherheitszentrum» sind nur Kleinbauten und Anlagen im Zusammenhang der Nutzung als Fahrsicherheitszentrum zulässig. Das Gebiet ist nach der Aufgabe des Fahrsicherheitszentrums zu renaturieren und als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten und/oder für Freizeitanlagen zu nutzen.~~ (verschoben)

5 Im Gebiet «Hotel, Dienstleistung und Verkauf» sind nur Hotels sowie Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen zulässig, wobei letztere mit Ausnahme von Gütern des täglichen Bedarfs zulässig sind.

6 In den Gebieten «Besucherzentrum Eisenbergwerk Gonzen» sind nur Vorhaben zur Nutzung als Zugangsbereich und für Besucherparkplätze des Eisenbergwerks Gonzen zulässig. Es sind keine lärmempfindlichen Räume zulässig.

~~7 Im Gebiet «Konzession Gesteinsabbau Gonzen» sind nur Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Konzession für den Gesteinsabbau Gonzen und damit zu vereinbarer Zwischennutzungen zulässig.~~

8 Im Gebiet «Unterirdische Intensiverholung» bezweckt den Erhalt des ehemaligen Bergwerks als solches sowie als Besucherbergwerk. In diesem Zusammenhang sind Bauten und Anlagen ab einer Meereshöhe von 482 m ü. M. bis 30 m unter der Oberfläche zulässig. Hierfür können insbesondere Stollen und Kavernen erstellt werden für Museum, Saal, Restaurant,

Garderoben, WC, Stollenbahnhof, Werkstatt etc. Der direkte Zugang im Portalbereich darf eine kleinere Überdeckung aufweisen.

9 Im Gebiet «Unterirdische Lagerung mit erhöhtem Sicherheitsbedarf» sind Bauten und Anlagen für Nutzungen mit erhöhten Anforderungen an Sicherheit, Schutz und Umwelteinflüssen zwischen den Höhekoten 478.00 und 508.00 m ü. M. zulässig. Andere Nutzungen können bewilligt werden, wenn sich die Auswirkungen auf die Umwelt, Erschliessung und Umgebung nicht negativ verstärken.

10 Im Gebiet «Unterirdische Lagerung» dienen die ~~dafür~~ bewilligte Abbaukaverne für die langfristige Lagerung von anorganischem Material sowie unverschmutztem Bodenmaterial (einschliesslich Humus / Oberboden). Die Lagerung hat so zu erfolgen, dass die Anforderungen des Umwelt-, Gewässer- und Brandschutzes eingehalten werden. Der dauernde Aufenthalt von Personen ist nicht zulässig.

~~11 Im Gebiet «Parkierungsfläche» sind nur Anlagen im Zusammenhang mit der Parkierung von Motorfahrzeugen zulässig.~~

12 Im Gebiet «Verwertung von Werkstoffen» sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zur Annahme, Lagerung, Aufbereitung und Verwertung von Bauabfällen (insbesondere Beton- und Mischabbruch) und Wertstoffen sowie zur Herstellung von Recyclingbaustoffen und daraus hergestellten Produkten zulässig. Emissionsrelevante Betriebsteile (Lärm, Staub, Licht, Geruch) sind einzuhausen.

13 Im Gebiet «Mindestgewerbeanteil» sind mindestens 100 % der Bruttogeschossfläche im Erdgeschoss publikumsaktiven Nutzungen vorbehalten.

14 Im Gebiet «Naturgefahr» darf die bestehende Nutzung bis zur Reduktion der Naturgefahr nicht intensiviert werden. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen ihres Bestandes unterhalten werden.

Art. 5 Ausnahme Sondernutzungsplanpflicht

PBG Art. 7, Abs. 3, lit. c
PBG Art. 66, Abs. 1, lit. b

1 Geringfügige Vorhaben, welche die angestrebte Entwicklung des Gebietes nicht wesentlich erschweren, können ohne den Erlass eines Sondernutzungsplanes bewilligt werden.

II Zonen

Art. 6 Wohnzone

PBG Art. 12

1 In der Wohnzone W 10 sind nicht mehr als *zwei* Wohnungen ~~zuzüglich einer Einliegerwohnung~~ pro Grundstück zulässig.

2 In Wohnzonen ist die Errichtung von nicht standortgebundenen Antennenanlagen untersagt.

Art. 7 Kernzone | Allgemein

PBG Art. 15, 99 Abs. 2

1 Es gelten die Vorschriften des Einordnungsgebots gemäss Art. 35 dieses Erlasses. Reklamen und Gebäudebeschriftungen müssen zur guten Gesamtwirkung beitragen.

~~2 und namentlich folgende Gestaltungsvorschriften:~~

a) ~~Die Höhenlage des untersten, für den dauernden Aufenthalt von Personen vorgesehenen Geschosses ist so festgelegt, dass sich die Baute gut in das Strassen- und Siedlungsbild einordnet;~~
b) ~~Fassaden sind gegenüber dem angrenzenden, öffentlichen Strassenraum typisch zu gestalten;~~
c) ~~Technische Anlagen sind so unauffällig wie möglich zu platzieren;~~

d) ~~Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind bezüglich der Grössenverhältnisse und Gestaltung besonders gut in den Baukörper und das Dach einzuordnen.~~

