



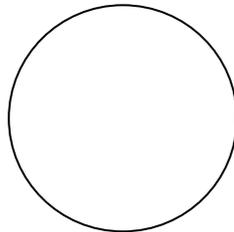
Vorprüfung

Baureglement

Vom Gemeinderat erlassen am

Der Gemeindepräsident:

.....



Der Gemeindeschreiber:

.....

Öffentlich aufgelegt vom: bis:

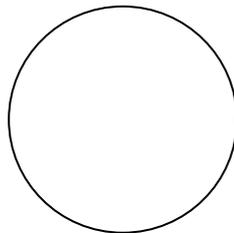
.....

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom: bis:

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation.....am.....

.....

Der/die Amtsleiter/in:



Impressum

Verfasser: Lena Hausding, Monika Rüsi
Auftraggeberin: Gemeinde Weesen
Hauptstrasse 15
8872 Weesen
www.weesen.ch

Auftragnehmerin: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60
8050 Zürich
www.suisseplan.ch

Datei: N:\28 SG\58 Weesen\11 Ortsplanungsrevision\13 Nutzungsplan\Zonenplan\40
Vorprüfung\BauR\BauR_VP_V03.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
01.12.2022	Entwurf und Mitwirkung
21.08.2023	Information Bevölkerung und Vorprüfung

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1	Geltungsbereich	3
Art. 2	Zuständigkeit	3
2	Raumplanung	3
Art. 3	Planungsmittel	3
Art. 4	Information und Mitwirkung	3
Art. 5	Zoneneinteilung	4
Art. 6	Wohnzonen	4
Art. 7	Wohnzone 11a	4
Art. 8	Kernzone, geschlossene Bauweise	5
Art. 9	Wohn-/Gewerbezone	5
Art. 10	Schwerpunktzone Mariahalden	5
Art. 11	Arbeitszonen	6
Art. 12	Freihaltezone innerhalb und ausserhalb Bauzone Sport und Freizeit	6
Art. 13	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6
Art. 14	Sondernutzungspläne	6
Art. 15	Zone mit Sondernutzungsplanpflicht	7
3	Nutzungs- und Bauvorschriften	8
3.1	Erschliessung und Ausstattung	8
Art. 16	Ausfahrten und Vorplätze	8
Art. 17	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	8
Art. 18	Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder	9
Art. 19	Spiel- und Begegnungsbereiche	9
Art. 20	Geschossfläche	9
Art. 21	Entsorgungseinrichtungen inkl. Unterfluranlagen	9
3.2	Erstellung von Bauten und Anlagen	10
Art. 22	Regelbauweise	10
Art. 23	Grenzabstand	10
Art. 24	Abstände von öffentlichen Strassen und Wegen	10
Art. 25	Attikageschosse	10
Art. 26	Kleinbauten und Anbauten	10

Art. 27	Geringfügige Kleinbauten	11
Art. 28	Vorbauten und Dachvorsprünge	11
Art. 29	Dachform, Dachgestaltung	11
Art. 30	Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen	12
Art. 31	Sicherheitsanforderungen	12
3.3	Einordnung und Gestaltung	12
Art. 32	Umgebungsgestaltung	12
Art. 33	Lichtemissionen	13
3.4	Bau- und Hygienevorschriften	13
Art. 34	Mindestanforderungen	13
4	Gebühren	14
Art. 35	Gebühren	14
5	Schlussbestimmungen	14
Art. 36	Übergangsbestimmungen und Inkrafttreten	14
Art. 37	Aufhebung bisherigen Rechts	14

Anhangsverzeichnis

Anhang 1: Tabelle zur Regelbauweise (Art. 22 BauR)

Anhang 2: Skizzen zu Baubegriffen und Messweisen von Bestimmungen

Der Gemeinderat Weesen erlässt, gestützt auf Art. 1 des Planungs- und Baugesetzes¹, Art. 11 und Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes² sowie gestützt auf Art. 3 des Gemeindegesetzes³ vom 21. April 2009 und Art. 31 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Weesen vom 3. April 2017, das nachstehende Baureglement.

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- ¹ Das Baureglement (BauR) gilt für das Gemeindegebiet der Politischen Gemeinde Weesen.
- ² Die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie die besonderen Regelungen der Gemeinde bleiben vorbehalten.

Art. 2 Zuständigkeit

- ¹ Der Gemeinderat ist die Planungs- und Baubehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes und die zuständige Behörde nach der Strassengesetzgebung. Er kann Aufgaben und Vollzug an Kommissionen gemäss Gemeindeordnung delegieren.
- ² Der Gemeinderat kann eine Baukommission und deren Aufgaben und Kompetenzen bestimmen.
- ³ Der Gemeinderat kann bei Bedarf Fachleute beiziehen.

Art. 1, 135 und 158
PBG

2 Raumplanung

Art. 3 Planungsmittel

- ¹ Der Gemeinderat verfügt über die folgenden Planungsmittel:

- a) Kommunale Richtplanung;
- b) Erschliessungsprogramm;
- c) Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement);
- d) Sondernutzungspläne;
- e) Schutzverordnung;
- f) Strassenplan.

Art. 1 ff. PBG

behördenverbindliche
Planungsmittel

grundeigentümerge-
bindliche Planungs-
mittel

Art. 4 Information und Mitwirkung

Art. 34 PBG

- ¹ Bei Erlass und Änderungen von Richt- und Nutzungsplänen sowie von Landumlegungen und Planungszonen sorgt der Gemeinderat für eine angemessene Information und Mitwirkung der Bevölkerung.
- ² Der Richtplan wird vor Erlass während mindestens 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreiten.

¹ sGS 731.1 PBG

² sGS 732.1 StrG

³ sGS 151.2 GG

Art. 5 Zoneneinteilung

Art. 12 ff. PBG

¹ Bauzonen

- | | |
|---|-----------------------|
| - Wohnzone 11a | W11a Fli Süd |
| - Wohnzone 11b | W11b Autis/Baumgarten |
| - Wohnzone 11c | W11c |
| - Wohnzone 13.5 | W13.5 |
| - Wohn-/ und Gewerbezone 13.5 | WG13.5 |
| - Kernzone 16 | K16 |
| - Arbeitszone 11.0 | A11.0 |
| - Arbeitszone 15.0 | A15.0 |
| - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | OeBA |
| - Schwerpunktzone | SPZ Mariahalden |

² Überlagernde Bauzone

- | | |
|-------------------------|---------|
| - Bestimmte Nutzungsart | BauG BN |
| - Geschlossene Bauweise | |

³ Nichtbauzonen

- | | |
|------------------------------------|--------|
| - Landwirtschaftszone | L |
| - Freihaltezone innerhalb Bauzone | |
| - Sport und Freizeit | FIB SF |
| - Ortsplanung | FIB O |
| - Freihaltezone ausserhalb Bauzone | |
| - Natur- und Heimatschutz | FaB NH |
| - Sport und Freizeit | FaB SF |

Art. 6 Wohnzonen

- ¹ In den Wohnzonen ist die Errichtung von Mobilfunk- und Antennenanlagen, die nicht auf den fraglichen Standort angewiesen sind, nicht zulässig.
- ² Bei Neubauten und bewilligungspflichtigen Terrainveränderungen ist zur Sicherstellung einer angemessenen Neu- bzw. Ersatzpflanzung pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum* zu pflanzen und/oder zu erhalten.
- ³ Bei Neubauten und Dachsanierungen sind Flachdächer ab 20 m², soweit sie nicht als begehbare Terrasse genutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, extensiv zu begrünen.

Art. 12 Abs. 2 lit. b
PBG

Art. 99 Abs. 2 PBG

*empfohlene Arten-
liste:
<https://www.weesen.ch/online-schalter>

Art. 7 Wohnzone 11a

Art. 99 Abs. 2 PBG

- ¹ In der Wohnzone W11a haben sich Bauten in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen.
- ² Die Anforderungen der im kommunalen Schutzplan ausgewiesenen Umgebungsschutzgebiete sind zu berücksichtigen und richten sich nach den Bestimmungen der kommunalen Schutzverordnung⁴.

⁴ Schutzverordnung Kulturobjekte und Ortsbildschutzgebiete, Gemeinde Weesen, genehmigt am: 15. Juli 2008 u. 15. April 2011 (Ergänzung 2010)

Art. 8 Kernzone, geschlossene Bauweise

- ¹ In den Kernzonen zulässige Bauten und Anlagen haben sich in das bestehende Ortsbild einzufügen und sind so zu gestalten, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der Abbruch eines Gebäudes ist nur zulässig, wenn die Bewilligung für einen Neubau vorliegt und dessen Ausführung gesichert ist, oder wenn die Freihaltung der Parzelle aus Gründen des Ortsbildes erwünscht ist.
- ² Die Anforderungen der im kommunalen Schutzplan ausgewiesenen Ortsbild- und Umgebungsschutzgebiete sind zu berücksichtigen und richten sich nach den Bestimmungen der Schutzverordnung⁵.
- ³ Im Zonenplan sind die Gebiete mit geschlossener Bauweise sowie maximaler Gebäudebreite festgelegt.
- ⁴ Die geschlossene Bauweise erfordert grundsätzlich den seitlichen Zusammenbau und die Stellung der Bauten an die bestehende Gebäudeflucht oder Baulinien. Gegenüber Grundstücken mit offener Bauweise sind die baureglementsgemässen Grenzabstände einzuhalten. Zwischen den einzelnen Bauten sind Brandmauern zu errichten. Vorübergehend freibleibende Brandmauern sind so zu gestalten, dass sie wie ordentliche Fassaden wirken. Fenster gelten lediglich als Provisorien bis zum Zeitpunkt des Zusammenbauens.
- ⁵ In der geschlossenen Bauweise sind der Zugang bzw. ist die strassenseitige Adressierung («Im Städtli») zu gewährleisten. Rückwärtige Eingänge sind nur als untergeordnete Zugänge zulässig.

