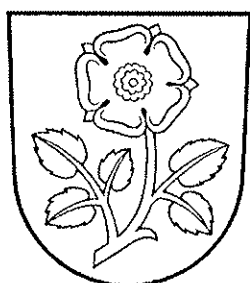

Baureglement



Politische
Gemeinde
Uznach

Inhaltsverzeichnis Baureglement

I. Allgemeine Bestimmungen

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

II. Planung

- Art. 4 Planungsmittel
- Art. 5 Richtplan

III. Zonenvorschriften

- Art. 6 Zonenbezeichnung
- Art. 7 Zonenordnung
- Art. 8 Empfindliche Baugebiete

IV. Besondere Vorschriften für die Kernzone A

- Art. 9 Gestaltung
- Art. 9^{bis} Baubewilligungspflicht
- Art. 10 Bauweise
- Art. 11 Dächer und Dachaufbauten
- Art. 12 Fassaden
- Art. 13 Fenster
- Art. 14 Schaufenster
- Art. 15 Tür- und Fenstergewände
- Art. 16 Reklamen, Beschriftungen und Beleuchtungen

V. Bauvorschriften

V.1 Überbauungsvorschriften

- Art. 17 Gesamtüberbauung mit Mehrausnützung
- Art. 18 Gesamtüberbauung mit erhöhter Mehrausnützung
- Art. 19 Offene und geschlossene Bauweise
- Art. 20 Grosser und kleiner Grenzabstand
- Art. 21 Gebäudelänge
- Art. 22 Mehrlängenzuschlag
- Art. 23 Gebäudehöhe, Firsthöhe
- Art. 24 Mehrhöhenzuschlag
- Art. 25 Berechnung der Geschosszahl

Art. 26	Abstände von Strassen und Wegen
Art. 26 ^{bis}	Abstände von Wäldern und Gewässern
Art. 27	Anbauten, Nebenbauten
Art. 28	Vorbauten
Art. 29	Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster
Art. 30	Antennenanlagen
Art. 30 ^{bis}	Sonnenkollektoren
Art. 31	Unterirdische Bauten
Art. 32	Terrainveränderungen
Art. 33	Terrassenhäuser

V.2 Bau- und Hygienevorschriften

Art. 34	Anforderungen
Art. 35	Wärme-, Feuchtigkeits- und Schallschutz

V.3 Erschliessungsvorschriften

Art. 36	Ein- und Ausfahrten
Art. 37	Abstellflächen für Motorfahrzeuge
Art. 38	Kinderspielplätze

VI. Bestimmungen über Bauvorgang und Baukontrolle

Art. 39	Schutzbestimmungen bei Bauarbeiten
Art. 40	Bauarbeiten an Strassen, Wegen und Plätzen
Art. 41	Bezug der Bauten
Art. 42	Baukontrolle

VII. Verfahrensvorschriften

Art. 43	Bewilligungspflicht
Art. 44	Form des Baugesuches
Art. 45	Gebühren und Auslagen

VIII. Schlussbestimmungen

Art. 46	Inkraftsetzung, Übergangsregelung
---------	-----------------------------------

Enthält das Baureglement vom 30. März 1984 sowie die Nachträge vom 28. Januar 1988, 7. Januar 1994 und 18. Juli 2002 und 13. Oktober 2011.

Der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Uznach erlässt gestützt auf das Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (BauG) sowie in Anwendung von Art. 5 des Gemeindegesetzes, das nachstehende

BAUREGLEMENT

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich

Das Baureglement (BauR) gilt für das ganze Gebiet der politischen Gemeinde Uznach.

Soweit dieses BauR nicht im Rahmen gesetzlicher Ermächtigungen eine besondere Regelung trifft, bleiben die Vorschriften von Bund und Kanton vorbehalten.

Art. 2

Zweck

Das BauR ordnet die Besiedlung und Nutzung des Bodens.

Art. 3

Zuständigkeit

Die Aufsicht über das Planungs- und Bauwesen sowie der Vollzug dieses Reglementes sind Sache des Gemeinderates.

II. Planung

Art. 4

Planungsmittel

Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen, nebst dem Baureglement, die folgenden Planungsmittel:

- a) Richtplan
- b) Zonenplan
- c) Überbauungspläne
- d) Gestaltungspläne

e) Schutzverordnungen

Der Richtplan und seine Bestandteile bilden die Grundlagen für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Sie sind für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend.

Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne, Schutzverordnungen und Baureglement sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen für das Grundeigentum verbindlich.

Die vom Gemeinderat genehmigten Planungsmittel können bei der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Art. 5

Richtplan

Der Richtplan bezeichnet die in der Gemeinde anzustrebende bauliche und landschaftliche Entwicklung.

Der Richtplan besteht aus den Teilrichtplänen

- Siedlung, enthaltend die bestehende Überbauung und die zur Besiedlung vorgesehenen Gebiete, unterteilt in die wichtigsten Nutzungsarten;
- Landschaft, enthaltend Landschaftsteile, Natur- und Kulturobjekte sowie Erholungsgebiete und -anlagen;
- Verkehr, enthaltend die generelle Linienführung der Hochleistungs-, Hauptverkehrs-, Sammel- und Erschliessungsstrassen sowie der Fuss- und Wanderwege, ausserdem die öffentlichen Parkieranlagen und die Linienführung des öffentlichen Verkehrs;
- Versorgung, enthaltend die wichtigsten Anlagen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung.

III. Zonenvorschriften

Art. 6

Zonenbezeichnung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Zonen		Abkürzung
Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser	1 Geschoss	WE 1
Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser	2 Geschosse	WE2
Wohnzone	2 Geschosse	W2
Wohnzone	3 Geschosse	W3
Wohn-Gewerbe-Zone	2 Geschosse	WG2
Wohn-Gewerbe-Zone	3 Geschosse	WG3
Wohn-Gewerbe-Zone	4 Geschosse	WG4
Gewerbe-Industrie-Zone A		GIA
Gewerbe-Industrie-Zone B		GIB
Gewerbe-Industrie-Zone C		GIC
Industriezone		I
Kernzone A		KA
Kernzone B		KB
Kernzone C		KC
Grünzone		G
Grünzone: Sport-, Park- und Erholungsanlagen		G SA
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		Oe
Landwirtschaftszone		Lw
Intensiverholungszone Dauerstandplatz	1 Geschoss	IED

Das nicht eingezonte Gebiet stellt das "Übrige Gemeindegebiet" (UeG, im Zonenplan weiss) dar.

Die Umgrenzung der Zonen ist im Originalzonenplan 1:5000 dargestellt.