3 Sexgewerbliche Nutzungen sind nicht zulässig.

Art. 8 Kernzone | Kernzone A **(Entwicklung)**

PBG Art. 99 Abs. 2

1 Die Kernzone A dient der Entwicklung eines belebten Ortszentrums. Es gelten namentlich folgende Gestaltungsvorschriften:

a) Bauten entlang der Bahnhofstrasse müssen zwischen drei und vier vollständig sichtbare Geschosse aufweisen. Sie sind gegenüber dem öffentlichen Strassenraum repräsentativ zu gestalten. Die effektive Gebäudehöhe beträgt mindestens 12.0 m und ist durch ein Vordach von mindestens 1.0 m abzuschliessen.

b) ~~Die Bauten müssen mit dem minimalen Strassenabstand erstellt werden.~~ Der Strassenabstandsbereich ist bei publikumsaktiven Nutzungen ~~als~~ öffentlich zugänglich ~~Fläche~~ und bei Wohnen im Erdgeschoss als Vorgarten zu gestalten. Letztere sind ~~und~~ gegenüber dem Strassenraum einzufrieden.

c) Erdgeschosse mit überwiegend Wohnen sind mit einem Hochparterre, solche mit überwiegend publikumsaktiven Nutzungen mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 3.5 m zu erstellen.

Art. 9 Kernzone | Kernzone B **(Städtli)**

PBG Art. 99 Abs. 2
StrG Art. 20 Abs. 1 Bst. i

1 Die Kernzone B dient dem Erhalt der gewachsenen Bebauungs-, Freiraum-, Erschliessungs- und Nutzungsstruktur. Es gelten namentlich folgende Gestaltungsvorschriften:

a) Die Gebäude haben sich in Bezug auf die Höhe der Traufen, der Firste, die Gebäudelänge und -breite in das Gebiet einzuordnen;

b) Die Dachformen sind ortstypisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind Kleinbauten und Anbauten.

c) Einfriedungen, Vorgärten oder Vorplätze sind nach dem historischen Strassen- und Siedlungsbild zu gestalten und gegenüber dem öffentlichen Raum in der Materialisierung zu differenzieren;

d) Reklamen und Gebäudebeschriftungen müssen zu einer guten Gesamtwirkung beitragen.

2 Neue Nutzungen müssen mit der bestehenden Strassenerschliessung vereinbar sein.

Art. 10 **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

PBG Art. 18

1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen «ARA» dient der Abwasserreinigungsanlage. Es sind nur Bauten und Anlagen, die dem Betrieb der Abwasserreinigungsanlage dienen, zulässig.

Art. 11 **Freihaltezone**

PBG Art. 16, 136

1 Die Freihaltezonen dienen folgendem Zweck:

a) Die Freihaltezone Ortsplanung dient der allgemeinen Freihaltung von Bauten und Anlagen.

b) In der Freihaltezone Sport und Freizeit «Kleingärten» dient der Nutzung für individuelle Pflanzgärten.

c) Die Freihaltezone Natur- und Heimatschutz «Denkmal» dient dem Schutz und der zeitgemässen Nutzung der Kulturobjekte und deren Umgebung.

d) Die Freihaltezone Natur- und Heimatschutz «Naturschutz» dient der Freihaltung von Bauten und Anlagen von schutzwürdigen Freiräumen.

e) Die Freihaltezone Natur- und Heimatschutz «Gewässer» dient der Freihaltung von Gewässerräumen.
f) Die Freihaltzone Umweltschutz dient zur Freihaltung von Bauten und Anlagen sowie Nutzungsintensivierungen.

2 Die Zulässigkeit vom Vorhaben innerhalb der Bauzone richtet sich nach den folgenden Bestimmungen:
a) In der Freihaltezone Ortsplanung sind nur notwendige, bewilligungfreie Vorhaben gemäss Art. 136 PBG zulässig.
b) In der Freihaltzone Sport und Freizeit «Kleingärten» sind nur bewilligungsfreie Vorhaben gemäss Art. 136 PBG zur bodenabhängigen, gartenbaulichen Bewirtschaftung zulässig.
c) In der Freihaltezone Natur- und Heimatschutz «Denkmal» sind Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen und der Wiederaufbau sowie neue Bauten und Anlagen für Nebennutzungen, Erschliessungen und Rebbau, sofern keine Schutzziele entgegenstehen, zulässig.
d) In der Freihaltezone Natur- und Heimatschutz «Gewässer» sind nur Anlagen gemäss Art. 41c GSchV zulässig.
e) In der Freihaltezone Umweltschutz dürfen bestehende Bauten und Anlagen im Rahmen ihres Bestandes unterhalten werden.

3 Die Zulässigkeit vom Vorhaben ausserhalb der Bauzone richtet sich nach dem kantonalen Recht.

Art. 12 **Intensiverholungszone Fahrsicherheitszentrum**

PBG Art. 21

1 Bauvorhaben in der Intensiverholungszone erfordern den Erlass eines Sondernutzungsplanes gemäss Art. 23 Abs. 1 Bst. a PBG.

2 Die Intensiverholungszone «Fahrsicherheitszentrum» dient der Nutzung als Fahrsicherheitszentrum oder als öffentliche Freizeitnutzung. Es sind nur Kleinbauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Nutzung als Fahrsicherheitszentrum zulässig. Das Gebiet ist nach der Aufgabe des Fahrsicherheitszentrums zu renaturieren und als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten und/oder für Freizeitanlagen zu nutzen.

Art. 13 Schwerpunktzone **Malerva**

PBG Art. 19

1 *Die Schwerpunktzone «Malerva» dient der etappierten Umstrukturierung des ehemaligen Bergwerksareals im Sinne eines sozial, ökologisch und wirtschaftlich nachhaltigen Quartiers mit Wohnen, öffentlichen Freizeit- und Erholungsanlagen sowie nichtstörendem Gewerbe (inkl. Bildung).*

2 Die Etappierung des Areals richtet sich nach der kommunalen Richtplanung sowie den jeweils geltenden kantonalen Vorgaben zur Dimensionierung der Bauzone.