Art. 15 und 99 Abs. 2
PBG

Art. 9 Wohn-/Gewerbezone

- ¹ Bei Neubauten und bewilligungspflichtigen Terrainveränderungen ist zur Sicherstellung einer angemessenen Neu- bzw. Ersatzpflanzung pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum* zu pflanzen und/oder zu erhalten.
- ² Bei Neubauten und Dachsanierungen sind Flachdächer ab 20 m², soweit sie nicht als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, extensiv zu begrünen.

*empfohlene Arten-
liste:
<https://www.weesen.ch/online-schalter>

Art. 10 Schwerpunktzone Mariahalden

- ¹ In der Schwerpunktzone Mariahalden gelten die Vorgaben gemäss Art. 14. Zusätzlich gelten folgende Festlegungen.
 - a) Die Überbauung berücksichtigt die für das Ortsbild wichtige Lage, entwickelt dieses mit ihrer Gestaltung zeitgemäss weiter und ordnet sich in die Landschaft ein.
 - b) Es sind Wohnnutzungen und nicht publikumsintensive sowie nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen.

⁵ Schutzverordnung Kulturobjekte und Ortsbildschutzgebiete, Gemeinde Weesen, genehmigt am: 15. Juli 2008 u. 15. April 2011 (Ergänzung 2010)

Art. 11 Arbeitszonen

- 1 Bei Neubauten und bewilligungspflichtigen Terrainveränderungen ist zur Sicherstellung einer angemessenen Neu- bzw. Ersatzpflanzung pro 200 m² Grundfläche mindestens ein Baum* zu pflanzen und/oder zu erhalten.
- 2 Bei Neubauten und Dachumbauten sind Flachdächer ab 20 m², soweit sie nicht als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, extensiv zu begrünen.

*empfohlene Artenliste:
<https://www.weesen.ch/online-schalter>

Art. 12 Freihaltezone innerhalb und ausserhalb Bauzone Sport und Freizeit

Art. 16 PBG

- 1 In der Freihaltezone Sport und Freizeit sind Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen, die dem Zonenzweck dienen, gestattet.

Art. 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- 1 Die in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zulässigen Bauten und Anlagen haben sich in das bestehende Ortsbild einzufügen und sind so zu gestalten, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Insbesondere ist eine nachhaltige, raum-, energie- und erschliessungseffiziente Bebauung und Nutzung in biodiverser Umgebung umzusetzen.

Art. 14 Sondernutzungspläne

- 1 Durch einen Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan und im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Dabei sind insbesondere folgende Gesichtspunkte begleitend:

Art. 23 Abs. 1 lit. A) und lit. B) PBG

Art. 25 ff. PBG

- a) Qualität der Evaluation;
- b) gute Einfügung der Überbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie in die bestehende städtebauliche Situation;
- c) Erreichung einer überdurchschnittlichen architektonischen Qualität, welche erhöhten Anforderungen an die Wohnhygiene genügt;
- d) optimale Eingliederung der Bauten und der flächensparenden Erschliessung in das Terrain und möglichst geringe Terrainabgrabungen;
- e) die Erschliessung durch den Fuss- und Veloverkehr ist attraktiv und sicher auszulegen;
- f) Abstellflächen für Motorfahrzeuge müssen mindestens zu zwei Dritteln unterirdisch erstellt werden, mindestens aber je Wohneinheit 1 Abstellplatz;
- g) die Umgebung der Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen, klimaresilienter Bepflanzung, hochstämmigen Bäumen und Baumgruppen sowie ökologisch wertvollen Grünbereichen sorgfältig und bzgl. Beschattung optimal zu gestalten sowie mit bestehenden Grünstrukturen im Quartier oder übergeordneten Grünräumen zu vernetzen;

- h) der Anteil an versiegelten Flächen ist zu minimieren und jener an wasserdurchlässigen und bewuchsfähigen Flächen zu maximieren; es ist der Nachweis einer gesamthaften Lösung und deren Finanzierung für die Siedlungsentwässerung und insbesondere die Versickerung und/oder Retention des nicht verschmutzten Abwassers zu erbringen;
- i) bei grösseren Projekten ist eine zweckmässige Etappierung aufzuzeigen;
- j) als Mindestmass für Spiel- und Begegnungsbereiche innerhalb der Freiflächen gilt eine Fläche von 20 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen; davon muss ein angemessener Anteil, vorzugsweise mit Bepflanzung, beschattet sein;
- k) es sind zentrale Entsorgungssammelstellen zu erstellen.

Art. 15 Zone mit Sondernutzungsplanpflicht

Art. 7 PBG
Art. 23 Abs.1 lit. A)
und lit. B) PBG

- ¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist ein Sondernutzungsplan gemäss Art. 14 BauR zu erlassen.
- ² Mit dem Sondernutzungsplan Moos sind folgende Ziele zu verfolgen:
 - a) Es ist ein Studien- oder Wettbewerbsverfahren durchzuführen, welches aufzeigt inwiefern eine dichtere, mindestens viergeschossige Bebauung entlang der Hauptstrasse und kleinere Volumen im nördlichen Teil geeignet sind.
 - b) Überdurchschnittlich guter Lärmschutz durch entsprechende Konzeption der Überbauung.
 - c) Weitere Ziele gemäss Art. 14 BauR.
- ³ Mit dem Sondernutzungsplan Paradiesli sind folgende Ziele zu verfolgen:
 - a) Es ist ein Variantenstudium durchzuführen, welches aufzeigt inwiefern eine dichtere Bebauung unter Rücksichtnahme der hinterliegenden Bebauung geeignet ist.
 - b) Hochwasserschutz und Gestaltung des gewässernahen Bereichs.
 - c) Überdurchschnittlich guter Lärmschutz durch entsprechende Konzeption der Überbauung.
- ⁴ Mit dem Sondernutzungsplan Hofstrasse sind folgende Ziele zu verfolgen:
 - a) Es ist ein Variantenstudium durchzuführen, welches aufzeigt inwiefern die Einpassung in die umgebende geschützte Bebauung erfolgen kann.

3 Nutzungs- und Bauvorschriften

3.1 Erschliessung und Ausstattung

Art. 16 Ausfahrten und Vorplätze

Art. 100, 101 StrG

- ¹ Ausfahrten von Grundstücken und Garagen dürfen in der Regel höchstens 15 % Gefälle aufweisen. Auf einer Länge von 2.5 m von der Fahrbahn- bzw. Trottoirgrenze aus beträgt das Gefälle höchstens 3 %.
- ² Grundstückszufahrten und Sichtzonen sind so anzulegen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) sind wegleitend.
- ³ Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.5 m Länge anzulegen, ohne eine öffentliche Verkehrsfläche zu beanspruchen. Für Garagen von Nutzfahrzeugen hat der Vorplatz eine Länge von mindestens 7.5 m aufzuweisen. Bei Autounterständen ohne Tor kann der Vorplatz unter Einhaltung der Sichtzonen reduziert werden.

Art. 17 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 69 Abs. 1 PBG

- ¹ Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge nach Art. 69 PBG beträgt:
 - a) Bei Einfamilienhäusern: Mindestens 1 Abstellplatz
 - b) Bei Mehrfamilienhäusern nach mathematischer Rundung:
 - 1 Abstellplatz pro 100 m² Geschossfläche⁶ mindestens aber 1 Abstellplatz pro Wohnung;
 - zusätzlich für Besuchende: 0.2 Abstellplätze pro 1 Wohnung.
 - c) Bei anderen Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der Abstellplätze nach der VSS-Norm SN 640 281.

Sofern Ersatzabgaben gemäss Art. 70 PBG zu leisten sind, betragen sie pro fehlenden Abstellplatz Fr. 5'000.-.

Art. 70 PBG

⁶ 1Art. 19 BauR

Art. 18 Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder

Art. 69 Abs. 1 PBG

- 1 Für Mehrfamilienhäuser ab sechs Wohnungen ermittelt sich die Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder nach der VSS-Norm SN 640 065.
- 2 Die Mindestanforderungen für diese Anlagen richten sich nach dem Merkblatt Veloparkierung für Wohnbauten, Tiefbauamt St. Gallen, Februar 2015.

Art. 19 Spiel- und Begegnungsbereiche

Art. 71, 72 PBG

- 1 Die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche nach Art. 71 PBG beträgt 15% der Geschossfläche nach Art. 20 dieses Reglements. Wenigstens die Hälfte davon darf nicht versiegelt sein und ein angemessener Anteil muss beschattet sein, vorzugsweise durch Bepflanzung.
- 2 Die Bereiche sind so auszurüsten und zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen von Kindern und Jugendlichen verschiedener Altersstufen sowie der weiteren Bewohnerinnen und Bewohnern entsprechen und zur Hitzeminderung beitragen.
- 3 Im Situations- oder einem Umgebungsplan ist verbindlich darzulegen, wo die Spiel- und Begegnungsbereiche angelegt werden und wie eine ökologische und klimaresiliente Bepflanzung erfolgen wird.
- 4 Anrechenbar sind Spielplätze, beispielbare ebene Wiesenflächen und der Erholung dienende Platz- oder Gartenanlagen.

