

Baureglement

Vorschriften

Mitwirkung

4. April 2023

Vom Gemeinderat erlassen:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeinderatsschreiberin

Öffentliche Auflage:

Fakultatives Referendum:

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt:

Der Amtsleiter

In Rechtskraft erwachsen:

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 Gemeinde, das nachfolgende Baureglement für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde.

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

- ¹ Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde 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 die Bauverwaltung zuständig ist.
- ³ Die Bauverwaltung vollzieht die Beschlüsse von Gemeinderat und Baukommission und ist die Baubehörde im Meldeverfahren. Zudem erfüllt sie folgende Aufgaben:
 - a) Prüfung der Baugesuche;
 - b) Durchführung des Baubewilligungsverfahrens;
 - c) Entscheid über nachlaufende Bewilligungen
 - d) Entscheid über untergeordnete Korrekturgesuche;
 - e) Erhebung von Kostenvorschüssen;
 - f) Vollzug der Beschlüsse von Gemeinderat und Baukommission;
 - g) Baukontrolle und -aufsicht.
- 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. 31 dieses Erlasses;
 - c) bei Sondernutzungsplänen gemäss Art. 23 PGB;
 - d) bei Abweichung von der Regelbauweise gemäss Art. 32 dieses Erlasses.

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

B Definitionen

Art. 3 Bruttogeschossfläche

SIA 416
SN VSS 40 281 Ziffer 5.5

- 1 Die Bruttogeschossfläche (BGF) ist die Summe aller der jeweiligen Nutzung direkt dienenden, oder hierfür verwendbaren, ober- und unterirdischen Geschossflächen. Sie umfasst Haupt-, Verkehrs- und Konstruktionsflächen gemäss SIA 416.
- 2 Ausserhalb der beheizten Gebäudehülle gelegene Flächen werden anzurechnet, 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 Gebiet mit bestimmter 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.
- 5 Im Gebiet «Hotel, Dienstleistung und Verkauf» sind nur Hotels sowie Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen, mit Ausnahme für Güter des täglichen Bedarfs, zulässig.
- 6 Im Gebiet «Parkierungsfläche» sind nur Anlagen im Zusammenhang mit der Parkierung von Motorfahrzeugen zulässig.
- 7 In den Gebieten «Besucherzentrum Eisenbergwerk Gonzen» dient der Nutzung als Zugangsbereich und für Besucherparkplätze des Eisenbergwerks Gonzen. Es sind keine lärmempfindlichen Räume zulässig.
- 8 Im Gebiet «Konzession Gesteinsabbau Gonzen» sind nur Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Konzession für den Gesteinsabbau Gonzen und damit zu vereinbarender Zwischennutzungen zulässig.
- 9 Im Gebiet «Unterirdische Intensiverholung» sind Bauten und Anlagen ab einer Meereshöhe von 482 m ü. M. bis 30 m unter die Oberfläche im Rahmen der Erhaltung des ehemaligen Bergwerks und als Besucherbergwerk zulässig. Hierfür können insbesondere Stollen und Kavernen erstellt werden für Museum, Saal, Restaurant, Garderoben, WC, Stollenbahnhof, Werkstatt. Der direkte Zugang im Portalbereich darf eine kleinere Überdeckung aufweisen.
- 10 Im Gebiet «Unterirdische Produktion» sind Bauten und Anlagen für die Produktion (ohne Lager) zwischen den Höhekoten 478.00 und 508.00 m ü. M. zulässig. Andere Nutzungen können bewilligt werden, sofern sich

dadurch die Auswirkungen auf die Umwelt, Erschliessung und Umgebung nicht negativ verstärken.

¹¹ Im Gebiet «Unterirdische Lagerung» dürfen bewilligte Abbaukavernen für die langfristige Lagerung von anorganischem Material genutzt werden. Der dauernde Aufenthalt von Personen ist nicht zulässig.

Art. 5 Ausnahme Sondernutzungsplanpflicht

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

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

II Zonen

Art. 6 Wohnzone

¹ In der Wohnzone W 10 ist nicht mehr als eine Wohnung zuzüglich einer Einliegerwohnung pro Grundstück zulässig.

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

PBG Art. 12

Art. 7 Wohn-/Gewerbebezonen

¹ Bei Erleichterungen gegenüber der Gebäudehöhe, der Gebäudelänge, der Gebäudebreite oder der Grünflächenziffer gemäss Art. 20 dieses Reglements aufgrund gewerblicher Nutzung, wird für die betroffene Fläche ein Umnutzungsverbot verfügt und gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch angemerkt.