3 Die Erschliessungs-, Freiraum- und Nutzungsstruktur sowie die konkreten Lösungen für die einzelnen Umsetzungsetappen sind durch die Grundeigentümer über qualifizierte Konkurrenzverfahren zu evaluieren und im Sondernutzungsplan zu sichern. Ein Verfahren gilt als qualifiziert, wenn:
a) nicht weniger als sieben interdisziplinäre Teams teilnehmen;
b) das Beurteilungsgremium überwiegend aus unabhängigen Fachpersonen besteht;
c) die Gemeinde dem Programm, der Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums sowie der Auswahl der teilnehmenden Teams zustimmt.

4 ~~Die Schwerpunktzone «Lokremise» dient der etappierten Umstrukturierung des ehemaligen Bahnareals im Sinne der nachfolgenden Entwicklungsziele:~~
a) ~~Schaffung einer sozial, ökologisch und wirtschaftlich nachhaltigen Wohnnutzung;~~

b) ~~Umnutzung der Lokremise für Dienstleistung und Kultur;~~
c) ~~Schaffung von halböffentlichen Freizeit- und Erholungsflächen;~~
d) ~~Schaffung von Massnahmen zum ökologischen Ausgleich~~.

~~5 Das Nutzungskonzept ist pro Areal durch ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren zu evaluieren und in einem Sondernutzungsplan zu sichern.~~

6 ~~Bis zum Vorliegen eines Sondernutzungsplanes gelten für das Gebiet der Schwerpunktzone «Malerva» die Vorschriften der Arbeitszone A 13 und für das Gebiet der Schwerpunktzone «Lokremise» die Vorschriften der WG 17.6~~.

III Sondernutzungspläne

Art. 14 Besondere Bauweise

PBG Art. 23 ff.

1 ~~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 namentlich folgende Kriterien berücksichtigt werden:

a) Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen;[1]
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 und ökologischer Ausgleich;
g) Barrierefreiheit im Innen- und Aussenraum;
h) Erschliessung und Parkierung;
i) Finanzierung der Erschliessung und öffentlichen Ausstattung.

D Nutzungs- und Bauvorschriften

I Erschliessung und Ausstattung

Art. 15 Grundstückszufahrt und **Abstellplätze für Personenwagen** ~~**an Gemeindestrassen**~~

PBG Art. 67, Abs. 1, lit. b
StrG Art. 100ff.
VSS[2] 40 050/273/291

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 10 % aufweisen.

2 Entlang von Gemeindestrassen 2./3. Klasse können Abstellplätze für Personenwagen als Senkrecht-Parkfelder ~~mit bis zu drei Senkrecht-Abstellplätzen erstellt~~ bewilligt werden.

~~3 Auf die Freihaltung von Sichtzonen gemäss Art. 101 Abs. 2 StrG kann verzichtet werden, wenn der seitliche Zutritt oder die private Zufahrt nicht mehr als 15 Autoabstellplätze erschliesst und der Zutritt oder die Zufahrt auf die öffentliche Strasse situationsgerecht erkennbar ist.~~

4 Die Anstosslänge von Parkplätzen und Vorplätzen gegenüber Gemeindestrassen ist zu minimieren. Sie darf bis 8.0 m betragen.

Art. 16 Entsorgungseinrichtungen | **Duldungspflicht**

[1] Leitbilder, Konzepte, Richtplanung
[2] Normen des «Schweizer Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute»

PBG Art. 67, 113

1 Grundeigentümer haben öffentliche Entsorgungseinrichtungen, in der Regel als Halbunterflurcontainer, in Kern- und Schutzzonen als Unterflurcontainer, zu dulden.

Art. 17 Abstellplätze für Personenwagen | Normalbedarf

PBG Art. 69
VSS 40 281

1 *Es sind Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen. Der Minimalbedarf[3] beträgt:*

a) Wohnen Bewohnende: Ein Abstellplatz pro 100 m² Bruttogeschossfläche gemäss Art. 3 dieses Erlasses; wenigstens ein Abstellplatz pro Wohnung;
b) Wohnen Besuchende: Ein signalisierter Abstellplatz pro zehn Abstellplätze für Bewohner bei Gebäuden ab vier Wohneinheiten. Sie sind als solche zu bezeichnen;
c) Andere Nutzungen: Die Normen SN VSS sind wegleitend.

2 Vorplätze von Garagen müssen wenigstens 5.5 m tief sein. Sie werden bei Einfamilienhäusern als Abstellplatz angerechnet.

3 Auf anderen Grundstücken liegende Abstellplätze werden als Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch angemerkt.

Art. 18 Abstellplätze für Personenwagen | Mobilitätskonzept

PBG Art. 69

1 Der Bedarf für Abstellplätze kann reduziert werden, wenn die hinreichende Erschliessung über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen ist. Die Reduktion wird gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch angemerkt.

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 Gemeinde eine Ersatzabgabe nach Art. 19 dieses Erlasses auf die Differenz zwischen Normalbedarf gemäss Art. 17 dieses Reglements und den vorhandenen Abstellplätzen.

4 Für neue oder im Zweck geänderte Parkierungsanlagen mit mehr als 30 Abstellplätzen ist immer ein Mobilitätskonzept zu erstellen und umzusetzen. Es zeigt *eine* hinreichende, sozial, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltige Erschliessung auf.