Art. 20 Geschossfläche

- 1 Als Geschossfläche gelten sämtliche innerhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegenden Flächen (wie Wohn- und Gewerberäume, Nebenräume, Verkehrsflächen) zuzüglich der Innen- und Aussenwandquerschnitte.
- 2 Ausserhalb der Wohn- und Gewerbeeinheit liegende Flächen (wie Treppenhäuser, Lifte, Terrassen, offene Balkone und Loggias, nicht gewerbliche Keller- und Lager Räume, Garagenräume) und in Dachgeschossen liegende Flächen unter einer Raumhöhe von 1.50 m werden nicht hinzugerechnet.

Art. 21 Entsorgungseinrichtungen inkl. Unterfluranlagen

Art. 67 PBG

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

3.2 Erstellung von Bauten und Anlagen

Art. 22 Regelbauweise

Art. 79 PBG

- 1 Die zulässigen Masse und Abstände für Hauptbauten sind in der Tabelle zur Regelbauweise im Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.

Art. 23 Grenzabstand

Art. 92, 94 und 95
PBG

- 1 Ein Näherbau nach Art. 92 Abs. 2 und Art. 94 PBG ist gegenüber allen Bauzonen und Nichtbauzonen zulässig.
- 2 Gegenüber öffentlichen Strassen, nicht aber gegenüber öffentlichen Wegen, gehen die Strassenabstände den Grenzabständen vor. Der Grenzabstand ist jedoch zur Mittelachse der Strasse einzuhalten.
- 3 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile haben einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten. Mit der Zustimmung der benachbarten Parteien kann bis an die Grenze gebaut werden.

Art. 24 Abstände von öffentlichen Strassen und Wegen

Art. 104, 102 Abs. 1
lit. B StrG

- 1 Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen ab Strassengrenze folgende Mindestabstände einzuhalten:
 - Hauptbauten an Gemeindestrassen 1., 2. und 3. Klasse: 4.0 m;
 - Kleinbauten und Anbauten an Gemeindestrassen 1., 2. und 3. Klasse: 3.0 m;
 - an Gemeindewegen 1., 2. und 3. Klasse: 2.0 m.
- 2 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen haben gegenüber öffentlichen Strassen bis zu einer maximalen Höhe von 1.20 m einen Abstand von 0.3 m einzuhalten, über dieser Höhe zusätzlich die Mehrhöhe.

Art. 25 Attikageschosse

Art. 84, 85 PBG

- 1 Als Attikageschosse gelten auf Flachdächer aufgesetzte Geschosse, die ganz oder teilweise im Dachraum – d.h. über der maximalen Gebäudehöhe – liegen. Die Masse für Attikageschosse sind in der Tabelle der Regelbauweise festgelegt.
- 2 Es ist nur ein Attikageschoss zulässig.
- 3 Blickdichte Einrandungen, wie z.B. gemauerte Brüstungen, sind nur bis zur max. Gebäudehöhe zulässig.

Art. 26 Kleinbauten und Anbauten

Art. 74, 75, 80, 94
PBG

- 1 Für Kleinbauten und Anbauten gelten folgende Masse:
 - a) maximale Grundfläche: 60 m²
 - b) maximale Gebäudehöhe: 3.5 m
 - c) maximale Gesamthöhe: 5.0 m
 - d) maximale Gebäudelänge: 10 m
 - e) minimaler Grenzabstand: 3.0 m
 - f) minimaler Gebäudeabstand: 4.0 m
 - g) die Gesamtfläche aller Klein- und Anbauten darf 80 m² nicht überschreiten

- 2 Vorbehalten bleiben die brandschutzrechtlichen Gebäudeabstände.
- 3 Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Parzellengrenze gelten diese Masse gemäss Abs. 1 je Grundstück.
- 4 Ein Näherbau nach Art. 94 PBG ist gegenüber allen Bauzonen und Nichtbauzonen zulässig.

Art. 75 PBG
Art. 74, 94 PBG

Art. 27 Geringfügige Kleinbauten

- 1 Masse für geringfügige Kleinbauten, die nicht dem Aufenthalt von Personen dienen:
 - a) Maximale Grundfläche: 10.0 m²
 - b) Maximale Gesamthöhe: 3.5 m
 - c) Minimaler Grenzabstand: 1.0 m
 - d) Minimaler Gebäudeabstand: 1.0 m
- 2 Vorbehalten bleiben die brandschutzrechtlichen Gebäudeabstände.
- 3 Bei einem Zusammenbau von geringfügigen Kleinbauten über die Parzellengrenze gelten diese Masse gem. Abs. 1 je Grundstück.
- 4 Ein Näherbau nach Art. 94 PBG ist gegenüber allen Bauzonen und Nichtbauzonen zulässig.

Art. 28 Vorbauten und Dachvorsprünge

Art. 76, 81 PBG

- 1 Dachvorsprünge dürfen auf der gesamten, Vorbauten höchstens auf 40 % der jeweiligen Gebäudelänge um maximal 1.5 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder Baulinien unterschreiten. Nicht unterschritten werden dürfen Baulinien zur Festlegung des Abstandes zu Gewässern und Wäldern.
- 2 Vorbauten haben mindestens 2.0 m über dem massgebenden Terrain zu liegen.
- 3 Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Mindestabstand von 2.0 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.

Art. 29 Dachform, Dachgestaltung

- 1 Unter Vorbehalt der Schutzbestimmungen in den Ortsbildschutzgebieten gemäss kommunaler Schutzverordnung sind in den Kern-, Wohn- sowie Wohn-/Gewerbe-zonen nur Schrägdächer zulässig. Bei An- und Nebenbauten sind Flachdächer gestattet, wenn sie sich gut ins Ortsbild einpassen.
- 2 Abweichende Dachformen sind nur im Rahmen eines Sondernutzungsplanes gestattet.
- 3 Die Hauptfirstrichtung ist – sofern keine gleichwertige, andere Lösung begründet werden kann – parallel zur Gebäudelänge auszurichten.
- 4 Bei Schrägdächern hat die Dachneigung mindestens 20° a.T. zu betragen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Mansarden, Lukarnen, Dachterrassen usw. dürfen höchstens 40% der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen und dürfen bis in die Fassadenflucht reichen. Sie sind architektonisch gut zu gestalten.

- 5 Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge, Liftbauten dürfen unabhängig von den Vorschriften über die Dachaufbauten erstellt werden. Sie sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht zu entziehen.
- 6 Liegende Dachfenster mit einem Rahmenlicht von max. **2 m²** und Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich unauffällig in die Dachfläche einfügen. Die Fenster- und Kollektoreinfassungen sind im Kupfer- oder im Farbton der Dacheindeckung auszuführen.

Art. 30 Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen

Art. 97 PBG

- 1 Die maximal zulässigen Masse für Abgrabungen für Bauten sind in der Tabelle zur Regelbauweise (Anhang 1 dieses Reglements) festgelegt.
- 2 Böschungen für Auffüllungen werden dem massgebenden Terrain angepasst und dürfen eine Höhe von 2.50 m nicht überschreiten. Auffüllungen dürfen nicht näher als 0.50 m an die Grenze reichen, sofern sie nicht grenzüberschreitend ausgeführt werden. Böschungen mit einem steileren Neigungswinkel als 2:3 müssen gegen Rutschung gesichert werden.
- 3 Stützkonstruktionen für Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von 1.20 m zulässig. Höhere Stützkonstruktionen sind durch 1.0 m tiefe Bermen zu gliedern und zu bepflanzen. Stützkonstruktionen bis zu 0.5 m Höhe dürfen an die Grenze gestellt werden; höhere Stützkonstruktionen haben einen Abstand entsprechend ihrer Höhe einzuhalten.
- 4 Die Höhe der Terrinauffüllungen darf in Gefahrengebieten, in welchen die Notwendigkeit der Höherlegung des Erdgeschosses aufgrund von Schutzmassnahmen dringend angezeigt ist, 3.50 m betragen. Die Auffüllungen haben sich insbesondere zu den Parzellengrenzen hin dem natürlichen Terrain anzupassen.

Art. 31 Sicherheitsanforderungen

Art. 101 PBG

- 1 Wo von Gebäuden her Personen, Tiere oder Sachen durch Schneerutsch gefährdet werden, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.
- 2 Für Geländer und Brüstungen oder andere Vorrichtungen zum Schutz von Personen gegen Absturz sind die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) wegleitend.
- 3 Als Feuerschutzvorschriften gelten die Brandschutznorm und die Brandschutzrichtlinie der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF)⁷.

3.3 Einordnung und Gestaltung

Art. 32 Umgebungsgestaltung

- 1 Bei der Umgebungsgestaltung ist eine naturnahe und standortgemässe Vegetation mit Hecken, Blumenwiesen oder einheimischen Bäumen umzusetzen.
- 2 Vorplätze und Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

Art. 99 Abs. 2 PBG
Art. 130 PBG,
Art. 18 Abs. 1 NHG,
Art. 18 b Abs. 2 NHG,
Art. 15 Abs. 1 u. 2 NHV
Art. 7 Abs.2 GSchG

⁷ Art. 54 FSG; sGS 871.1

- ³ Es dürfen keine invasiven Neophyten gepflanzt werden.
- ⁴ Grossflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht an die Grünflächenziffer anrechenbar.
- ⁵ Im Umgebungsplan muss die Art der Beschattung und Retention/Entwässerung aufgezeigt werden und wie sie mit einer ökologisch wertvollen und klimaresilienten Bepflanzung umgesetzt wird.