PBG Art. 12
PBG Art. 161

Art. 8 Kernzone | Grundsatz

¹ In allen Kernzonen gilt das Einordnungsgebot gemäss Art. 31 dieses Erlasses 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.

² Sexgewerbliche Nutzungen sind nicht zulässig.

PBG Art. 15, 99 Abs. 2

Art. 9 Kernzone | Kernzone A

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 zugängliche Fläche und bei Wohnen im Erdgeschoss als Vorgarten zu gestalten und gegenüber dem Strassenraum einzufrieden.
- c) Erdgeschosse mit überwiegend Wohnen sind mit einem Hochparterre, solche mit überwiegend publikumsaktiven Flächen mit einer lichten

Raumhöhe von mindestens 3.5 m zu erstellen.

Art. 10 Kernzone | Kernzone B

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.

Art. 11 Schwerpunktzone

PBG Art. 19

¹ Die Schwerpunktzone «Malerva» dient der etappierten Umstrukturierung des ehemaligen Bergwerksareals im Sinne der nachfolgenden Entwicklungsziele:

- a) Schaffung einer sozial, ökologisch und wirtschaftlich nachhaltigen Wohnnutzung sowie von öffentlichen Freizeit- und Erholungsanlagen;
- b) Umnutzung des ehemaligen Schotterwerks;
- c) Schaffung von Massnahmen zum ökologischen Ausgleich.

² Die Schwerpunktzone «Lokremise» dient der etappierten Umstrukturierung des ehemaligen Bahnareals im Sinne der nachfolgenden Entwicklungsziele:

- a) Schaffung einer sozial, ökologisch und wirtschaftlich nachhaltigen Wohnnutzung;
- a) Umnutzung der Lockremise für Dienstleistung und Kultur;
- b) Schaffung von halböffentlichen Freizeit- und Erholungsflächen;
- c) Schaffung von Massnahmen zum ökologischen Ausgleich.

³ Das Nutzungskonzept ist pro Areal durch ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren zu evaluieren und in einem Sondernutzungsplan zu sichern.

⁴ 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. 12 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 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;

¹ Leitbilder, Konzepte, Richtplanung

- h) Erschliessung und Parkierung;
- i) Finanzierung der Erschliessungs- und Ausstattungskosten.

D Nutzungs- und Bauvorschriften

I Erschliessung und Ausstattung

Art. 13 Grundstückszufahrt und Parkplätze an Gemeindestrasse

PBG Art. 67, Abs. 1, lit. b
StrG Art. 100ff.
VSS² 40 050/273/291

- ¹ Zufahrten dürfen gegenüber Gemeindestrassen 1./2 Klasse auf einer Länge von 5.0 m ab dem Strassenrand gemäss Art. 23 Abs. 1 dieses Erlasses eine Neigung bis 5 % und gegenüber Gemeindestrassen 3. Klasse bis 10 % aufweisen.
- ² Entlang von Gemeindestrassen 2./3. Klasse können Parkplätze mit bis zu drei Senkrecht-Autoabstellplätzen erstellt 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 bis 8.0 m betragen.

Art. 14 Entsorgungseinrichtungen

PBG Art. 67, 113

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

Art. 15 Abstellplätze für Motorfahrzeuge | Normalbedarf

PBG Art. 69
SN VSS 640 281

- ¹ Der Normalbedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge beträgt:
 - a) Wohnen Bewohnende: Ein Abstellplatz pro 100 m² Bruttogeschossfläche; wenigstens ein Abstellplatz pro Wohnung;
 - b) Wohnen Besuchende: Ein signalisierter Abstellplatz pro zehn Abstellplätze für Bewohner; wenigstens ein Abstellplatz 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. 16 Abstellplätze für Motorfahrzeuge | Mobilitätskonzept

PBG Art. 69, 70

- ¹ Der Normalbedarf für Autoabstellplätze wird weiter reduziert und gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch angemerkt, wenn die hinreichende Erschliessung über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen ist.
- ² Das Mobilitätskonzept zeigt die bestehenden und geplanten Mobilitätsangebote, deren dauerhafte Sicherung sowie Massnahmen zur Behebung andauernder Missstände infolge fehlender Autoabstellplätze.
- ³ Kann ein Missstand infolge fehlender Autoabstellplätze nicht beseitigt werden, erhebt die Gemeinde eine Ersatzabgabe nach Art. 17 dieses Erlasses

² Normen des «Schweizer Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute»

auf die Differenz zwischen Normalbedarf gemäss Art. 15 dieses Reglements und den vorhandenen Abstellplätzen.