Art. 19 Abstellplätze für Personenwagen | Ersatzabgabe

PBG Art. 70

1 Die Ersatzabgabe des Grundeigentümers je fehlenden Abstellplatz beträgt *CHF 15'000.–*.

Art. 20 Abstellplätze für ***Fahrräder*** und Motorräder

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

1 Es sind Abstellplätze für *Fahrräder* zu erstellen. In Bezug auf den Bedarf sowie deren Erschliessung und Ausstattung nach Kurz- und Langzeitparkieren sind die Empfehlungen des Kantons und, wo solche fehlen, die Normen der VSS massgebend.

2 Es ist pro 5 Abstellplätze für Personenwagen gemäss Art. 17ff. dieses Erlasses mindestens ein Abstellplatz für Motorräder bereitzustellen.

Art. 21 Spiel- und Begegnungs***bereiche***

PBG Art. 71, 72
Richtlinien für Spielräume, Pro Juventute

1 Die Mindestfläche für gemäss Art. 71 Abs. 1 PBG erforderliche Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt 20 % der Bruttogeschossfläche gemäss Art. 3 dieses Erlasses für Wohnen.

[3] Das Total des Minimalbedarfs pro Kategorie wird auf die nächste, volle Zahl aufgerundet.

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

3 *Sofern eine Ersatzabgabe zulässig ist, beträgt sie pro fehlendem Quadratmeter CHF 1'500.- in den Fällen gemäss Art. 72 Abs. 2 Bst. a PBG beziehungsweise CHF 500.- in den Fällen gemäss Art. 72 Abs. 2 Bst. b und c PBG.*

II Erstellung von Bauten und Anlagen

Art. 22 Niveaupunkt

PBG Art. 77

1 Für zusammengebaute Gebäude und Gebäudeteile kann der Niveaupunkt wahlweise für jedes Gebäude einzeln oder gemeinsam bestimmt werden.

Art. 23 Massgebendes Terrain

PBG Art. 78

1 In Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 35 dieses Erlasses kann die Politische Gemeinde das massgebende Terrain so festlegen, dass sich die Lage des Zugangsgeschosses gut auf die Höhenlage des massgebenden Strassenraums ausrichtet.

Art. 24 Tabelle der Regelbauweise

PBG Art. 79, 82–89, 92–95

1 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.

2 In Gebieten mit Einordnungsgebot bleiben die Anforderungen gemäss Art. 35 dieses Erlasses vorbehalten.

3 Als Anreiz für besonders hochwertige Gestaltung kann gemäss Art. 36 dieses Erlasses von den Regelbaumassen abgewichen werden.

Zone	Zonenbezeichnung	Grenzabstand klein/gross [m]	Gesamthöhe [m]	Gebäudehöhe [m]	~~Talseitige~~ Fassadenhöhe [3] [m]	Winkelmass für Längsfassaden gem. Art. 85 Abs. 1 PBG [°]	Bruchteil je Fassadenabschnitt gem. Art. 85 Abs. 2 PBG [7] [-]	Gebäudelänge [4] [m]	Gebäudebreite [4], [5], [12] [m]	Empfindlichkeitsstufe
Zonen des Baugebiets										
W 10	Wohnzone 10	4.0/7.0	10	7.4 [9], [13]	9.2	45	1/3	17.0	12.0	II
W 11.2	Wohnzone 11.2	4.0/8.0	11.2 [8]	7.4 [9]	9.2 [9]	45	1/3	20.0	12.0	II
W 14.8	Wohnzone 14.8	5.0/10.0	14.8 [8]	10.2 [9]	–	45	1/3	24.0	14.0	II
W 17.6	Wohnzone 17.6	6.0/12.0	17.6 [8]	13.0 [9]	–	45	1/3	24.0	14.0	II
WG 14.8	Wohn-/Gewerbezone 14.8 [11]	5.0/10.0 [6]	14.8 [8]	10.2 [9]	–	45	1/3	26.0	12.0	III
WG 17.6	Wohn-/Gewerbezone 17.6 [11]	6.0/12.0 [6]	17.6 [8]	13.0 [9]	–	45	1/3	30.0	14.0	III
WG 20.4	Wohn-/Gewerbezone 20.4 [11]	7.0/14.0 [6]	20.4 [8]	15.8 [9]	–	45	1/3	50.0	14.0	III
A 13	Arbeitszone 13 [2]	5.0 [1]	13.0	–	–	–	–	35.0	–	III
A 18	Arbeitszone 18	5.0 [1]	18.0	–	–	–	–	70.0	–	IV

Zone	Zonenbezeichnung	Grenzabstand klein/gross [m]	Gesamthöhe [m]	Gebäudehöhe [m]	~~Talseitige~~ Fassadenhöhe [3] [m]	Winkelmass für Längsfassaden gem. Art. 85 Abs. 1 PBG [°]	Bruchteil je Fassadenabschnitt gem. Art. 85 Abs. 2 PBG [7] [-]	Gebäudelänge [4] [m]	Gebäudebreite [4], [5], [12] [m]	Empfindlichkeitsstufe
K A	Kernzone A	5.0	16.0	13.5	–	45	1/3	50.0	14.0	III
K B	Kernzone B	5.0	13.5 [10]	–	–	–	–	–	–	III
F_{iB}	Freihaltezonen	3.0	gemäss Art. 11 dieses Erlasses							III
OeBA	Öffentliche Bauten und Anl.	4.0	*20.0*	–	–	–	–	–	–	II
Zonen des Nichtbaugebiets										
L	Landwirtschaftszone	5.0	–	–	–	–	–	–	–	III
F_{aB}	Freihaltezone	3.0	5.5	3.0	–	–	–	–	–	III
IE	Intensiverholungszone	5.0	5.5	3.0	–	–	–	–	–	III
OeBA A	Öfftl. Bauten und Anl. ARA	4.0	20.0	–	–	–	–	–	–	III

~~1~~ Gegenüber Kern-, Wohn-, und Wohn-/Gewerbe-Zonen ist ein Grenzabstand von 15.0 m einzuhalten. ~~Die halbe Abstandstiefe ist zu begrünen.~~

2) Es sind keine stark störenden Nutzungen zulässig.