Art. 29a, USG
Art. 29c ff. USG
Art. 15 Abs. 2 FrSV
Art. 52 Abs. 1 FrSV

Art. 33 Lichtemissionen

- ¹ Folgende Lichtquellen sind bewilligungspflichtig:
 - a) beleuchtete Reklamen, Leuchtreklamen;
 - b) grössere und spezielle Beleuchtungsanlagen im Freien, wie grössere Fassadenbeleuchtungen und himmelwärts gerichtete Lichtquellen, welche keine Sicherheitsfunktionen erfüllen (Skybeamer, Laserscheinwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche Lichtquellen);
 - c) Beleuchtungseinrichtungen von Grossbauten und -anlagen im Freien werden bewilligt, wenn die in den Empfehlungen des BAFU vorgesehenen Massnahmen, umgesetzt sind.

Art. 11 Abs. 1, 2 USG
Art. 136 Abs. 2 Bst. H
Art. 99 SSV

3.4 Bau- und Hygienevorschriften

Art. 34 Mindestanforderungen

- ¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung usw.) abzustimmen. Die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung darf nicht nach Norden orientiert sein.
- ² Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen muss mindestens 10 m² betragen.
- ³ Die lichte Raumhöhe für Ein- und Mehrfamilienhäuser hat für Aufenthaltsräume mindestens 2.30 m und für Einstell- und Kellerräume mindestens 2.10 m zu betragen. Bei nicht waagerechter Decke ist das Mindestmass der lichten Raumhöhe über mindestens 6 m² einzuhalten.
- ⁴ Das Lichtmass der Fensterflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie Küchen hat mindestens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen. Die Belichtung hat von aussen zu erfolgen. Innenliegende Badezimmer oder Aborte müssen über einwandfreie Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtungen verfügen. Lichtschächte sind nur bei Badezimmern, Aborten und Korridoren zulässig.
- ⁵ Treppen müssen ausreichend belichtet und genügend belüftbar sein. Treppenhäuser dürfen nicht zur Belüftung anstossender Räume benutzt werden.
- ⁶ Bei Mehrfamilienhäusern ist für jede Wohnung ein Abstellraum von 8 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche, mit mindestens 5 m² Grundfläche, vorzusehen.

4 Gebühren

Art. 35 Gebühren

- ¹ Die zuständigen Behörden können – in ihrem Zuständigkeitsbereich – insbesondere für folgende Leistungen Gebühren erheben:
 - a) Erlass von Sondernutzungsplänen und Strassenplänen;
 - b) Erlass baupolizeilicher Bewilligungen und Verfügungen;
 - c) Beratung, Baukontrollen, Schnurgerüstabnahme u.ä.;
 - d) Bewilligung von Sondernutzungen und gesteigertem Gemeingebrauch an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen.
- ² Die Gebühren sind im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung⁸ zu bemessen. Die zuständigen Behörden erlassen den Tarif.
- ³ Es können Kostenvorschüsse verlangt werden⁹.

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

5 Schlussbestimmungen

Art. 36 Übergangsbestimmungen und Inkrafttreten

- ¹ Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Rechtskraft. Der Gemeinderat bestimmt den Vollzugsbeginn.
- ² Die bei Vollzugsbeginn dieses Reglements hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

Art. 37 Aufhebung bisherigen Rechts

- ¹ Mit Inkrafttreten dieses Baureglements wird das Baureglement vom 19. Juli 2018 aufgehoben.
- ² Mit Inkrafttreten des Zonenplans und Baureglements werden folgende Pläne aufgehoben:

- Zonenplan 1:5000	genehmigt 15.03.2013
- Ergänzungsplan zum Zonenplan geschlossene Bauweise	genehmigt 05.09.2001
- Überbauungsplan Wismet	genehmigt 02.05.1983
- Überbauungsplan Mariahalden	genehmigt 02.05.1980
- ³ 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 dieses Baureglement gegenstandslos.
- ⁴ Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung des Gemeinderates innert zwei Jahren nach Inkrafttreten dieses Reglements gelöscht.

⁸ Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5, GebT

⁹ Art. 96 VRP, sGS 951.1; Art. 160 PBG

Anhang 1: Tabelle zur Regelbauweise (Art. 22 BauR)

Anhang 1: Tabelle zur Regelbauweise (Art. 22 BauR)

Zonenbezeichnung	W11a Fli Süd	W11b Autis, Baumgarten	W11c	W13.5	WG13.5	A11.0	A15.0	K16	Oe BA	SPZ Mariahalden	L		FIB SF
											Wohn- bauten	übrige zuläs- sige Bauten	
Kleiner Grenzabstand [m]	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4
Grosser Grenzabstand [m]	10	10	10	10	10	--	--	10	10	10	10	--	--
Grenzabstand innerhalb Zone [m]	--	5	--	--	--	--	--	--	--	8	--	--	--
Gesamthöhe [m]	11	11	11	13.5	13.5	11	15	16	18	12	11	15	4.5
Gebäudehöhe [m]	7	7	7	9.5	9.5	7	12	9.5	--	8	7	12	4.5
Talseitige Fassadenhöhe [m] ²	--	9 ²	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Winkelmass des Dachraums auf Längsseiten [in°]	45	45	45	60	60	--	--	60	60	--	45		--
Bruchteil je Fassadenabschnitt	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	--	--	1/2	1/2	--	1/2		--
Gebäuelänge [m] ¹	20	25	25	30	30	50	50	30	--	30	25	50	--
Gebäudebreite [m]	15	15	15	20	--	25	--	--	--	15			
Gebäuelänge Staffelung [m] ¹	--	--	15	15	15	--	--	15	--	--	--	--	--
Abgrabungen [m] ³	1	1.5	1	1	1	1	1	1	1	1.5	1	--	--
Grünflächenziffer	40 %	35 %	35 %	30 %	25 %	--	--	25 % ⁴	--	50 %	--	--	--
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	II	III	III	III	III	II	II	III	III	--

¹ Bei offener Bauweise sind Bauten mit einer Gebäuelänge ≥ 15 m und mit mehr als 1 Vollgeschoss mit einem angemessenen Vor- bzw. Rücksprung von mindestens 2.0 m über die gesamte Fassadenhöhe vorzusehen. Der kleinere Fassadenteil, welcher sich aufgrund des Vor- bzw. Rücksprungs ergibt, muss $\geq 1/3$ der gesamten Fassadenlänge betragen.

² Bei talseitig giebelständigen Bauten mit Satteldächern erhöht sich die Fassadenhöhe für die talseitige Giebelseite um 1.5 m, sofern sich das Satteldach über die ganze Giebelseite erstreckt und einen Neigungswinkel von mindestens 30° aufweist. Bei Dachaufbauten bzw. bei fassadenbündigen Fassadenabschnitten (Bruchteil 1/2) erhöht sich die talseitige Fassadenhöhe hierfür um 1.5 m.

³ An Hanglagen mit einer Neigung von mehr als 10° kann die in der Regelbautabelle definierte Abgrabung auf der Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge um das doppelte Mass erhöht werden, die Höhe des Niveaupunkts jedoch nicht mehr als 3.0 m unterschreiten.

⁴ Innerhalb des Perimeters der geschlossenen Bauweise gemäss Zonenplan entfällt die Grünflächenziffer.

Anhang 2: Skizzen zu Baubegriffen und Messweisen von Bestimmungen

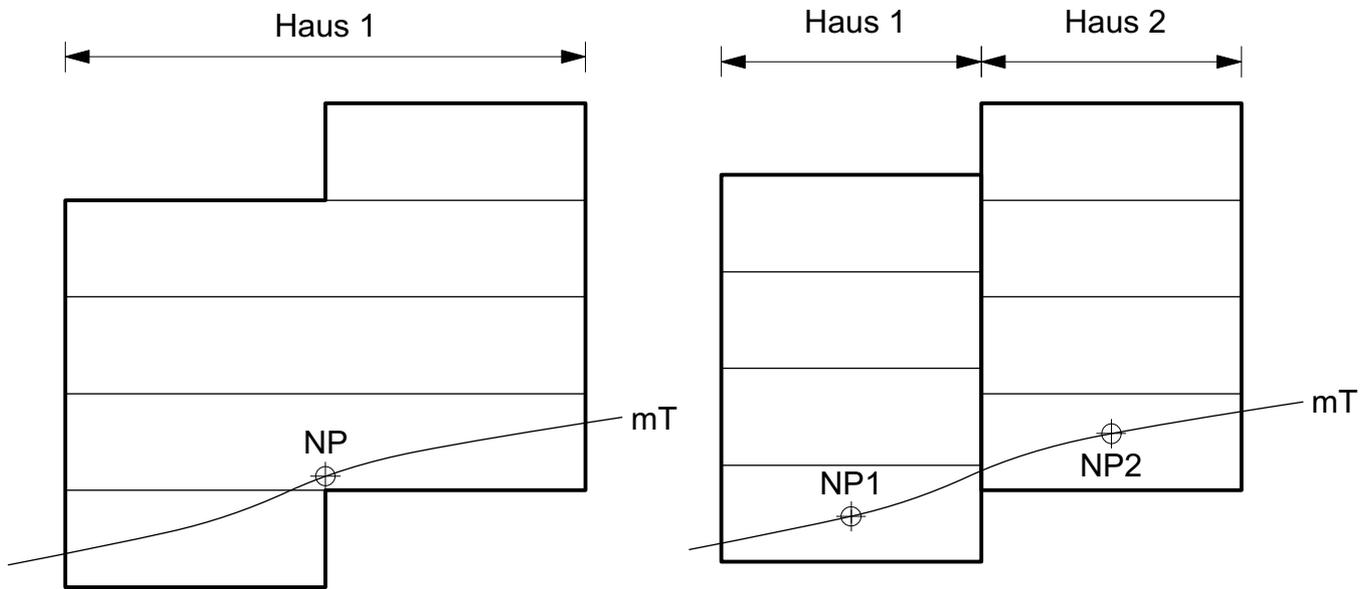
PBG - Begriffsübersicht

AB	Anbau
FH	Fassadenhöhe
fR	flächenkleinstes Rechteck
GB	Gebäudebreite
GbH	Gebäudehöhe
GH	Gesamthöhe
GL	Gebäudelänge
gT	gestaltetes Terrain
mT	massgebendes Terrain
NP	Niveaupunkt
tB	technisch notwendiger Bauteil
VB	Vorbau
VD	Vordach
α	Winkelmaß (max. 60°)
Ag	max. festgelegtes Maß Ausgrabung (Ausnahmen: Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten)