Art. 7 Zonenordnung		Bauweise	Ausnutzungsziffer maximal			Vollgeschosse maximal	Abmessungen maximal				Abstände (Grenzab- stände minimal)			Gebäudeabstand grundstücksintern minimal	Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung
Zonen	WE1 WE2 W2 W3 WG2 WG3 WG4 GIA GIB GIC I KA KB KC G Oe Lw UeG IED		offen ¹⁾	Regelbauweise	nach Art. 17 BauR		nach Art. 18 BauR	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäude- länge		grosser GA m	kleiner GA m		
		Länge				zu gliedern ab									
Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser	WE1	x	0,30	0,35	0,40	1	6,5	10	20		10	5			II
Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser	WE2	x	0,40	0,45	0,50	2	7	11	25		8	4			II
Wohnzone	W2	x	0,50	0,55	0,65	2	7	11	30		8	4			II
Wohnzone	W3	x	0,60	0,70	0,80	3	10	14	30		10	5			II
Wohn-Gewerbe-Zone	WG2	x	0,50 0,60 ²⁾	0,65	0,75	2	7	11	30		8	4			III
Wohn-Gewerbe-Zone	WG3	x	0,60 0,70 ²⁾	0,80	0,90	3	10	14	40	30	10	5			III
Wohn-Gewerbe-Zone	WG4	x	0,75 0,85 ²⁾	0,95	1,05	4	13	17	50	30	10	5			III
Gewerbe-Industrie-Zone A	GIA	x					18	18			zonenintern allseitig 5m, gegenüber andern als Gewerbe- Industrie- Zonen und Industriezonen 60% der Ge- bäudehöhe, mindestens aber 7m.			5	III
Gewerbe-Industrie-Zone B	GIB	x					16	16						5	III
Gewerbe-Industrie-Zone C	GIC	x					10	14						5	III
Industriezone	I	x					24	24						5	IV
Kernzone A	KA	Siehe Art. 9 ff. Baureglement													III
Kernzone B	KB	x	1,40 1,50 ³⁾	1,70	-- ⁴⁾	4	13	17	50	30			6		III
Kernzone C	KC	x	1,20 1,30 ³⁾	1,50	-- ⁴⁾	3	10	14	40	30			5		III
Grünzone	G	x				1					10	5			II
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	x									10	5			II
Landwirtschafts-Zone	Lw	x									10	5			III
Übriges Gemeindegebiet	UeG	x				2	7	11	30		10	5			III
Intensiverholungszone Dauerstandplatz	IED	x				1	3,5	5	25					10	III

1) x = offene Bauweise 2) bei mind. ¼ gewerblicher Nutzung 3) bei mind. ¼ Wohnnutzung 4) keine Ausnutzungsbeschränkung

Art. 8

Empfindliche Baugebiete

In den empfindlichen Baugebieten werden an Bauten und Anlagen erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt. Die Schönheit und Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes müssen gewahrt bleiben.

Bauten und Anlagen sind horizontal und vertikal so zu gliedern, dass sie die Massstäblichkeit der bestehenden Bausubstanz nicht stören.

Für alle aussen sichtbaren Bauteile sind dem Gemeinderat vor ihrer Ausführung Material-, Struktur- und Farbmuster, wenn nötig am Bau, vorzulegen.

Die Farbgebung muss zurückhaltend sein. Grelle Farbtöne sind nicht zugelassen.

IV. Besondere Vorschriften für die Kernzone A

Art. 9

Gestaltung

Die Kernzone A gilt als geschütztes Ortsbild. Neu- und Umbauten müssen sich gut in das Städtchen und die entsprechende Häuserzeile einfügen.

Art. 9^{bis}

Baubewilligungspflicht

Alle baulichen Vorkehrungen, Abbrüche, Neubauten, Änderungen und Erneuerungen (eingeschlossen Bedachungen, Farbgebungen, Fenster, Reklameeinrichtungen etc.) an bestehenden Gebäuden und Anlagen sowie Zweckänderungen sind bewilligungspflichtig.

Art. 10

Bauweise

Im Städtchen gilt in der Regel die geschlossene Bauweise. Die offene Bauweise ist dort gestattet, wo sie bereits verwirklicht ist, oder der Zusammenbau aus technischen, wohnhygienischen oder anderen Gründen nicht verantwortet werden kann, und wo dadurch eine Verbesserung des Strassen- und Ortsbildes erreicht werden kann.

In der Kernzone A gelten bezüglich Geschosshöhe folgende Vorschriften:

- Hauptstrasse höchstens 4 Geschosse
- Obergasse höchstens 3 Geschosse; so-
fern die bisherige Trauf- und
Firsthöhe unverändert bleibt,
sind 4 Geschosse zulässig

- Gebiet ausserhalb höchstens 3 Geschosse
der Hauptstrasse
und Obergasse

Der Ausbau des Dachgeschosses ist gestattet.

Bauten, die in offener Bauweise erstellt werden, haben folgende Grenzabstände einzuhalten:

- gegenüber Gebäudeseiten über 12 m Länge:
 - 6 m bei 4-geschossigen Bauten
 - 5 m bei 3-geschossigen Bauten

- gegenüber Gebäudeseiten bis zu 12 m Länge: 4 m

Der Gemeinderat kann den Grenzabstand angemessen reduzieren, wenn die wohnhygienischen Erfordernisse bezüglich Besonnung und Belichtung erfüllt sind und die Eingliederung des Gebäudes in das Strassen- und Ortsbild gewährleistet ist.

Art. 11

Dächer und Dachaufbauten

Die Dächer müssen sich bezüglich Dachform, Dachgesimsvorsprung, Dachneigung und Firstrichtung gut in das Gesamtbild einfügen.

Flachdächer sind nur für eingeschossige Nebengebäude mit maximal 40 m² Grundfläche zulässig, sofern sie sich gut in die Umgebung eingliedern lassen.

Dachgeschossfenster sind in Form von Einzellukarnen oder Quergiebeln zu erstellen. Kleinformatische Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.

Liftaufbauten sind zulässig, wenn keine andere Lösung möglich ist, und die Dachlandschaft dadurch nicht erheblich gestört wird.

Steildächer sind bei Neubauten und wesentlichen Umbauten mit Biberschwanzziegeln aus Ton oder mit dem für das historische Objekt aus denkmalpflegerischer Sicht zutreffenden Material einzudecken. Die Farbe des Dacheindeckungsmaterials muss sich gut in die Dachlandschaft einfügen.

Art. 12

Fassaden

Bei Neu- und Umbauten sind die Fassaden in Anpassung an den historischen Zustand und an die benachbarten Bauten zu gestalten und zu gliedern.

Die an den Fassaden verwendeten Materialien und Farben sind dem Charakter des Strassenbildes bzw. der Umgebung anzupassen.

Art. 13

Fenster

Der Gemeinderat kann zur Wahrung eines ausgewogenen Fassadenbildes die Abmessungen der Fensteröffnungen vorschreiben.

Fensterläden müssen dem Baustil des Gebäudes entsprechen.

Rolläden und Lamellenstoren sind dort zugelassen, wo sie dem Stil des Gebäudes entsprechen und das Strassenbild nicht stören.

Die Sprossen- bzw. Fensterteilung hat dem Charakter des Hauses zu entsprechen. An geschützten Bauten sind die Fenster aussen mit echten, glastrennenden Sprossen zu versehen.

Art. 14

Schaufenster

Schaufenster sind baulich so zu gestalten, dass sie das Bild der Strassen, Gassen und Plätze nicht stören.

Bei der Festlegung der Fensteröffnungen sind die Proportionen zur Fassade angemessen zu wahren.

Das Beschichten der Schaufensterschreiben mit grellen Farben ist untersagt.