3) Bei talseitig giebelständigen Bauten ~~mit Satteldächern über die ganze Giebellänge~~ erhöht sich die Fassadenhöhe ~~für die talseitige Giebelseite~~ um die Mehrhöhe des über der zulässigen Gebäudehöhe liegenden Giebelfeldes.

4) Das Mass erhöht sich um das Mass der über die Fassade hinausragenden Vorbauten, aber maximal um 2.0 m pro Gebäudeseite.

5) Die Gebäudebreite kann bis auf das Mass der Gebäudelänge erhöht werden, sofern die aufgrund der Regelbaumasse mögliche Grundfläche des Gebäudes nicht überschritten wird.

6) Für vollständig gewerblich genutzte ~~Erdgeschosse~~ Geschosse gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

7) *Innerhalb des Fassadenabschnitts gemäss Art. 85 Abs. 1 PBG erhöht sich die zulässige Gebäudehöhe um 3.0 m.*

8) Für Gebäude mit Flachdach reduziert sich die zulässige Gesamthöhe um 2.0 m.

9) Für Gebäude mit Flachdach reduziert sich die zulässige Gebäudehöhe um 1.0 m. Sie darf durch ~~die Höhe des Dachrandes,~~ *Brüstungen oder Geländer* um *bis zu* 1.0 m überschritten werden.

10) Vorbehalten bleibt die gute Einordnung gemäss Art. 35 dieses Erlasses.

11) Bei Erleichterungen gegenüber dem Grenzabstand, der Gebäudelänge oder der Gebäudebreite bei Gewerbenutzungen wird für die betroffenen Geschosse ein Umnutzungsverbot verfügt und gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch angemerkt.

12) Die Gebäudebreite wird bei zusammengebauten Gebäuden gemäss Art. 77 Abs. 2 PBG für jedes Gebäude oder jeden Gebäudeteil einzeln bestimmt.

Art. 25 Erhöhung der Gebäude- und Gesamthöhe

PBG Art. 84

1 Die Gebäude- und Gesamthöhe gemäss Art. 24 dieses Erlasses erhöhen sich:

a) in Wohn-/Gewerbezonen um die lichte Mehrhöhe des gewerblich genutzten Erdgeschosses über 2.4 m, aber um höchstens 1.0 m;

b) *entlang Kantons- oder Gemeindestrassen 1. Klasse um die Mehrhöhe eines Hochparterres über 0.6 m. Die Mehrhöhe entspricht der Differenz zwischen der Höhe des Strassenrandes in Fassadenmitte zur Höhe fertig Fussboden des Eingangsgeschosses. Der Zuschlag beträgt höchstens 1.0 m.*

c) um bis zu 1.0 m zur Minimierung von Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel.

Die Zuschläge ~~auf die Gebäudehöhe gemäss lit. a und c~~ können nicht kumuliert werden.

Art. 26 Grenzabstand

PBG Art. 92

1 *Der grosse Grenzabstand ist gegenüber einer Längsfassade und der kleine Grenzabstand gegenüber allen anderen Fassaden einzuhalten.*

2 *Die Grenzabstände können bis auf den Baulinien- oder den Strassenabstand gemäss Art. 27 dieses Erlasses reduziert werden, wenn die dadurch reduzierte Abstandsfläche gegenüber anderen Fassaden nachgewiesen wird.*

Art. 27 Strassenabstand

StrG Art. 100, 104ff, Art. 107f.
Kantons-/Gemeindestrassenplan

1 *Soweit nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, richtet sich der Strassenabstand nach Art. 104 StrG. Vorbehalten bleiben die Grenzabstände nach Art. 24 dieses Erlasses.*

	Kantonsstrasse	Gemeindestrasse 1. Klasse	Gemeindestrasse 2. Klasse	Gemeindestrasse 3. Klasse	Gemeindeweg 1./2./3. Klasse
Gebäude	4.0 m [1)]	3.0 m [1)]	3.0 m [1)]	3.0m	2.0 m
bewilligungsfreie Kleinbauen gem. Art. 136 PBG	4.0 m	2.0 m	1.5 m	1.5 m	1.0 m
~~**übrige**~~ **Anlagen** *2)*	4.0 m	3.0 m	3.0 m	3.0 m	2.0 m
~~**Bäume**~~	~~2.5 m~~	~~2.5 m~~	~~2.5 m~~	–	–
~~**Wälder**~~	~~5.0 m~~	~~5.0 m~~	~~5.0 m~~	~~5.0 m~~	–
~~**Lebhäge, Zierbäume, Sträucher**~~	~~0,60 m, über 1,80 m Höhe zusätzlich die Mehrhöhe~~				
~~**Einfriedungen**~~	~~von 0,45 m bis 1,20 m Höhe: 0,09 m, über 1,20 m Höhe zusätzlich die Mehrhöhe~~				

1) Ohne Trottoir ist der Strassenabstand um 2.0 m vergrössert.

2) Soweit in Art. 104 StrG oder Art. 27 Abs. 4 dieses Erlasses für besondere Anlagen keine anderen Abstände festgelegt werden.