PBG - Legende

	Hilfslinie 1
	Hilfslinie 2
	Anbau, Geschoss, technisch notwendiges Bauteil, Vorbau
	Gebäude
	massgebendes Terrain
	gestaltetes Terrain
	Untergeschoss
	Bemassung
	Niveaupunkt

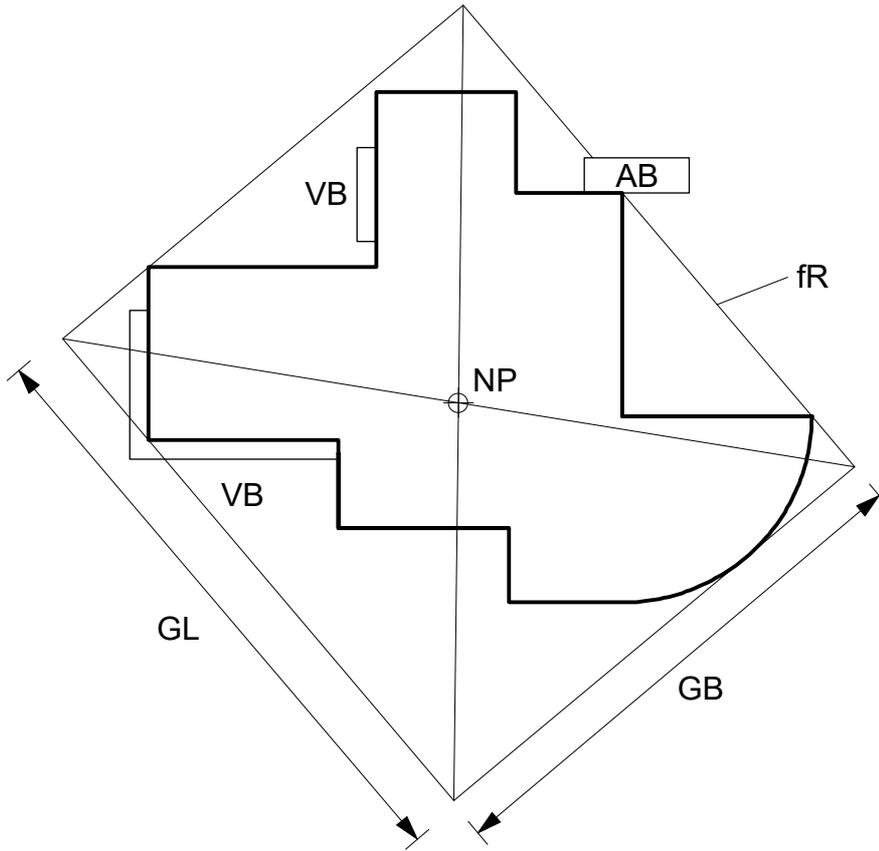
PBG Art. 77: Niveaupunkt



mT massgebendes Terrain

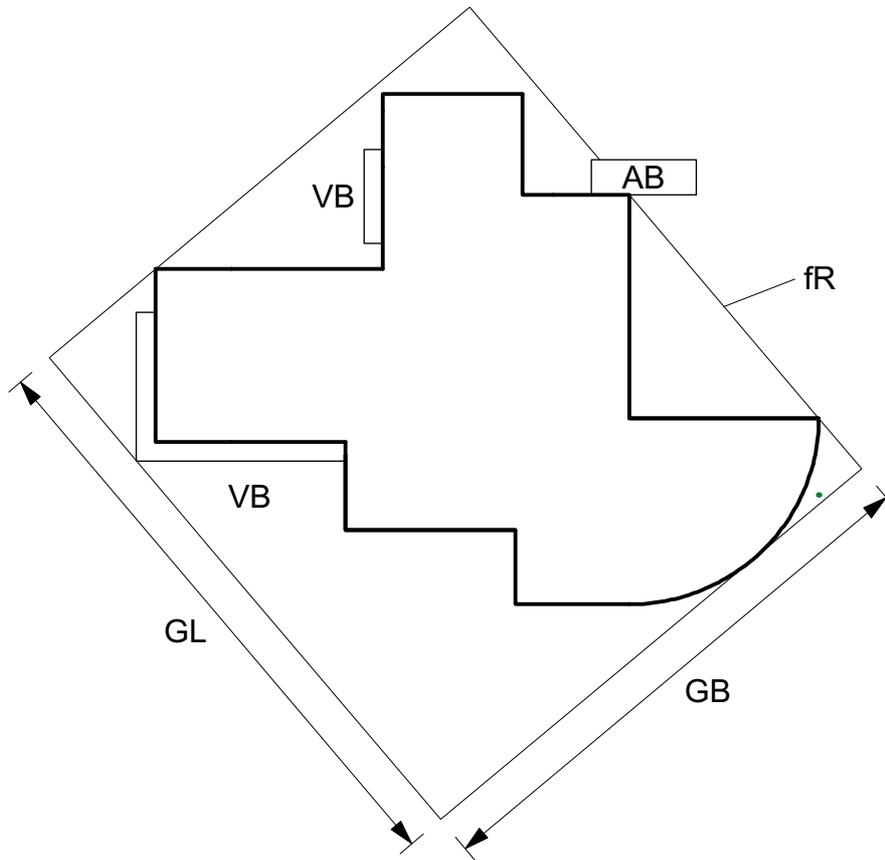
NP Niveaupunkt

PBG Art. 77: Niveaupunkt



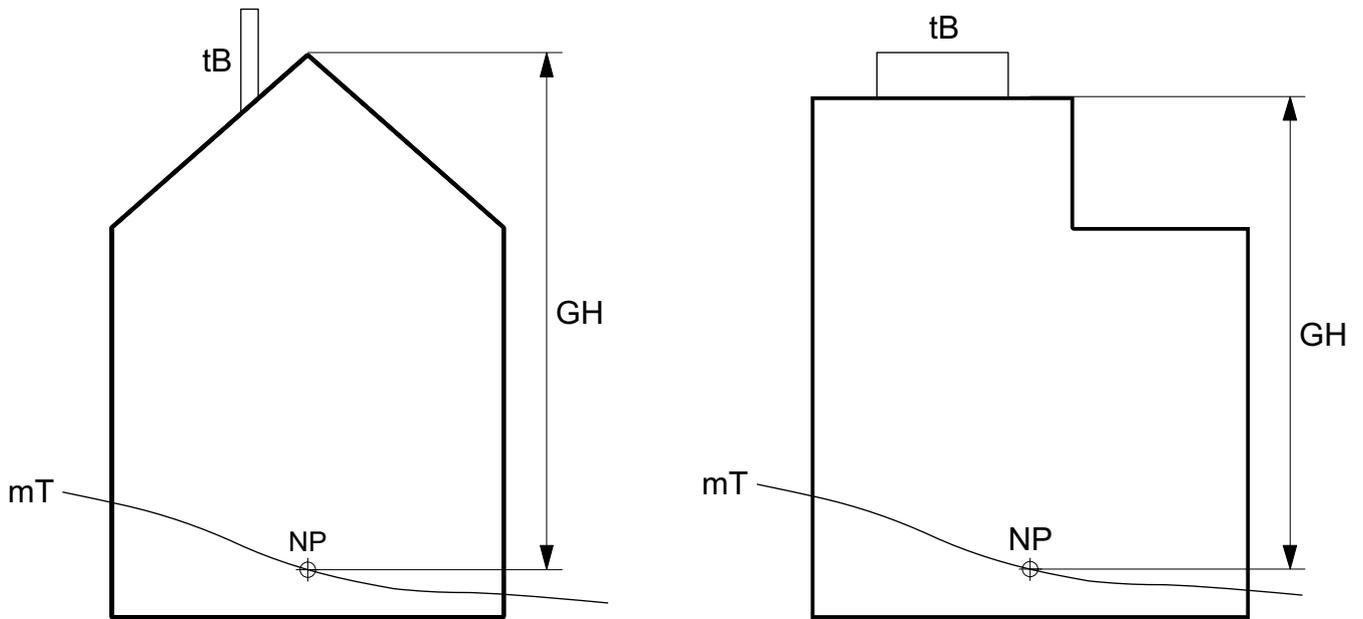
- AB Anbau
- fR flächenkleinstes Rechteck
- GB Gebäudebreite
- GL Gebäudelänge
- NP Niveaupunkt
- VB Vorbau