⁴ Für neue und im Zweck geänderte Parkieranlagen mit mehr als 30 Autoabstellplätzen wird immer ein Mobilitätskonzept erstellt und umgesetzt. Es zeigt die hinreichende, sozial, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltige Erschliessung auf.

PBG Art. 70

Art. 17 Abstellplätze für Motorfahrzeuge | Ersatzabgabe

¹ Die Ersatzabgabe des Grundeigentümers je fehlenden Abstellplatz beträgt CHF 20'000.–.

² Die Ersatzabgabe wird vor Baubeginn sichergestellt. Sie wird auf den Zeitpunkt des Bezuges bzw. der Inbetriebnahme der Baute oder Anlage fällig.

PBG Art. 69

Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten», Tiefbauamt des Kantons St.Gallen
SN VSS 640 065/066

Art. 18 Abstellplätze für Velos und Motorräder

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

² Für Motorräder sind zusätzlich mindestens ein Fünftel des minimal erforderlichen Bedarfs für Motorfahrzeuge gemäss Art. 15ff. dieses Erlasses bereitgestellt.

PBG Art. 71

vgl. Empfehlung Pro Juventute

Art. 19 Spiel- und Begegnungsflächen

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

² Ersatzflächen auf anderen Grundstücken in angemessener Nähe können bewilligt werden. Sie werden als Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch angemerkt. Ist die Ersatzabgabe zulässig, beträgt sie CHF 1'500.– je fehlenden Quadratmeter.

³ Die Ersatzabgabe wird vor Baubeginn sichergestellt. Sie wird auf den Zeitpunkt des Bezuges bzw. der Inbetriebnahme der Baute oder Anlage fällig.

II Erstellung von Bauten und Anlagen

Art. 20 Tabelle der Regelbauweise

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. 31 dieses Erlasses vorbehalten.

³ Bei besonders hochwertiger Gestaltung von Bauten und Anlagen kann gemäss den Vorgaben nach Art. 32 dieses Erlasses abgewichen werden.

Zone	Zonenbezeichnung	Grenzabstand klein/gross [m]	Gesamthöhe [m]	Gebäudehöhe [m]	Talseitige Fassadenhöhe [m]	Winkelmass für Längsfassaden gem. Art. 85 Abs. 1 PBG [°]	Bruchteil je Fassadenabschnitt gem. Art. 85 Abs. 2 PBG ⁶⁾ [-]	Gebäudelänge ⁴⁾ [m]	Gebäudebreite ⁴⁾ [m]	Empfindlichkeitsstufe
Zonen des Baugebiets										
W 10	Wohnzone 10	4.0/7.0	10	7.4 ⁸⁾	9.2	45	1/3	17.0	12.0	II
W 11.2	Wohnzone 11.2	4.0/8.0	11.2 ⁷⁾	7.4 ⁸⁾	9.2 ⁸⁾	45	1/3	20.0	12.0	II
W 14.8	Wohnzone 14.8	5.0/10.0	14.8 ⁷⁾	10.2 ⁸⁾	–	45	1/3	24.0	14.0	II
W 17.6	Wohnzone 17.6	6.0/12.0	17.6 ⁷⁾	13.0 ⁸⁾	–	45	1/3	24.0	14.0	II
WG 14.8	Wohn-/Gewerbezone 14.8	5.0/10.0 ⁵⁾	14.8 ⁷⁾	10.2 ⁸⁾	–	45	1/3	26.0	12.0	III
WG 17.6	Wohn-/Gewerbezone 17.6	6.0/12.0 ⁵⁾	17.6 ⁷⁾	13.0 ⁸⁾	–	45	1/3	30.0	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	–	III
K A	Kernzone A	5.0	16.0	13.5	–	45	1/3	50.0	14.0	III
K B	Kernzone B	–	–	–	–	–	–	–	–	III
FiB	Freihaltezonen	3.0	5.5	3.0	–	–	–	–	–	–
OeBA	Öffentliche Bauten und Anlagen	4.0	25.0	–	–	–	–	–	–	II
Zonen des Nichtbaugebiets										
L	Landwirtschaftszone	5.0	–	–	–	–	–	–	–	III
FaB	Freihaltezonen	3.0	5.5	3.0	–	–	–	–	–	III
IE	Intensiverholungszone	5.0	5.5	3.0	–	–	–	–	–	III