2 Der Strassenabstand entlang von Kantons- und Gemeindestrassen 1. Klasse vergrössert sich auf Strassenseiten ohne Trottoir um 2.0 m.

3 In Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 35 dieses Erlasses und Ortsbildschutzgebieten kann die zuständige Stelle der Gemeinde *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 reduzieren.*

4 Der minimale Strassenabstand für Aufschüttungen, Stützkonstruktionen und Abgrabungen beträgt 0.5 m. Sie sind innerhalb des Strassenabstandes gemäss Abs. 3 auf eine Höhe von 1.2 m beschränkt und zu begrünen.

~~5 Pflanzen dürfen nicht in den seitlichen Lichtraum ragen. Dieser beträgt 0.1 m gegenüber Trottoirs und 0.3 m gegenüber Fahrbahnen.~~

Art. 28 Kleinbauten und Anbauten

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

1 Die zulässigen Masse betragen:

a) maximale Grundfläche:	45 m²
b) maximale Gebäudehöhe:	3.50 m
c) maximale Gesamthöhe:	5.50 m
d) minimaler Grenzabstand:	3.00 m
e) ~~minimaler Gebäudeabstand grundstücksintern:~~	~~2.00 m~~

2 Der minimale Grenzabstand für bewilligungsfreie Kleinbauten gemäss Art. 136 Abs. 2 lit. a PBG beträgt 1.0 m.

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

4 Ist das Recht zur Reduktion der Abstände gestützt auf Art. 94 PBG gegenseitig eingeräumt, ist beim späteren Zusammenbau keine Zustimmung des Nachbarn ~~für eine Baute in der gleichen Anstosslänge~~ mehr erforderlich.

5 Bei der bergseitigen Erschliessung von ~~Auto~~Garagen macht die Baubehörde Ausnahmen von der Gebäude- und Gesamthöhe, wenn dies für eine Zufahrt gemäss Art. 15 dieses Erlasses notwendig ist.

Art. 29 Vorbauten und Dachvorsprünge

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

1 Vorbauten dürfen auf bis zu einem Drittel der Fassadenlänge bis zu 1.5 m in den Grenz- oder den Strassenabstand oder über die Baulinie hinausragen. Der verbleibende Grenz- bzw. Strassenabstand beträgt mindestens 2.0 m.

2 Bei Bauten über mehrere Grundstücke beträgt der minimale Abstand der Vorbauten gegenüber der gemeinsamen Grenze 2.0 m. Mit schriftlicher Zustimmung des Grundeigentümers des Nachbargrundstückes dürfen sie bis an die Grenze reichen.

3 Dachvorsprünge dürfen bei An- und Kleinbauten bis 0.5 m und bei allen übrigen Bauten bis zu 1.0 m in Grenz- oder Strassenabstand sowie bis zu 0.5 m über den Dachraum ragen.

4 Baulinien zur Festlegung von Gewässer- und Waldabständen dürfen nicht überschritten werden.

Art. 30 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

PBG Art. 95, Abs. 1, 76a

1 *Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile, die mindestens 0.5 m unter dem gewachsenen und gestalteten Terrain liegen, dürfen bis zu 1.0 m an die Grundstücksgrenze gestellt werden.*

2 *Höherliegende Gebäude oder Gebäudeteile haben an jeder Stelle zusätzlich einen Abstand im Umfang der doppelten Mehrhöhe einzuhalten.*

Art. 31 *Terrainveränderungen* | Aufschüttungen

PBG Art. 97 Abs. 2

1 *Aufschüttungen, Stützkonstruktionen und Böschungen sind dem massgebenden Terrain anzupassen. Bis zu einer Höhe von 1.2 m beträgt der Grenzabstand 0.5 m, darüber zusätzlich die doppelte Mehrhöhe.* Die maximale Höhe beträgt 3.0 m.

~~2 Der Abstandsbereich ist zu begrünen.~~

Art. 32 Terrainveränderungen | Abgrabungen

PBG Art. 97 ~~Abs. 1~~

1 In Wohn-, Wohn-/Gewerbe- und Kernzonen sind Abgrabungen zur Freilegung von Fassaden auf 0.4 m beschränkt. An Hanglagen mit einer mittleren Neigung (durch den Niveaupunkt) von über 30 % dürfen sie ~~bis~~ auf die Hälfte der ~~Fassaden~~ jeweiligen Fassadenlänge in Hangneigung bis zu 1.2 m betragen.

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

3 In den übrigen Zonen ist der Umfang der Abgrabung frei.

~~Art. 33 Abstand gegenüber geschützten Hecken~~

~~Schutzverordnung~~

~~1 Gegenüber geschützten Hecken und Feldgehölzen sind folgende Mindestabstände ab der Stockgrenze einzuhalten:~~

a) ~~Bauten 6.0 m;~~
b) ~~bewilligungsfreie Kleinbauten und Anlagen 3.0 m.~~

Art. 34 Abstände gegenüber Zonengrenzen

PBG Art. 92 Abs. 3

1 *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.*

Art. 35 Einordnungsgebot

PBG Art. 99 Abs. 2

1 *In Gebieten mit Einordnungsgebot müssen Bauten und Anlagen so gestaltet und eingeordnet werden, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht.*

2 Dem Baugesuch ist eine der Bedeutung des Vorhabens angemessene Analyse der ortsbaulichen Situation sowie eine Erläuterung der Lösung insbesondere zu folgenden Kriterien beizufügen:

a) Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen[4];
b) Höhenlage und Nutzung der Geschosse in Bezug auf den öffentlichen Raum;
c) Volumetrie und Gliederung von Baukörper und Fassaden;
d) Orientierung der Hauptfassade;
e) Dachformen und Einordnung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern;
f) Materialisierung und Detailgestaltung;
g) Einfügung in den Geländeverlauf und den Freiraum;
h) Gliederung, Begrünung und Materialisierung der Umgebung;
i) Minimierung der Versiegelung;
j) Gestaltung von Reklameeinrichtungen, Beschriftungen, Beleuchtungen sowie von Schaufensteranlagen;
k) Einpassung von technischen Anlagen.