PBG Art. 82: Gebäudelänge & Gebäudebreite



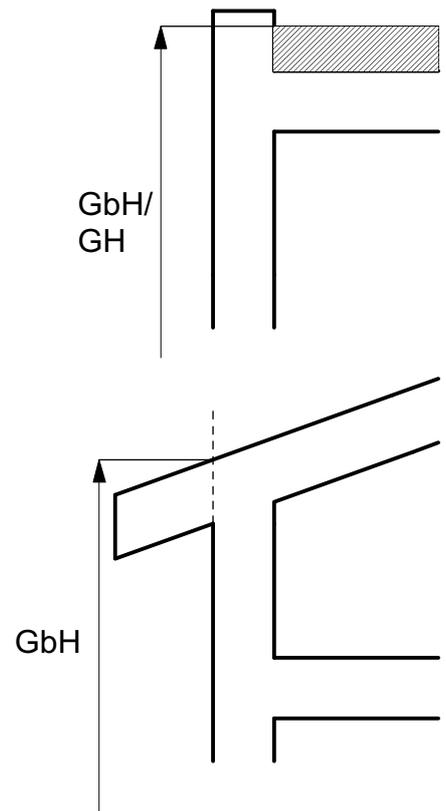
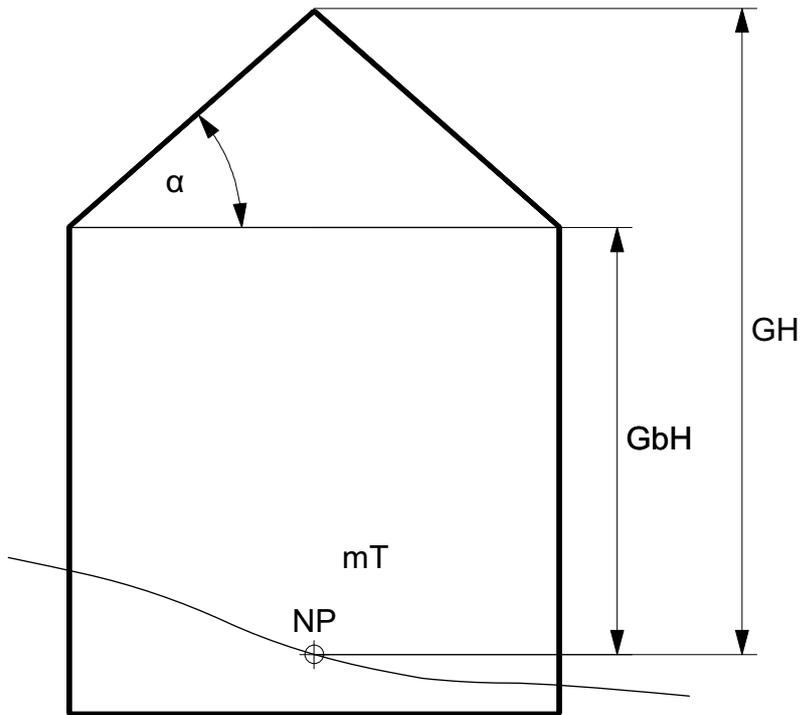
- AB Anbau
- fR flächenkleinstes Rechteck
- GB Gebäudebreite
- GL Gebäudelänge
- VB Vorbau

PBG Art. 83: Gesamthöhe



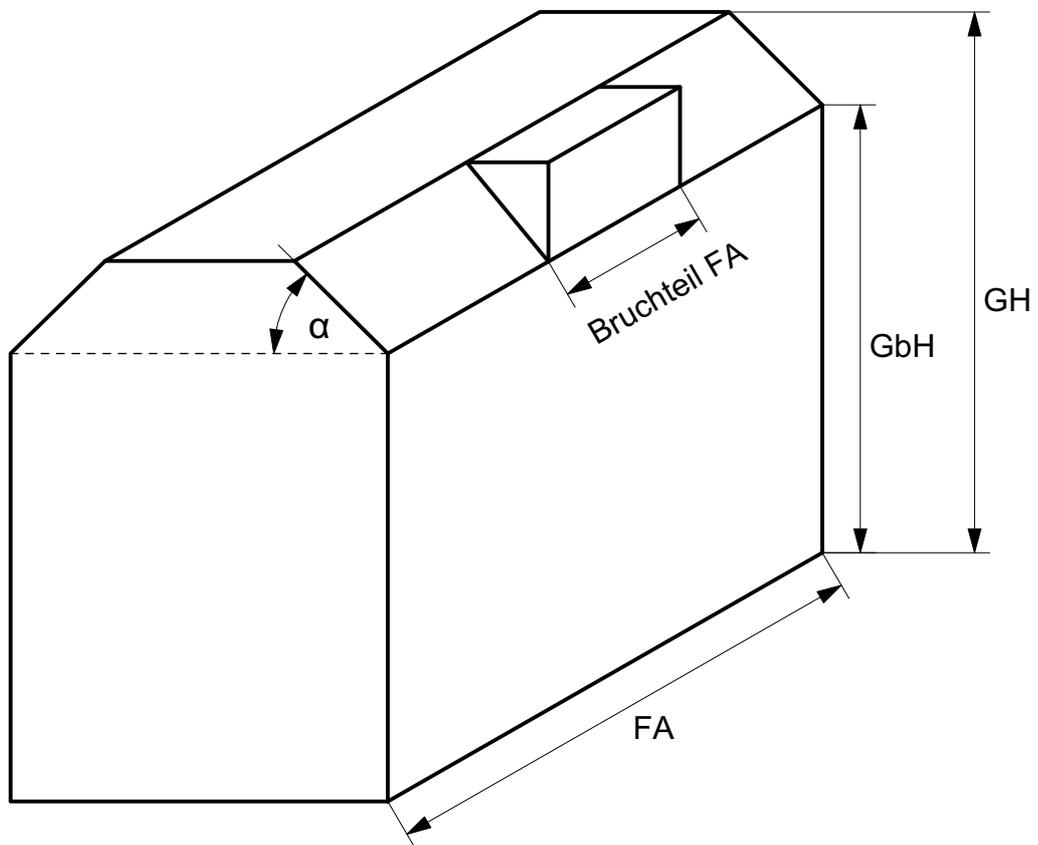
- GH Gesamthöhe
- mT massgebendes Terrain
- NP Niveaupunkt
- tB technisch notwendiges Bauteil

PBG Art. 84: Gebäudehöhe



- GbH Gebäudehöhe
- GH Gesamthöhe
- mT massgebendes Terrain
- NP Niveaupunkt
- α Winkelmaß (max. 45°)

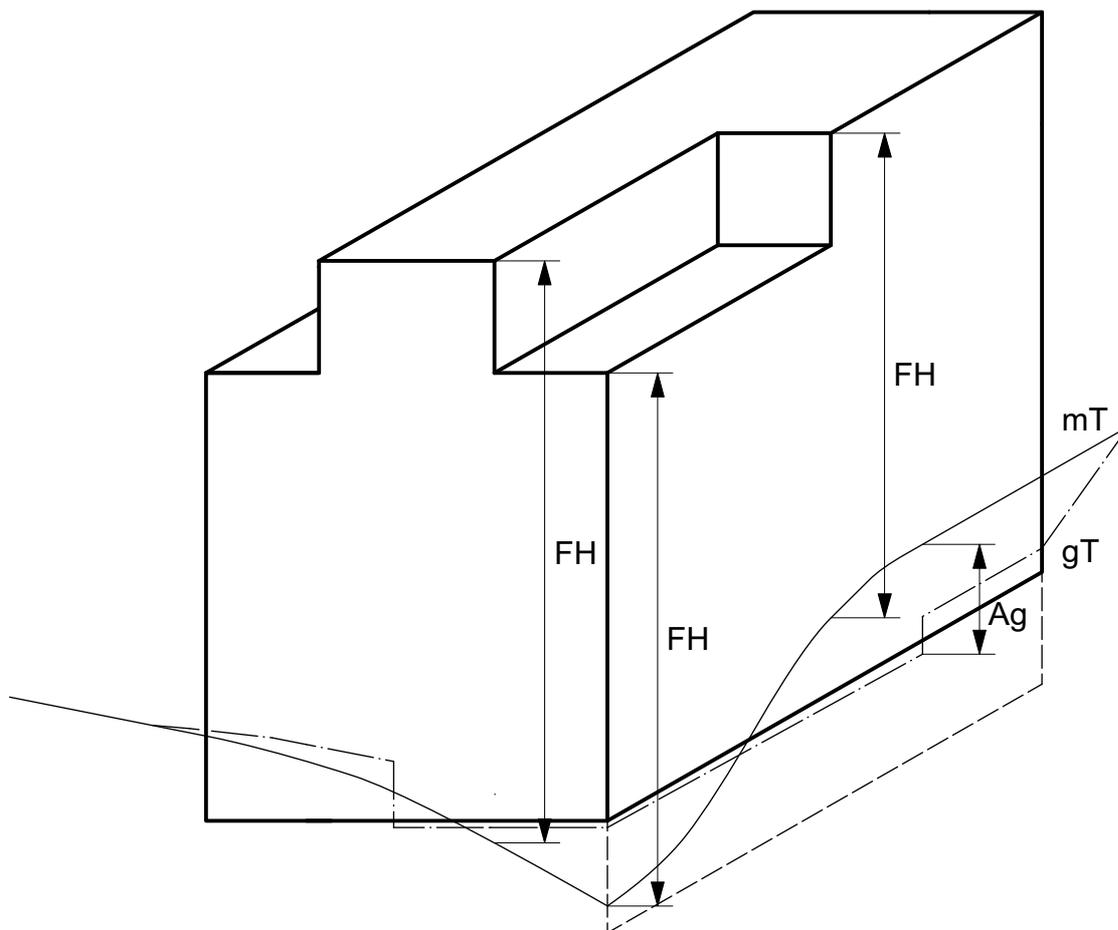
PBG Art. 85: Dachraum (Winkelmass auf Längsseiten)