- 1) Gegenüber Kern-, Wohn-, und Wohn-/Gewerbe-Zonen wird ein Grenzabstand von 15.00 m eingehalten. 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 Giebefeldes.
- 4) Das Mass erhöht sich um das Mass der über die Fassade hinausragenden Vorbauten, aber maximal um 2.0 m pro Gebäudeseite.
- 5) Sofern das Erdgeschoss rein gewerblich genutzt wird, gilt allseitig der kleine Grenzabstand.
- 6) Die Gebäudehöhe innerhalb des Fassadenabschnitts darf bis 1.5 m über der ordentlichen Gebäudehöhe liegen.
- 7) Für Flachdächer reduziert sich die zulässige Gesamthöhe um 2.0 m
- 8) Die zulässige Gebäudehöhe reduziert sich bei Flachdächern um 1.0 m. Diese reduzierte Gebäudehöhe darf durch die Höhe des Dachrandes oder die Absturzsicherung um höchstens 1.0 m überschritten werden.
- 9) Es besteht kein Anspruch, das Regelbaumass auszuschöpfen. Es gilt das Einordnungsgebot gemäss Art. 31 dieses Erlasses.

PBG Art. 84

Art. 21 Höhenzuschläge

¹ Die Gebäudehöhe gemäss Art. 20 dieses Erlasses erhöht sich:

- in Wohn-/Gewerbezonon um die lichte Mehrhöhe des Erdgeschosses über 2.4 m, aber um höchstens 1.0 m;
- um das Mass eines Hochparterres (Oberkante Strasse in Fassadenmitte zu Oberkante Fussboden) entlang einer Kantons- oder Gemeindestrasse 1. Klasse über 0.6 m, aber um höchstens 1.0 m;
- 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.

PBG Art. 92

Art. 22 Grenzabstand

¹ Die Grenzabstände kommen auch gegenüber Strassen gemäss Art. 23 dieses Erlasses zur Anwendung.

² Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der am meisten nach Süden oder Westen orientierten Längsfassade einzuhalten. Er kann flächengleich gegenüber anderen Fassaden nachgewiesen werden.

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

Art. 23 Strassenabstand

¹ Als Strassenrand gemäss Art. 107 StrG gilt die dem Gemeindegebrauch gewidmete Fläche. Der Strassenabstand ist auch einzuhalten, wenn kleinere Grenzabstände gelten würden.

² Die minimalen Strassenabstände betragen:

	Kantonsstrasse	Gemeindestrasse 1. Klasse	Gemeindestrasse 2. Klasse	Gemeindestrasse 3. Klasse	Gemeindegeweg 1./2./3. Klasse
Bauten, An-/Kleinbauten	4.0 m ¹⁾	3.0 m ¹⁾	2.0 m ¹⁾	3.0m	2.0 m
geringfügige Kleinbauten	4.0 m	2.0 m	1.5 m	1.5 m	1.0 m ⁹⁾
übrige Anlagen 2)	4.0 m	3.0 m	2.0 m	3.0 m	2.0 m
Bäume	2.5 m	1.5 m	1.0 m	–	–
Wälder	5.0 m	2.5 m	2.5 m	0.6 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. 23 Abs. 5 dieses Erlasses für besondere Anlagen keine anderen Abstände festgelegt werden.

3) In Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 31 dieses Erlasses legt die Baubehörde den Strassenabstand so fest, dass eine erwünschte Bauflucht bestehender Bauten übernommen wird.

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.

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

Art. 24 Kleinbauten und Anbauten

¹ Kleinbauten und Anbauten halten folgende Masse ein:

- | | |
|--|-------------------|
| a) maximale Grundfläche: | 45 m ² |
| 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 Ist das Recht zur Reduktion der Abstände gestützt auf Art. 94 PBG gegenseitig eingeräumt, ist später keine Zustimmung des Nachbarn für eine Baute in der gleichen Anstosslänge mehr erforderlich.