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

4 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. 36 *Anreize* für besonders hochwertige Gestaltung

PBG Art. 100, 145

1 Bei Vorhaben mit besonders hochwertiger Gestaltung von Bauten und Anlagen kann die Baubewilligungsbehörde Abweichungen ~~bis zum folgenden Umfang~~ von den Vorschriften dieses Erlasses ~~abgewichen werden~~ bewilligen. Die maximalen Abweichungen betragen:

a) Gebäudehöhe, Gesamthöhe und Fassadenhöhe gemäss Art. 24 dieses Erlasses um 20 % in der Arbeitszone und um 5 % in der Kernzone A, der Wohn-/Gewerbezone und der Wohnzone;
b) Gebäudelänge und -breite gemäss Art. 24 dieses Erlasses um 10 % für Wohngeschosse und um 20 % für gewerbliche Geschosse;
c) Bruchteil Fassadenabschnitt gemäss Art. 24 dieses Erlasses bis auf die Hälfte
d) Erhöhung der Gebäudehöhe für den Bruchteil Fassadenabschnitt gemäss Art. 24 dieses Erlasses bis zur Gesamthöhe;

[4] Leitbilder, Konzepte, Richtplanung

e) ~~Länge von Vorbauten bis zur gesamten Fassadenlänge;~~
f) Gebäudebreite bei Winkelbauten bis auf das Mass der Gebäudelänge, sofern sie für jeden Gebäudeteil (Gebäudetiefe) eingehalten wird;
g) Winkelmass für den Dachraum bis auf 60°;
h) Auskragung von Vorbauten gemäss Art. 29 dieses Erlasses bis auf 3.0 m;
i) Abgrabungen gemäss Art. 32 dieses Erlasses um 0.5 m;
j) Abstandsprivileg von Vorbauten gemäss Art. 29 dieses Erlasses bis zur Hälfte der Fassadenlänge.

2 ~~Die Lösung darf insgesamt nicht zu einer übermässigen Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken führen.~~ *Bei Abweichungen gemäss Bst. a und b erhöht sich der Grenzabstand auf der jeweiligen Seite um die Mehrhöhe und einen Viertel der Mehrlänge.* Diese zusätzliche Grenzabstandsfläche kann ungleich verteilt sein.

3 Hinsichtlich des Verfahrens und der ~~Baugesuchsg~~Grundlagen ~~und der Beurteilungskriterien~~ gilt Art. 35 ~~Abs. 1 bis 2~~ dieses Erlasses sinngemäss.

Art. 37 Ökologischer Ausgleich | *Ausgleichsziffer*

NHG Art. 18 Abs. 1, Art. 18b Abs. 2
NHV[5] Art. 15 Abs. 1
GSchG[6] Art. 7 Abs. 2
USG[7] Art. 11 Abs. 1
PBG Art. 130 Abs. 1

1 Bei Neu- und wesentlichen Umbauten sind Massnahmen zum ökologischen Ausgleich nachzuweisen und beizubehalten. Umbauten sind wesentlich, wenn die voraussichtlichen Baukosten mindestens 30 % des aktuellen Gebäudezeitwertes betragen oder bewilligungspflichtige Umgebungsarbeiten erfolgen.

2 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.

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

4 *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.*

5 Der Gemeinderat erlässt Ausführungsbestimmungen über die Berechnungsfaktoren und zum sach- und fachgerechten Vollzug.

Art. 38 ~~Ökologischer Ausgleich | Versiegelung~~

~~NHG[9] Art. 18 Abs. 1, Art. 18b Abs. 2~~
~~NHV[10] Art. 15 Abs. 1~~
~~GSchG[11] Art. 7 Abs. 2~~
~~USG[12] Art. 11 Abs. 1~~
~~PBG Art. 130 Abs. 1~~

~~1 Es ist aufzuzeigen, wie die Versiegelung minimiert werden kann. Umgebungsgestaltungen mit dem Zweck der ausschliesslichen Vermeidung von Bewuchs oder Unterhalt zum Beispiel durch belegtes Vlies (mit Schotter oder Rindenschnitzel) oder dergleichen sind nicht zulässig. Vorplätze und Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind sickerfähig auszuführen oder über die Schulter zu entwässern.~~

---

[5] Bundesverordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) SR 451.1
[6] Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) SR 814.20
[7] Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) SR 814.01
[8] Referenzwerte: 0.0 ≙ Vollversiegelung | 0.5 ≙ landwirtschaftliche Mähwiese | 1.0 ≙ Magerwiese, Streuwiese, Ruderalfläche, Wildgarten
[9] Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) SR 451
[10] Bundesverordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) SR 451.1
[11] Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) SR 814.20
[12] Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) SR 814.01

~~2 Ausserhalb von Kern- und Arbeitszonen beträgt die Grünflächenziffer nicht weniger als 0.55. Unterbaute Flächen sind ab einer Überdeckung von mindestens 0.80 m ebenfalls anrechenbar.~~