- FA Fassadenabschnitt
- G_bH Gebäudehöhe
- GH Gesamthöhe
- α Winkelmass (max. 45°)

PBG Art. 86: Fassadenhöhe

PBG Art. 97: Terrainveränderung



FH Fassadenhöhe

gT gestaltetes Terrain

mT massgebendes Terrain

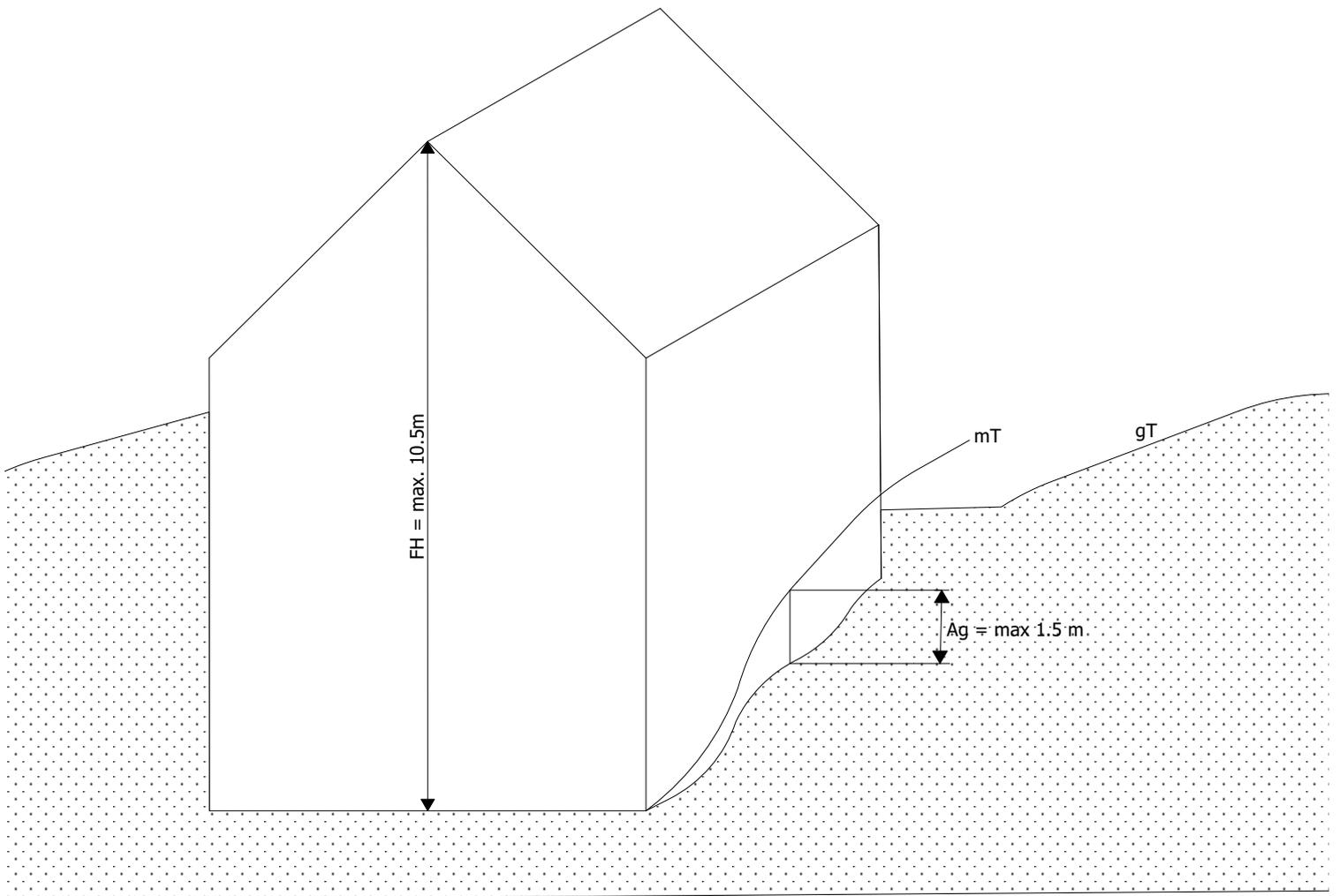
Ag max. festgelegtes Mass Abgrabung

(Ausnahmen: Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten)

W11b: Autis, Baumgarten für talseitig giebelständige Bauten mit Satteldächern

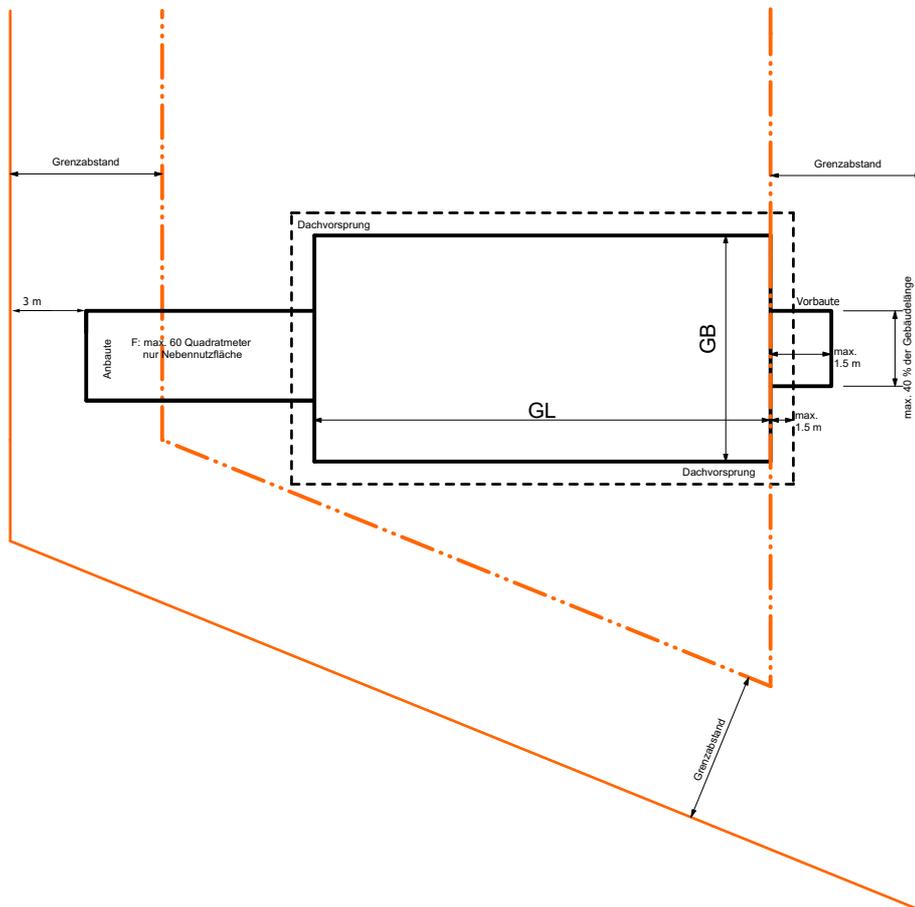
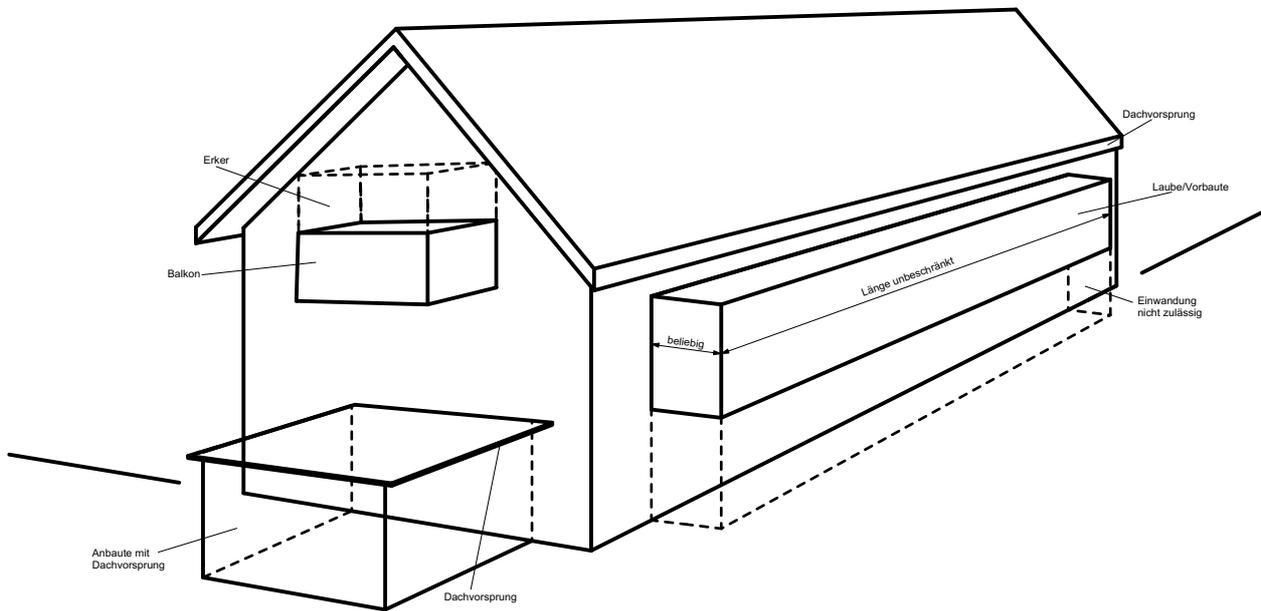
PBG Art. 86: talseitige Fassadenhöhe