Art. 15

Tür- und Fenstergewände

Die Türen und Fenster sind mit sichtbaren Gewänden zu versehen, die dem Baustil des Gebäudes entsprechen.

Art. 16

Reklamen, Beschriftungen und Beleuchtungen

Reklamen, Beschriftungen und Beleuchtungen sind zulässig, wenn sie das geschützte Ortsbild nicht beeinträchtigen und sich in das Gesamtbild von Strassen, Gassen, Plätzen und Bauten gut einfügen.

Reklamen, Beschriftungen und Beleuchtungen sind nur im Erdgeschossbereich gestattet. Fremdreklamen sind nicht erlaubt.

V. Bauvorschriften

V.1 Überbauungsvorschriften

Art. 17

Gesamtüberbauung mit Mehrausnutzung

Für die Überbauung eines grösseren, zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes kann aufgrund eines Überbauungs- oder Gestaltungsplanes im Baubewilligungsverfahren eine Mehrausnutzung gemäss Art. 7 dieses Baureglementes gewährt und von den für die Regelbauweise gültigen Bauvorschriften abgewichen werden.

- a) Das Überbauungs- oder Gestaltungsplanareal muss in den Wohnzonen und den Wohn-Gewerbe-Zonen mindestens 2'500 m² und in den Kernzonen wenigstens 1'500 m² umfassen.
- b) Das gesamte Areal muss nach einem Projekt überbaut werden, das architektonisch und städtebaulich wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aufweist. Im einzelnen müssen folgende Anforderungen erfüllt sein:
 - gemischte Nutzung in den Kernzonen und den Wohn-Gewerbe-Zonen,
 - gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung,
 - sorgfältig durchdachte Grundrisse mit hohem Wohnwert,

- Trennung des Fussgänger- und Fahrverkehrs,
- grössere, zusammenhängende und gut gestaltete Freiflächen,
- zweckmässige Anordnung der Parkierungsanlagen; mindestens 60 % des Pflichtbedarfs überdeckt bzw. unterirdisch angelegt.

Gegenüber ausserhalb des Plangebietes liegenden Grundstücken müssen der reglementsgemässe Grenz- und Gebäudeabstand sowie der Mehrhöhen- und der Mehrlängenzuschlag eingehalten werden.

In den Wohnzonen für Ein- und Zweifamilienhäuser (WE1 und WE2) darf durch einen Überbauungsplan nicht von der zonengemässen Vollgeschosszahl abgewichen werden.

Art. 18

Gesamtüberbauung mit erhöhter Mehrausnutzung

Aufgrund eines Gestaltungsplanes kann im Baubewilligungsverfahren eine zusätzliche Mehrausnutzung gemäss Art. 7 dieses Baureglementes gewährt werden, wenn nebst den in Art. 17 aufgeführten Voraussetzungen zusätzlich folgende Bedingungen erfüllt werden:

- a) Der Wohnflächenanteil muss in den Wohnzonen mindestens zwei Drittel, in den Kernzonen und den Wohn-Gewerbe-Zonen mindestens ein Drittel der gesamten anrechenbaren Geschossfläche betragen.
- b) In den Gebäuden sind für die Wohneinheiten genügend Gemeinschafts- und Abstellräume sicherzustellen.
- c) Zur Erreichung einer vorzüglichen Eingliederung sind die Gebäude in Gruppen anzuordnen und zu gliedern.
- d) Die Fassaden- und Dachgestaltung muss sich vorzüglich in die Umgebung einfügen; Balkone, Erker, Höfe, Terrassen und Wintergärten sind erwünscht.
- e) Innerhalb der Freiflächen sind Spielplätze, Gemeinschaftsbereiche und Treffpunkte anzulegen. Als Mindestmass für diese Einrichtungen gilt eine Fläche von 20 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche. Davon muss ein angemessener Anteil, mindestens aber 25 m², überdacht sein. Wohneinheiten mit eigenem, direkt zugänglichem Aussenbereich werden nicht angerechnet.

- f) Mit Ausnahme der Besucherparkplätze, welche als Abstellplätze angelegt werden können, sind sämtliche Parkplätze als Einstellplätze unterirdisch oder überdeckt zu erstellen. Die Einstellplätze sind in einer oder mehreren geschlossenen Gemeinschaftsgaragen zusammenzufassen.
- g) Die durch Motorfahrzeuge befahrbare Erschließungsfläche muss möglichst gering sein; zu den einzelnen Häusern dürfen nur Notzufahrten führen.
- h) Für die Gesamtüberbauung ist eine Gemeinschafts-Heizanlage zu erstellen; bei grösseren Überbauungen ist für jede Gebäudegruppe eine Heizzentrale zulässig. Davon darf nur abgewichen werden, wenn die gemeinsame Beheizung zu einem grösseren Energieverbrauch oder zu einer grösseren Schadstoffbelastung führt als Einzelheizungen.

Art. 19

Offene und geschlossene Bauweise

Bei offener Bauweise sind die Bauten allseitig freistehend zu erstellen.

In Gebieten mit offener Bauweise dürfen Bauten zu einer Häuserreihe bis zur reglementsgemässen Maximallänge zusammengebaut werden. Für Häuserreihen gelten die entsprechenden Bestimmungen über die geschlossene Bauweise.

Bei geschlossener Bauweise sind die Bauten seitlich an die Grenze und in der Regel an die Baulinien zu stellen. Gegenüber Grundstücken in Gebieten mit offener Bauweise sind die Grenz- und Gebäudeabstände der offenen Bauweise einzuhalten.

Gegenüber Grundstücken in Gebieten mit geschlossener Bauweise, die jedoch in offener Bauweise überbaut sind, darf nur dann an die Grenze gebaut werden, wenn keine unzumutbaren wohn- oder arbeitshygienischen Beeinträchtigungen entstehen.

Art. 20

Grosser und kleiner Grenzabstand

Der grosse Grenzabstand ist auf die am stärksten nach Süden gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten, einzuhalten.

Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand wahlwei-

se vor der einen der beiden Längsfassaden, in der Regel gegenüber der Westfassade, einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.

Art. 21

Gebäuelänge

Die Gebäuelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung ohne An- und Vorbauten.

Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf die Parallele zur Hauptfassade.

Art. 22

Mehrlängenzuschlag

Bei Überschreitung einer Gebäuelänge von 18 m müssen die zonengemässen Grenzabstände in den Wohn- und in den Wohn-Gewerbe-Zonen um einen Viertel der Mehrlänge vergrössert werden, im Maximum um 6 m.

Der Mehrlängenzuschlag gilt nur für Hauptbauten.

Die reglementarischen Mindestgrenzabstände dürfen bei Ausmittlung des Mehrlängenzuschlages nicht unterschritten werden.

Gegenüber Baulinien, öffentlichen Strassen und Wegen, Wäldern und Gewässern entfällt der Mehrlängenzuschlag.

Art. 23

Gebäudehöhe, Firsthöhe

Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte.

Bei Bauten, deren Flachdach mit einer massiven Brüstung von mehr als 30 cm Höhe in der Fassadenflucht abgeschlossen wird, bemisst sich die Gebäudehöhe als senkrechter Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der ausgemittelten Brüstungs-Oberkante in der Fassadenmitte.

Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches.

Art. 24

Mehrhöhenzuschlag

Sofern aufgrund besonderer Vorschriften in Überbauungs- und Gestaltungsplänen die Gebäudehöhen das in den Zonenvorschriften festgelegte Mass überschreiten, erhöht sich pro Mehrgeschoss der grosse Grenzabstand um 2 m und der kleine Grenzabstand um 1 m.

Art. 25

Berechnung der Geschosszahl

Als Vollgeschoss gilt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss zählt.

Als Untergeschoss gilt ein Geschoss, wenn die Oberkante des Fussbodens des Erdgeschosses den Niveaupunkt um höchstens 1.30 m und das gestaltete Terrain talseits um höchstens 3.00 m überragt.

Als Dachgeschoss gilt ein Geschoss, das im Dachraum liegt, wobei der Kniestock (Oberkant fertig Fussboden des Dachgeschosses bis Schnittpunkt Fassadenflucht-Dachhaut) an keiner Stelle höher als 1.20 m sein darf.

Das gemäss Abs. 2 und 3 erstellte Unter- und Dachgeschoss darf vollständig mit Wohn-, Schlaf-, Aufenthalts- und Arbeitsräumen belegt oder gewerblich genutzt werden, ohne als Vollgeschoss zu zählen.

Art. 26

Abstände von Strassen und Wegen

Wo keine Baulinie besteht, sind ab Strassen- oder Trottoirhinterkante folgende Mindestabstände einzuhalten:

a) Hauptbauten

- 4.50 m gegenüber Staatsstrassen und Gemeindestrassen 1. Klasse
- 4.00 m gegenüber Gemeindestrassen 2. Klasse und Gemeindewegen 1. Klasse
- 3.00 m gegenüber Gemeindestrassen 3. Klasse und Gemeindewegen 2. und 3. Klasse.

b) An- und Nebenbauten gemäss Art. 27

- 4.00 m gegenüber Staatsstrassen
- 3.00 m gegenüber allen anderen öffentlichen Strassen und Wegen.

Im Übrigen gilt Art. 104ff. Strassengesetz.

Art. 26^{bis}

*Abstände von Wäldern
Gewässern*

Wenn in Zonen-, Überbauungs-, Gestaltungs- oder Baulinienplänen nichts anderes festgelegt ist, haben Bauten und Anlagen gegenüber Wäldern einen Abstand von 25 m und gegenüber Bächen einen solchen von 10 m einzuhalten.

Art. 27

*Anbauten,
Nebenbauten*

Anbauten sind eingeschossige Bauteile, die über die Fassade der Hauptbauten vorstehen. Nebenbauten sind freistehende, mit dem Hauptgebäude baulich nicht verbundene, eingeschossige Bauten.

An- und Nebenbauten dürfen einen verminderten Grenzabstand einhalten, sofern sie nicht mehr als 3.5 m Gebäudehöhe und 5 m Firsthöhe aufweisen und eine Gebäudefläche von 55 m² nicht überschreiten.

An- und Nebenbauten können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn einen Grenzabstand von weniger als 3.00 m einhalten, an die Grenze gestellt sowie zusammengebaut werden. Ganz oder teilweise bewohnte An- und Nebenbauten dürfen den verminderten Grenzabstand von 3.00 m nicht unterschreiten.

Erfolgt der Zusammenbau nicht gleichzeitig, hat der Späterbauende das Recht, ohne besondere Zustimmung des Nachbarn, eine Baute gleicher Dimension und Erscheinungsform an die Nachbarbaute anzubauen.

Nebenbauten haben gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück einen Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

Art. 28

Vorbauten

Vorbauten sind Bauteile, die über die Gebäudefassade in den Luftraum ragen (Erker, Balkone, Dachvorsprünge, Vordächer und dergleichen). Sie dürfen höchstens 1,5 m in den Grenz- bzw. Baulinienabstand hineinragen. Dachvorsprünge und Vordächer dürfen auf der ganzen, Balkone auf 2/3 und Erker auf 1/3 der Fassade in den Grenz- bzw. Baulinienabstand hineinragen.

Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Mindestabstand von 2 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn

dürfen sie bis an die Grenze reichen.

Sofern Vorbauten über öffentlich zugänglichen Verkehrsraum ragen, müssen sie über Trottoirs 2,5 m, über Fusswegen und Abstellflächen 3 m sowie über der Fahrbahn eine lichte Höhe von 4,5 m aufweisen.

Bewegliche Vorbauten (Sonnenstoren etc.) dürfen gegen Strassen und Gehwege eine Ausladung von höchstens 2,0 m haben, müssen mindestens 50 cm hinter dem Fahrbahnrand zurückbleiben und einen freien Durchgang von 2,3 m Höhe gewährleisten.

Art. 29

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Bei guter architektonischer Gestaltung sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte oder Dachflächenfenster zulässig. Die gesamte Länge der Dachaufbauten und/oder der Dacheinschnitte darf nicht grösser sein als die Hälfte der entsprechenden Gebäudeseite.

Technisch notwendige Dachaufbauten, wie Kamine und Liftaufbauten, dürfen die zulässige Firsthöhe überragen, wenn sie architektonisch gut gestaltet werden.

Attikageschosse sind auf Flachdächern gestattet, sofern sie unter einem Winkel von 45° vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut des Daches über dem obersten Vollgeschoss zurückliegen. Aufbauten für Treppenhäuser und Lifte dürfen bis zur Fassadenflucht reichen.

Art. 30

Antennenanlagen

Soweit an einer Gemeinschaftsantenne oder Kabelanlage angeschlossen werden kann, ist das Aufstellen neuer Aussenantennen inkl. Parabolspiegel untersagt.

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

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

Art. 30^{bis}

Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren oder ähnliche Sonnenenergieanlagen dürfen nicht reflektieren und müssen sich unauffällig in die Dachlandschaft und die Umgebung einfügen.

Art. 31

Unterirdische Bauten

Bauten gelten als unterirdisch, wenn sie das gewachsene Terrain um weniger als 50 cm überragen und unter das gemäss Art. 32 BauR gestaltete Terrain zu liegen kommen.

Art. 32

Terrainveränderungen

Terrainveränderungen dürfen nicht verunstaltend wirken und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen.

Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses dürfen in der Länge gesamthaft die Hälfte der Fassadenabwicklung nicht überschreiten.

Böschungen dürfen eine Neigung von maximal 2:3 aufweisen. Ab einer Höhe von 3 m zwischen Böschungsfuss und -oberkante muss die Böschung in Stufen angelegt werden. Der horizontale Versatz zwischen den Böschungsstufen hat mindestens 1 m zu betragen. Wenn Auffüllungen nicht grenzüberschreitend ausgeführt werden, dürfen sie nicht näher als 0,5 m an die Grenze reichen.

Art. 33

Terrassenhäuser

Als Terrassenhäuser gelten Reihen- oder Zeilenbauten, die stufenartig an Hanglagen erstellt werden und mehr als zwei talwärts orientierte Geschosse oder Stufen aufweisen.