⁴ Bei der bergseitigen Erschliessung von Autogaragen macht die Baubehörde Ausnahmen von der Gebäude- und Gesamthöhe, wenn dies für eine Zufahrt gemäss Art. 13 dieses Erlasses notwendig ist.

Art. 25 Vorbauten und Dachvorsprünge

PBG Art. 76, 81

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 ragen nicht mehr als 0.5 m bei An- und Kleinbauten und 1.0 m bei allen übrigen Bauten in den Grenz- oder Strassenabstand.

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

Art. 26 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

PBG Art. 95, Abs. 1

¹ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile müssen gegenüber Grundstücksgrenzen, Zonengrenzen und geschützte Hecken den kleinen Grenzabstand einhalten.

Art. 27 Aufschüttungen und Stützkonstruktionen

PBG Art. 97

¹ Der minimale Grenzabstand für Aufschüttungen und Stützkonstruktionen bis zu 0.5 m Höhe beträgt 0.5 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe. Die maximale Höhe beträgt 3.0 m.

² Der Abstandsbereich ist zu begrünen.

Art. 28 Abgrabungen

PBG Art. 97

¹ Die Tiefe von Abgrabungen ist in Wohn-, Wohn-/Gewerbe- und Kernzonen auf 0.4 m beschränkt. An Hanglagen mit einer mittleren Neigung (durch den Niveaupunkt) von über 30 % dürfen sie bis auf der Hälfte der Fassaden in Hangneigung bis zu 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. 29 Heckenabstand

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

- | | |
|---|--------|
| a) Bauten | 6.0 m; |
| b) geringfügige Kleinbauten und Anlagen | 3.0 m. |

Art. 30 Abstände gegenüber Zonengrenzen

PBG Art. 92 Abs. 3

¹ Vorbehältlich anderer öffentlich-rechtlicher Abstandsvorschriften halten Bauten gegenüber Landwirtschaftszonen einen Abstand in der Grösse des kleinen Grenzabstandes ein.

Art. 31 Einordnungsgebot

PBG Art. 99 Abs. 2

¹ In Gebieten mit Einordnungsgebot ist dem Baugesuch eine der Bedeutung des Vorhabens angemessene Analyse der ortsbaulichen Situation sowie eine Erläuterung der Lösung insbesondere zu folgenden Kriterien beigefügt:

- a) Volumetrie und Gliederung
- b) Orientierung und Dachformen
- c) Materialisierung und Detailgestaltung
- d) Einfügung in den Geländeverlauf und den Freiraum
- e) Gliederung, Begrünung und Materialisierung der Umgebung
- f) Minimierung der Versiegelung.

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

² 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.

³ Es muss ein Vorbescheid gemäss Art 145 PBG eingeholt werden.

Art. 32 Vorhaben mit besonders hochwertiger Gestaltung

PBG Art. 100, 145

¹ Bei Vorhaben mit besonders hochwertiger Gestaltung kann bis zum folgenden Umfang von den Vorschriften dieses Erlasses abgewichen werden:

- a) Gebäudehöhe, Gesamthöhe und talseitige Fassadenhöhe gemäss Art. 20 dieses Erlasses um 20 % in der Arbeitszone und um 5 % in der Kernzone A, der Wohnzone und der Wohn-/Gewerbezone;
- b) Bruchteil Fassadenabschnitt gemäss Art. 20 dieses Erlasses bis auf die Hälfte;
- c) Gebäudelänge und -breite um 10 % für Wohngeschosse und um 20 % für gewerbliche Geschosse;
- d) Gebäudelänge und -breite für Bauteile, die vollständig unter dem zulässig gestalteten Terrain gemäss Art. 97 PBG liegen und die Abstände gemäss Art. 27 dieses Erlasses einhalten;
- 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 % und Erhöhung der Gebäudehöhe im entsprechenden Fassadenabschnitt bis zur Gesamthöhe gemäss Art. 20 dieses Erlasses;
- h) Auskragung von Vorbauten gemäss Art. 25 dieses Erlasses bis auf 3.0 m;
- i) Abgrabungen gemäss Art. 28 dieses Erlasses um 0.5 m;
- j) Abstandsprivileg von Vorbauten gemäss Art. 25 dieses Erlasses bis zur Hälfte der Fassadenlänge.