PBG Art. 97: Terrainveränderungen



FH	Fassadenhöhe
mT	massgebendes Terrain
gT	gestaltetes Terrain
Ag	max. festgelegtes Mass Abgrabung (Ausnahmen: Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten)

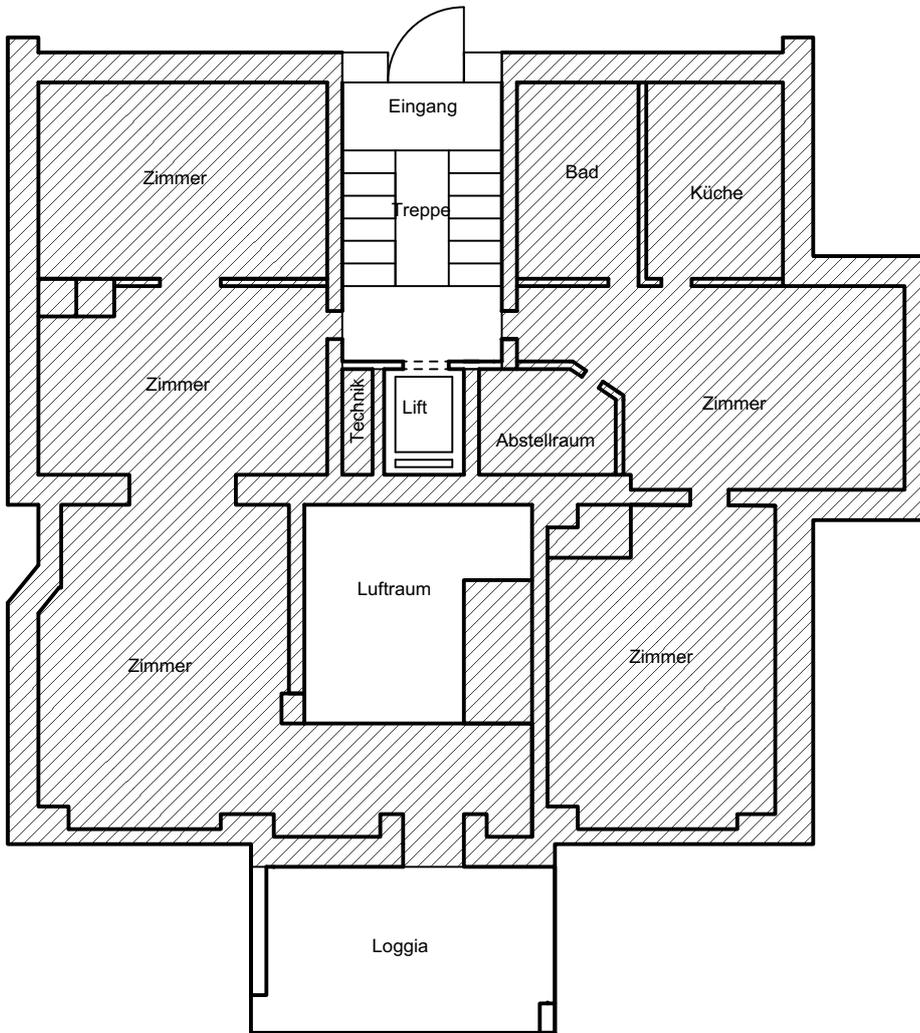
PBG Art. 75, 76, 80 81: Vorbauten, Anbauten



BauR Art. 20: Geschossfläche

Zur Berechnung von

- Spiel- und Begegnungsfläche nach Art. 14 und 18 BauR
- Mindestanforderungen nach Art. 33 BauR

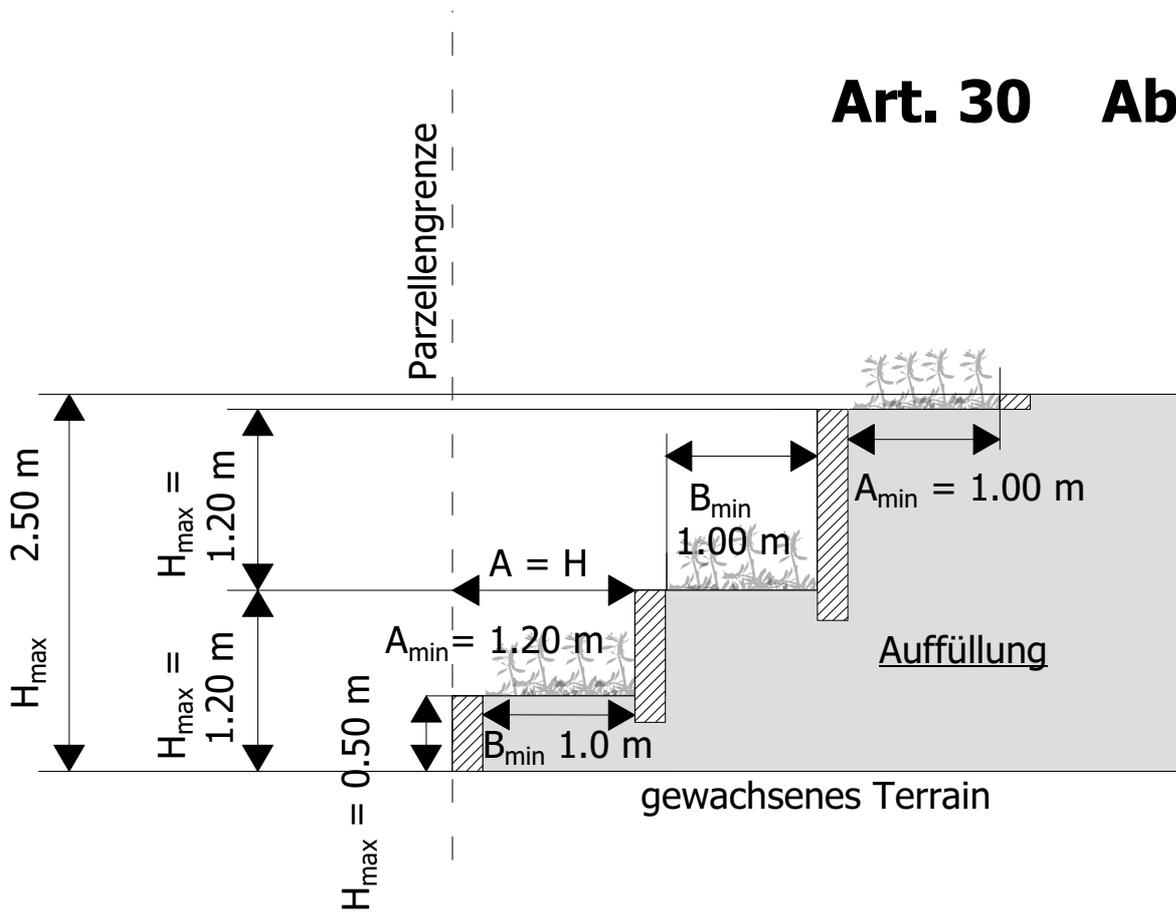


Geschossfläche

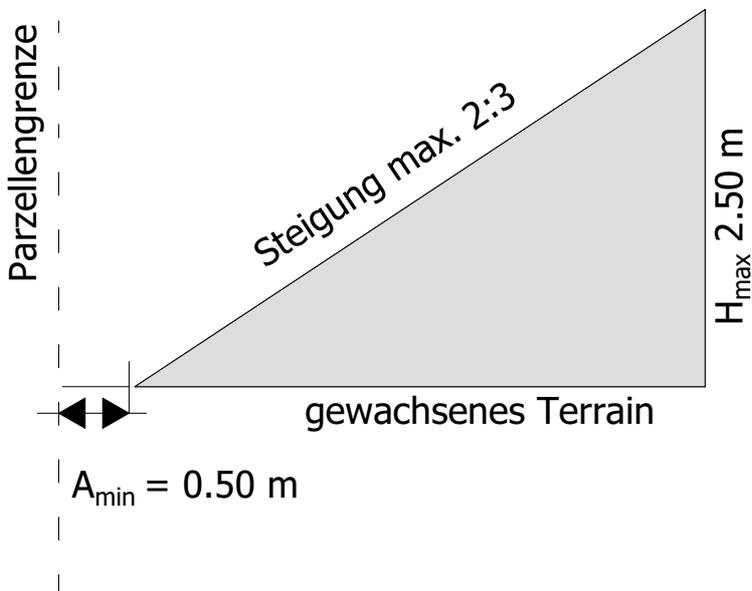


nicht hinzurechnende Geschossfläche

Art. 30 Abs. 3



Art. 30 Abs. 2



H = Höhe / H_{\max} = Maximale Höhe

A = Abstand zur Grenze / A_{\min} = Mindestabstand

B_{\min} = Mindestbreite Berme