Terrassenhäuser sind in den Wohnzonen und in den Wohn-Gewerbe-Zonen, ausgenommen in den Zonen WE1 und WG4, unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:

- a) Es dürfen pro Zeile oder Reihe höchstens 4 Stufen und zusätzlich ein Garagengeschoss unten oder oben, also insgesamt maximal 5 Stufen, erstellt werden.

- b) Mindestens 15 % der Dach- und Terrassenflächen sind zu humusieren und mit Pflanzen zu begrünen.

Als massgebende Gebäudelänge gilt die längste Baustufe, die horizontal von der Terrassenvorderkante bis zum Schnittpunkt mit dem ausgemittelten Terrain auf der Höhe der Oberkante des Fussbodens gemessen wird.

Als Gebäudehöhe ist der Höhenunterschied zwischen dem ausgemittelten natürlichen Terrainverlauf und der Verbindungslinie der Oberkante der höchsten Bauteile an der Seitenfassade massgebend.

Die jeweilige seitliche Niveaulinie gilt bis in die Mitte der hangwärts orientierten Fassade.

Das Gebäude darf die Höhe von 8,5 m in den Zonen WE2, W2, und WG2 und von 10,0 m in den Zonen W3 und WG3 nicht überschreiten.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die Regelbauweise gemäss Art. 7.

V.2 Bau- und Hygienevorschriften

Art. 34

Anforderungen

Für alle Bauten

- a) Treppen, Balkone, Terrassen, Dächer, Dachzinnen, Stützmauern, sowie alle anderen gefährlichen Stellen innerhalb oder ausserhalb des Gebäudes sind durch geeignete Vorrichtungen einwandfrei zu sichern.
- b) Fensterlose Räume müssen beleuchtet und belüftet werden.
- c) Wohn- und Schlafräume in Untergeschossen sind nur zulässig, wenn sie Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen.
- d) Wo es die Sicherheit von Menschen, Tieren oder Sachen erfordert, sind auf Dächern Schneefangvorrichtungen anzubringen.

Für Mehrfamilienhäuser

- a) Wohnungen mit nur nach Norden orientierten Wohn- und Schlafräumen sind nicht zugelassen.
- b) Die lichte Raumhöhe hat für Aufenthaltsräume mindestens 2,3 m und für Einstell- und Kellerräume mindestens 2,1 m zu betragen.
- c) Die Bodenfläche je Wohn- und Schlafraum hat mindestens 10 m² zu betragen.
- d) Das Lichtmass der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen hat mindestens 1/10 der Bodenfläche zu betragen.
- e) Balkone, ausgenommen Putzbalkone, haben eine Mindestdiefe von 1,5 m aufzuweisen.
- f) Treppen haben eine begehbare Breite von mindestens 1,2 m aufzuweisen.
- g) Für jede Wohnung sind ausreichend grosse Abstellräume vorzusehen. Die Mindestfläche der Abstellräume hat für Wohnungen bis drei Zimmer 6 m² und für grössere Wohnungen 8 m² zu betragen.
- h) Für das Waschen und Trocknen der Wäsche sind ausreichend grosse und zweckmässige Räume und Einrichtungen vorzusehen.
- i) In der Nähe des Hauseinganges sind genügend grosse Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

Art. 35

Wärme-, Feuchtigkeits- und Schallschutz

Bauten und Anlagen sind nach den Bestimmungen des Energiegesetzes und der dazugehörenden Verordnung so zu errichten, dass eine sparsame und rationelle Energieverwendung gewährleistet ist.

Beheizte Bauten sind gegen Feuchtigkeit genügend zu isolieren.

Hinsichtlich Schallschutz an Gebäuden gilt die Lärmschutzverordnung.

V.3 Erschliessungsvorschriften

Art. 36

Ein- und Ausfahrten

Garage- und Hofzufahrten dürfen höchstens 15 %, ab Fahrbahnrand auf einer Länge von 2,5 m höchstens 3 %, Gefälle aufweisen. Die freie Sicht auf die Strasse soll wenigstens 3,5 m vom Fahrbahnrand unter einem Winkel von 30° gewährleistet sein. Ausfahrten, die in Strassen ausmünden, sind zudem beidseitig mit Radien von mindestens 3,0 m zum Fahrbahnrand auszurunden.

Vor Garagen ist ein Vorplatz von mindestens 5,5 m Tiefe bei Strassen ohne Trottoir und von 5,0 m bei Strassen mit Trottoir anzulegen. Für Lastwagen- oder gewerbliche Garagen muss dieser Vorplatz mindestens 7,5 m tief sein.

Ein- und Ausfahrten benachbarter Liegenschaften sollen nach Möglichkeit zusammengelegt werden und gemeinsam in Strassen ausmünden.

Art. 37

Abstellflächen für Motorfahrzeuge

Für Anzahl, Ausmass und Zweckbestimmung der Abstellflächen für Motorfahrzeuge ist das Parkplatzreglement massgebend.

Art. 38

Kinderspielplätze

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind auf privatem Grund geeignete Kinderspielflächen zu verwirklichen.

Sie sind so auszurüsten und zu gestalten, dass sie den Spielbedürfnissen von Kindern verschiedener Altersstufen entsprechen. Als Mindestmass gilt eine Fläche von wenigstens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche.

VI. Bestimmungen über Bauvorgang und Baukontrolle

Art. 39

Schutzbestimmungen bei Bauarbeiten

1. Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassen- und Trottoirbenützer nötigen Vorkehrun-

gen zu treffen.

2. Der Bauherr und der Unternehmer haben sich vor Beginn aller Aushubarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten (Energie, Wasser, Abwasser, Telefon, Gas, Fernsehen und dergleichen) zu informieren.
3. Änderungen an Vermessungszeichen dürfen nur durch die zuständigen Vermessungsorgane vorgenommen oder bewilligt werden. Vermessungszeichen dürfen auch nicht durch Ablagerungen, Pflanzen, Strassenbeläge, Mauern etc. unsichtbar oder unzugänglich gemacht werden. Bedürfen Vermessungszeichen zufolge Grabungen, Auffüllungen oder sonstigen baulichen Veränderungen einer Verlegung oder Entfernung, so ist dem Grundbuchamt zwecks Veranlassung der Änderung rechtzeitig Mitteilung zu machen.
4. Den Anforderungen des Gewässerschutzes ist Rechnung zu tragen.
5. Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft sind zur Lärmbekämpfung geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren zu verwenden.

Art. 40

*Bauarbeiten an Strassen,
Wegen und Plätzen*

Die Benützung des öffentlichen Grundes ist nur mit Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde gestattet.

Baustellen sind hinreichend abzusperren, zu markieren und, soweit erforderlich, nachts genügend zu beleuchten. Der Gemeinderat kann eine Einfriedung der Baustelle verlangen.

Verkehrsflächen im Bereiche der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten.

Art. 41

Bezug der Bauten

Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn sie genügend trocken sind, der Innenausbau vollendet und ein gefahrloser Zugang vorhanden ist.