² Die Lösung darf insgesamt nicht zu einer übermässigen Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken führen. Bei lit. a) und b) liegt keine übermässige Beeinträchtigung vor, wenn der jeweilige Grenzabstand um einen Viertel des Mehrmasses erhöht ist. Diese zusätzliche Grenzabstandsfläche kann ungleich verteilt sein.

³ Hinsichtlich der Baugesuchsgrundlagen und der Beurteilungskriterien gilt Art. 31 Abs. 1 bis 3 dieses Erlasses sinngemäss.

Art. 33 Ökologischer Ausgleich | Allgemeines

¹ Ein Drittel des minimalen Grünflächenanteils gemäss Art. 34 dieses Erlasses ist im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten und zu erhalten. Im Situations- oder Umgebungsplan ist darzulegen, wo und wie der ökologische Ausgleich erfolgt. Der Nachweis richtet sich nach dem Formular der Bauverwaltung.

² Die Gemeinde kann vom Nachweis ausreichender Grünflächen oder von Massnahmen zum ökologischen Ausgleich entbinden, wenn der Eigentümer einen gleichwertigen Ersatz an einem anderen Ort innerhalb der Bauzone finanziert.

Art. 34 Ökologischer Ausgleich | Versiegelung

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.

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 begrünerten Flachdach zu erstellen.

Art. 35 Ökologischer Ausgleich | Baumschutz

¹ Innerhalb von Zonen des Baugebietes gemäss Art. 20 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) die Neubebauung mit oberirdischen Bauten wesentlich erschwert würde;
- b) die Wohnhygiene unzumutbar beeinträchtigt wird.

³ Ein verunstaltender oder baumgefährdender Rückschnitt ist unzulässig.

⁴ Mit der Bewilligung kann eine Ersatzpflanzung verfügt werden.

NHG Art. 18 Abs. 1, Art. 18b Abs. 2
NHV³ Art. 15 Abs. 1
GSchG⁴ Art. 7 Abs. 2
USG⁵ Art. 11 Abs. 1
PBG Art. 130 Abs. 1

NHG Art. 18 Abs. 1, Art. 18b Abs. 2
NHV⁶ Art. 15 Abs. 1
GSchG⁷ Art. 7 Abs. 2
USG⁸ Art. 11 Abs. 1
PBG Art. 130 Abs. 1

³ Bundesverordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) SR 451.1

⁴ Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) SR 814.20

⁵ Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) SR 814.01

⁶ Bundesverordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) SR 451.1

⁷ Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) SR 814.20

⁸ Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) SR 814.01

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

Art. 36 Ökologischer Ausgleich | Neophytenprävention

USG Art. 29a und 29c ff
FrSV⁹ Art. 15 Abs. 2, Art. 52 Abs. 1
FrsV Anhang 2 (Pflanzenliste)

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

² Die Gemeinde ergänzt die Liste nach Bedarf.

Art. 37 Lichtemissionen

PBG Art. 136
SSV¹⁰ Art. 99
USG Art. 11
BAFU¹¹ Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, Bern 2021

¹ Reklame- und Schaufensterbeleuchtungen von Betrieben sind zwischen 22.00 und 06.00 Uhr auszuschalten. Davon ausgenommen sind publikumsaktive Betriebe mit längeren Öffnungszeiten.

² Die Vollzugspraxis richtet sich nach dem besonderen Beschluss des Gemeinderates.

E Verfahren und Vollzug

Art. 38 Gebühren

PBG Art. 54
VRP Art. 94 ff.
VGV¹² Art. 3
GebT 54
PBG Art. 54
GebT¹³; 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.

F Schlussbestimmungen

Art. 39 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.

³ Die Gemeinde kann Ersatzabgaben an den Landesindex der Konsumentenpreise anpassen (Basisjahr = Datum der Rechtskraft).

Art. 40 Aufhebung bisherigen Rechts

PBG Art. 173

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) Teilzonenpläne:

– ...

² Die von der Baubehörde erlassenen und im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich

⁹ Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt (Freisetzungsverordnung, FrSV)

¹⁰ Signalisationsverordnung (SSV) SR 741.21

¹¹ Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, BAFU, Bern 2021

¹² Verordnung über Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren (Verwaltungsgebührenverordnung, VGV) sGS 821.1

¹³ Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (GebT) sGS 821.5

Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes¹⁴ 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.

¹⁴ Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, BauG) sGS 731.1, ausser Kraft gesetzt mit Erlass des PBG am 1.10.2017