~~3 Flachdächer ab einer Fläche von 15 m² und bis zu einer Neigung bis 10° sind zumindest extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Teile, die als Terrasse genutzt oder mit Sonnenenergieanlagen belegt sind. In der Arbeitszone sind Dächer mit einer Grundfläche über 100 m² mit einem begrünten Flachdach zu erstellen.~~

Art. 39 ~~Ökologischer Ausgleich | Baumschutz~~

~~1 Innerhalb von Zonen des Baugebietes gemäss Art. 24 dieses Erlasses ist das Fällen von Laubbäumen mit einem Stammumfang von mehr als 0.8 m, gemessen 1.0 m über dem Boden, auch dann bewilligungspflichtig, wenn sie nicht als Einzelobjekt geschützt sind.~~

~~2 Die Gemeinde bewilligt die Fällung, wenn:~~

a) ~~der Baum krank ist;~~
b) ~~die Neubebauung mit oberirdischen Bauten wesentlich erschwert würde;~~
c) ~~die Wohnhygiene unzumutbar beeinträchtigt wird.~~

~~3 Ein verunstaltender oder baumgefährdender Rückschnitt ist unzulässig.~~

~~4 Mit der Bewilligung kann eine Ersatzpflanzung verfügt werden.~~

~~5 Zur Erhaltung besonders prägender Bäume dürfen privatrechtliche Grenzabstände unterschritten werden, soweit keine öffentlichen oder erheblichen privaten Interessen entgegenstehen.~~

Art. 40 ~~Ökologischer Ausgleich | Neophytenprävention~~

~~USG Art. 29a und 29c ff~~
~~FrSV[13] Art. 15 Abs. 2, Art. 52 Abs. 1~~
~~FrsV Anhang 2 (Pflanzenliste)~~

~~1 Die ergänzend zur Freisetzungsverordnung verbotenen beziehungsweise zu entfernenden Neophyten richten sich nach der kommunalen Liste.~~

~~2 Die Gemeinde ergänzt die Liste nach Bedarf.~~

Art. 41 Lichtemissionen

PBG Art. 136
SSV[14] Art. 99
USG Art. 11
BAFU[15] Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen~~, Bern 2021~~
Reglement über die öffentliche Beleuchtung

1 Reklamen, Beschriftungen, Schaufenster und dergleichen dürfen ~~von Betrieben sind~~ zwischen 22.00 und 06.00 Uhr nicht künstlich beleuchtet sein. Ausgenommen davon sind publikumsaktive Gewerbebetriebe während deren Öffnungszeiten.

2 Die Vollzugspraxis richtet sich nach der besonderen Verordnung des Gemeinderates.

E Verfahren und Vollzug

Art. 42 Vorbescheid

PBG Art. 145

1 Bei Bauvorhaben mit Einordnungsgebot gemäss Art. 35 dieses Erlasses sowie bei der Geltendmachung von besonders hochwertiger Gestaltung gemäss Art. 36 dieses Erlasses wird ein Vorbescheid gemäss Art. 145 PBG *empfohlen.*

[13] Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt (Freisetzungsverordnung, FrSV) SR 814.911
[14] Signalisationsverordnung (SSV) SR 741.21
[15] Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, BAFU, Bern 2021

Art. 43 Gebühren

PBG Art. 54
VRP[16] Art. 94 ff.
VGV[17] Art. 3
GebT 54
PBG Art. 54
GebT[18]; sGS 821.5

1 Die Gemeinde erhebt Gebühren für ihre Leistungen und verrechnet Barauslagen weiter. Sie erlässt den Tarif.

2 Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

Art. 44 **Baugesuchsunterlagen**

PBV[19] Art. 21

1 Die erforderlichen Baugesuchsunterlagen richten sich nach Art. 21 PBV.

2 Dem Baugesuch sind Vorbescheide gemäss *Art. 42 dieses Erlasses* sowie Nachweise gemäss Art. 35 dieses Erlasses beizulegen.

Art. 45 **Ersatzabgaben**

1 Ersatzabgaben gemäss Art. 18 und Art. 19 dieses Erlasses sind vor Baubeginn durch eine Bankgarantie oder in anderer geeigneter Weise sicherzustellen.

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

3 Ersatzabgaben werden periodisch an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst (Basisjahr = Datum der Rechtskraft; auf CHF 10.- gerundet).

F Schlussbestimmungen

Art. 46 Inkrafttreten~~, Übergangsbestimmung~~

PBG Art. 173

1 Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft. Der Gemeinderat bestimmt den Vollzugsbeginn.

~~2 Die bei Vollzugsbeginn dieses Baureglements hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.~~

Art. 47 Aufhebung bisherigen Rechts

1 Folgende Erlasse werden mit dem Vollzugsbeginn des vorliegenden Baureglements aufgehoben:

a) Baureglement vom 16. Juli 1999 (inkl. Nachtrag 1 bis 6);
b) Zonenplan (Plan 1:2'000; Plan 1:5'000) vom 16. Juli 1999;
c) Alle Teilzonenpläne mit der Rechtskraft dieses Erlasses.

2 Die von der Baubehörde erlassenen und im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes[20] vom 6. Juni 1972 infolge Nutzungsübertragung auf ein anderes Grundstück bleiben bestehen.

~~3 Der Anhang «Schutz der Altstadt» bleibt bis zur Genehmigung der Schutzverordnung in Kraft.~~

[16] Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP) sGS 951.1
[17] Verordnung über Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren (Verwaltungsgebührenverordnung, VGV) sGS 821.1
[18] Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (GebT) sGS 821.5
[19] Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV) sGS 731.11
[20] Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, BauG) sGS 731.1, ausser Kraft gesetzt mit Erlass des PBG am 1.10.2017