Art. 42

Baukontrolle

Der Bauherr hat den zuständigen Abnahmestellen vor bzw. während der Bauzeit unaufgefordert Anzeige zu machen

- a) nach Erstellung des Schnurgerüstes, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten
- b) nach Erstellung der Abwasseranlagen, vor dem Eindecken
- c) nach Verlegung der Schutzraumarmierung
- d) vor dem Einbau des Brennstoffbehälters in den Tankraum
- e) beim Ansetzen von Kamin und Feuerstätte
- f) nach Fertigstellung von Kamin und Feuerungsanlage, jedoch vor deren Benützung
- g) nach vollendetem Rohbau
- h) nach Fertigstellung des Baues und der Umgebungsarbeiten, jedoch spätestens vor dem Bezug des Gebäudes.

VII. Verfahrensvorschriften

Art. 43

Bewilligungspflicht

Aussenreklamen und Aussenantennenanlagen inkl. Parabolspiegel sind bewilligungspflichtig.

Art. 44

Form des Baugesuches

Die Baugesuche sind mit amtlichem Formular mindestens dreifach einzureichen. Die Pläne sind im vorgeschriebenen Massstab darzustellen, auf Format A4 zu falten und vom Gesuchsteller, Grundeigentümer und Projektverfasser zu unterzeichnen. Das Baugesuch hat die im amtlichen Formular vorgeschriebenen Angaben und Unterlagen zu enthalten.

Wenn es für die Beurteilung der Baueingabe notwendig ist, kann der Gemeinderat weitere ergänzende Unterlagen, wie Fachgutachten, Farbmuster, Fotografien, Modelle, Pläne, Schattendiagramme, statische Berechnungen usw., verlangen

Art. 45

Gebühren und Auslagen

Für die Behandlung des Baugesuches, des Bauermittlungsgesuches, die baupolizeilichen Leistungen, wie Baukontrollen, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke usw., sowie für die Benützung des öffentlichen Grundes sind Gebühren im Rahmen des kantonalen Gebührentarifes zu entrichten.

Entstehen durch die Beschaffung weiterer Unterlagen oder durch die Einholung von Expertengutachten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zusätzliche Aufwendungen, so sind dieselben durch den Gesuchsteller zu tragen. Der Gemeinderat kann für solche Aufwendungen Kostenvorschüsse verlangen.

VIII. Schlussbestimmungen

Art. 46

Inkraftsetzung, Übergangsregelung

Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft. Das Baureglement vom 2. November 1966 tritt damit ausser Kraft.

Die zur Zeit des Inkrafttretens dieses Baureglementes nicht rechtskräftig erledigten Baugesuche sowie andere bewilligungspflichtige Massnahmen unterliegen den Bestimmungen dieses Baureglementes.

Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglementes und des Zonenplanes werden folgende Pläne aufgehoben:

- Zonenplan vom 2. November 1966
- Teilzonenplan Tönierwies-Wiräb vom 5. März 1963/
10. Mai 1966
- Baulinien- und Teilzonenplan Gerbi vom 6. August 1965
- Überbauungsplan Letzi vom 8. Oktober 1965
- Überbauungsplan Bifang vom 29. Dezember 1965
- Überbauungsplan Krummacher vom 17. Juni 1966
- Überbauungsplan Brauereiwiese vom 17. Juni 1966
- Überbauungsplan Gerbi Nord vom 17. Juni 1966
- Teilzonenplan Burgerfeld vom 16. September 1969
- Überbauungsplan Frohsinn vom 2. Oktober 1969
- Überbauungsplan Uznaberg vom 28. Oktober 1969
- Überbauungsplan Felsenburg vom 21. Oktober 1970

- Teilzonenplan Escherwies-Grynau vom 25. Februar 1971
- Überbauungsplan Stapfeten vom 8. Juni 1971
- Teilzonen- und Überbauungsplan Uznaberg vom 22. Dezember 1971
- Teilzonenplan Weinberg-Bohl vom 2. März 1973
- Überbauungsplan Weinberg-Bohl vom 2. März 1973
- Teilzonenplan Linthofwiese vom 5. Februar 1982

Vom Gemeinderat erlassen

- Baureglement am 19. Mai 1982
- 1. Nachtrag am 26. August 1987
- 2. Nachtrag am 16. Dezember 1992
- 3. Nachtrag am 24. April 2002
- 4. Nachtrag am 20. April 2011

Öffentliche Auflage

- Baureglement vom 2. Juni bis 1. Juli 1982 / 21. Juni bis 20. Juli 1983
- 1. Nachtrag vom 16. September bis 15. Oktober 1987
- 2. Nachtrag vom 6. Januar bis 4. Februar 1993
- 3. Nachtrag vom 7. Mai bis 5. Juni 2002
- 4. Nachtrag vom 3. Mai bis 1. Juni 2011

Fakultatives Referendum

- Baureglement (kein fakultatives Referendum)
- 1. Nachtrag vom 29. Oktober - 27. November 1987
- 2. Nachtrag vom 14. Juni - 13. Juli 1993
- 3. Nachtrag vom 18. Juni - 17. Juli 2003
- 4. Nachtrag vom 29. Juni bis 28. Juli 2011

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt

- Baureglement am 30. März 1984
- 1. Nachtrag am 28. Januar 1988
- 2. Nachtrag am 7. Januar 1994
- 3. Nachtrag am 18. Juli 2002
- 4. Nachtrag am 13. Oktober 2011

NAMENS DES GEMEINDERATES
Der Gemeindammann

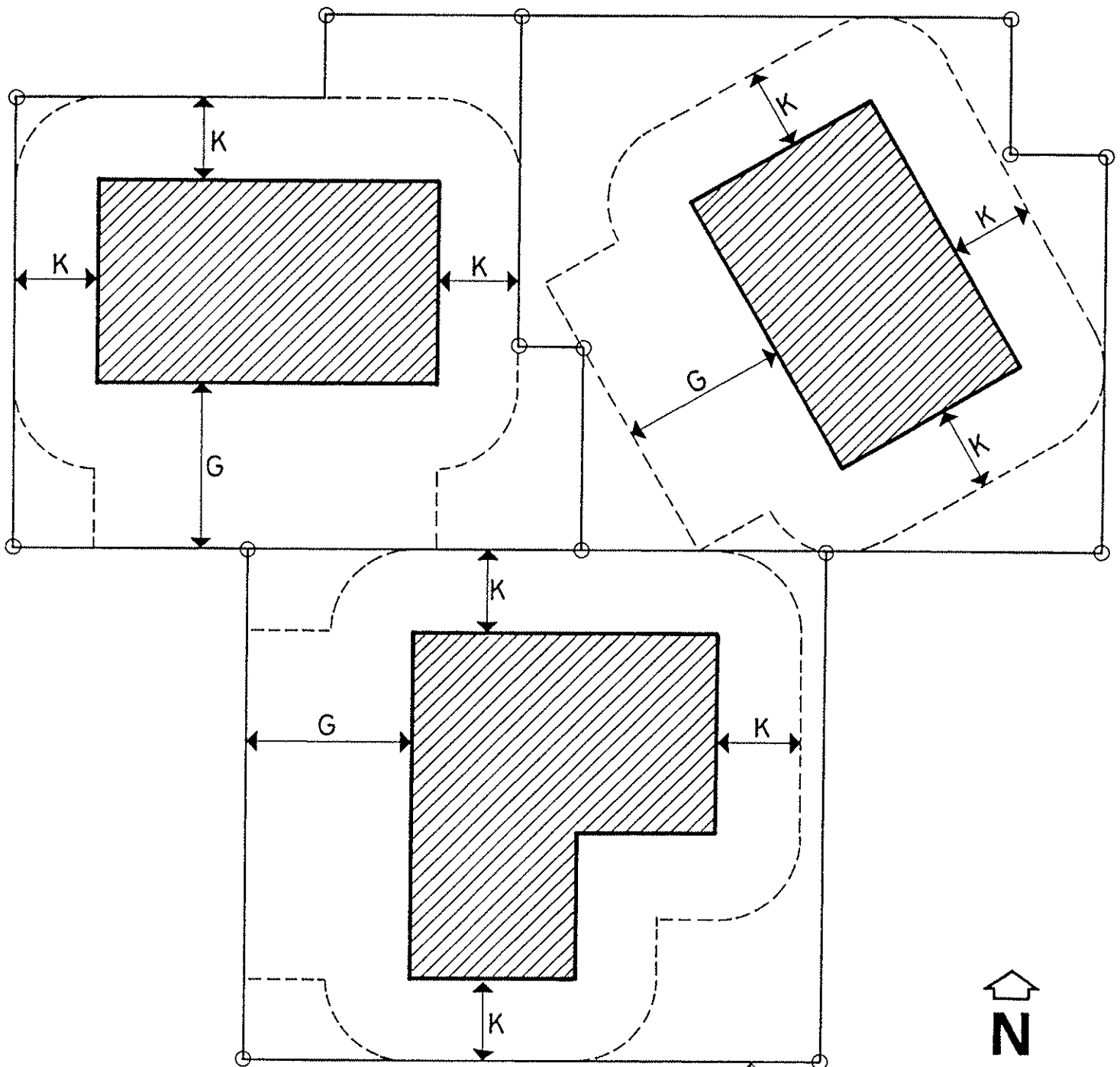
E. Dörig

Der Gemeinderatsschreiber

F. Widmer

GRENZABSTÄNDE

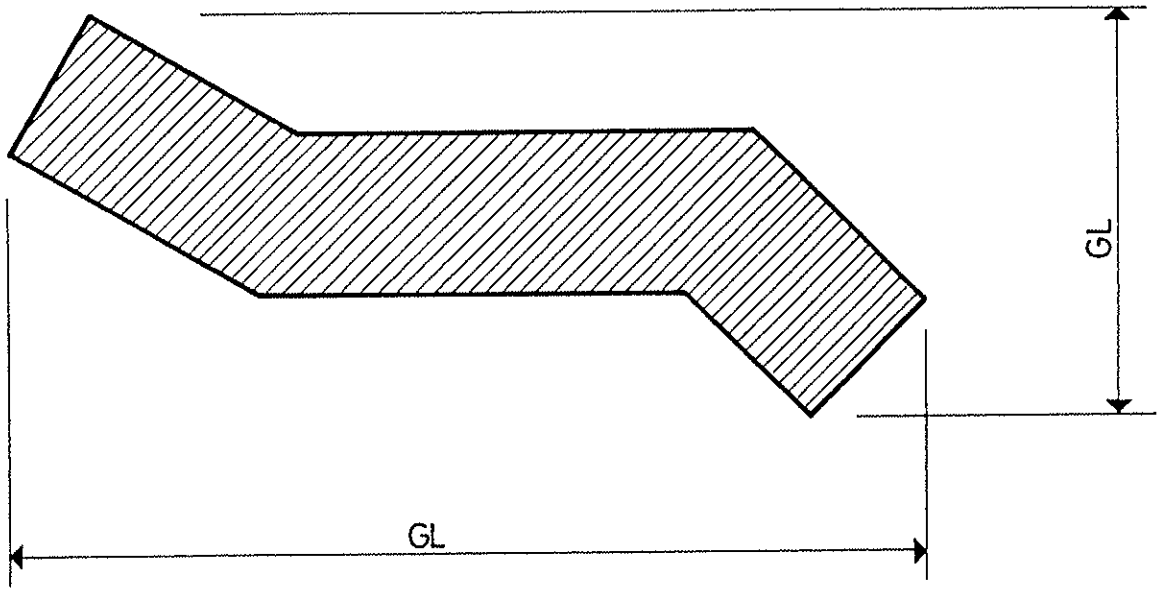
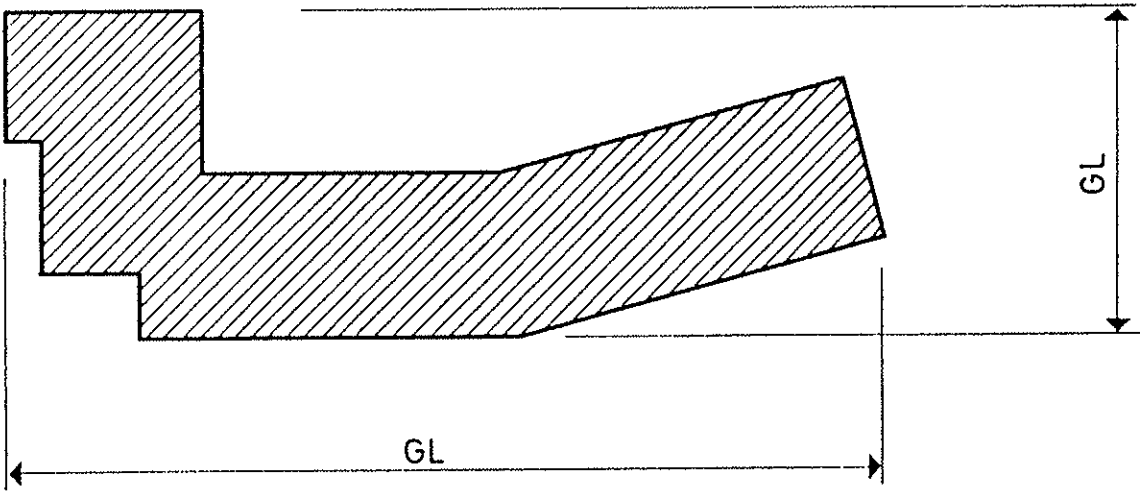
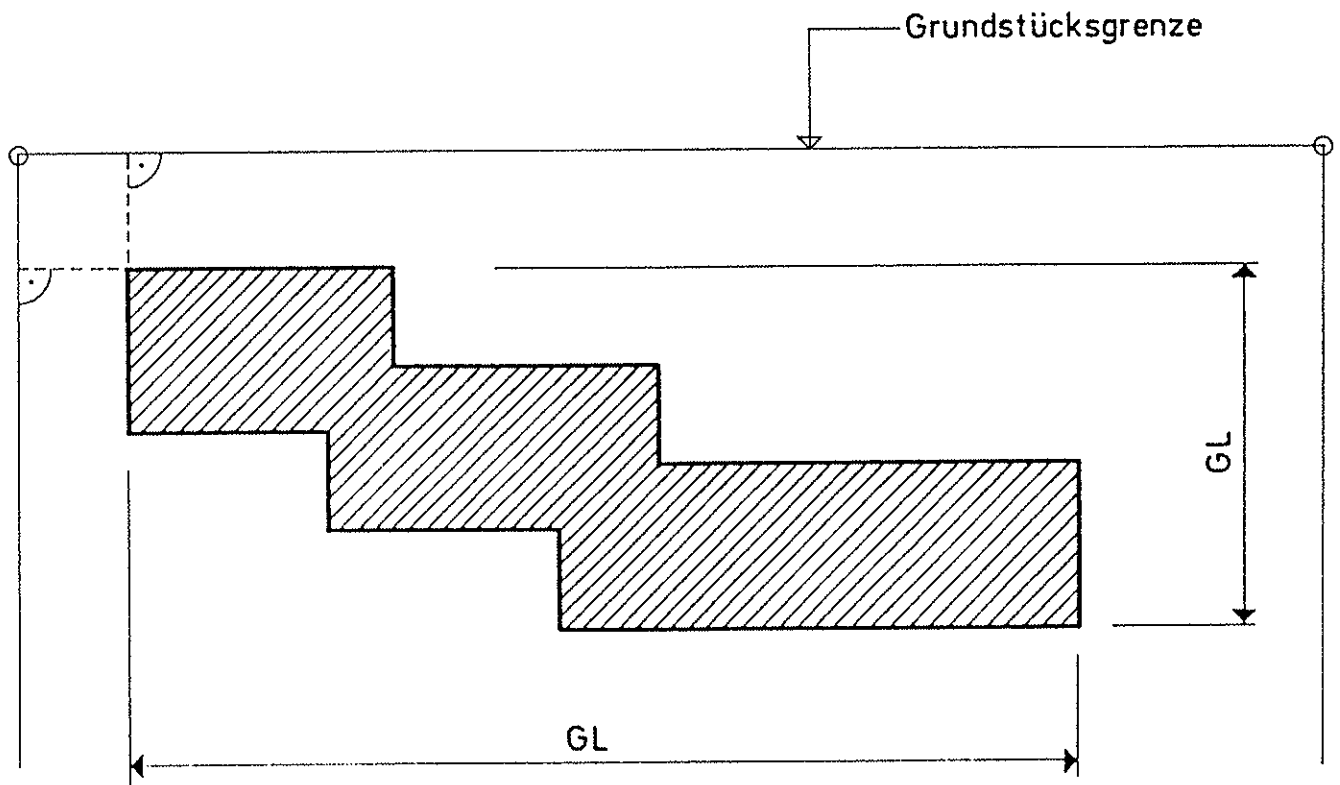
Bau R Art. 20



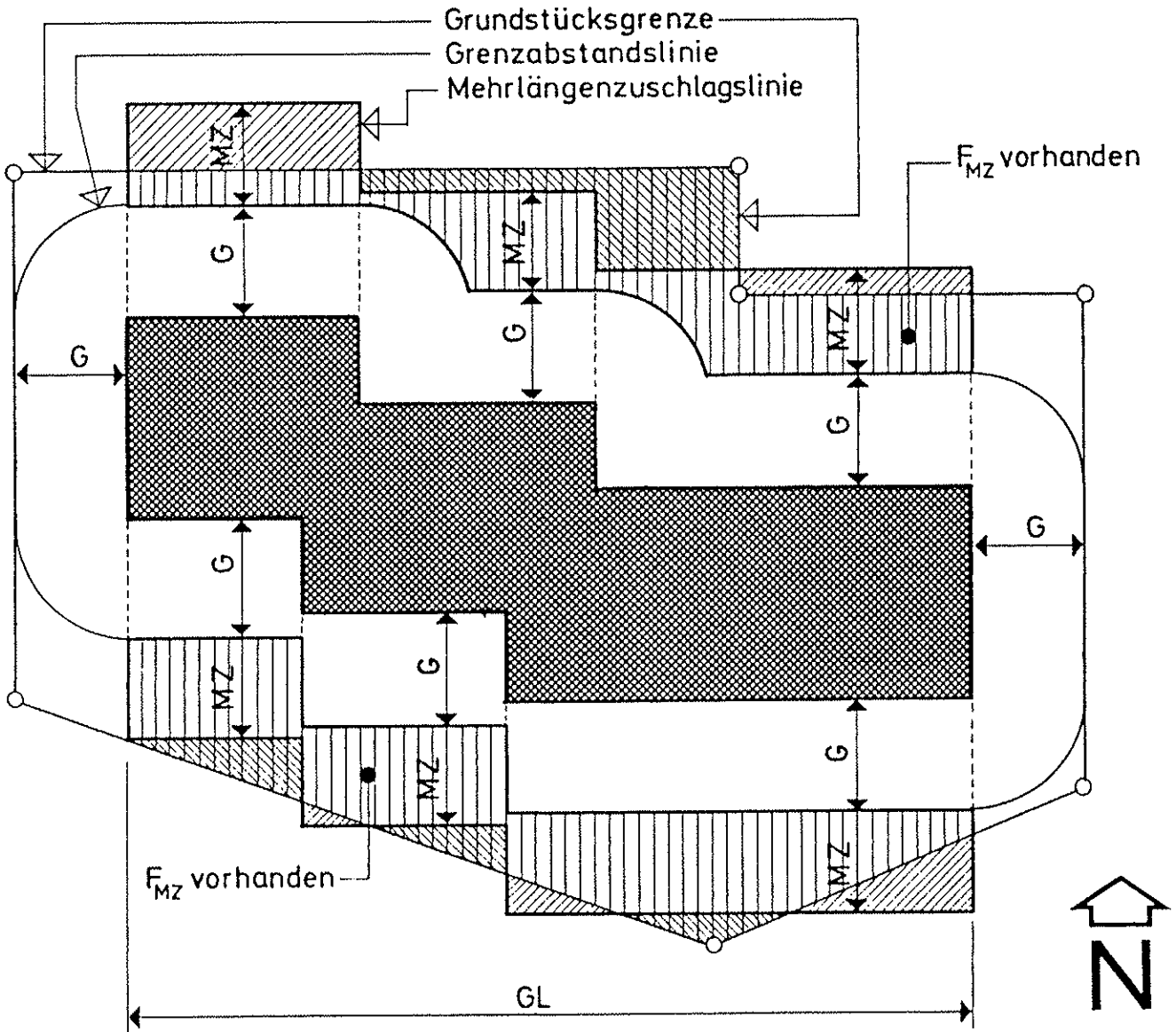
K = Kleiner Grenzabstand
G = Grosser Grenzabstand

Grundstücksgrenze

GEBÄUDELÄNGE






MEHRLÄNGENZUSCHLAG FLÄCHENAUSGLEICH



Die Summe der vorhandenen Fläche für den Flächenausgleich muss gleich oder grösser sein als die Summe der auszugleichenden Mehrlängenzuschlagsfläche !

LEGENDE :

-  auszugleichende Mehrlängenzuschlagsfläche (ausserhalb des Grundstücks)
-  vorhandene Fläche für den Flächenausgleich (innerhalb des Grundstücks)
-  gesamte vorhandene Mehrlängenzuschlagsfläche nach durchgeführtem Flächenausgleich (F_{MZ} vorhanden)

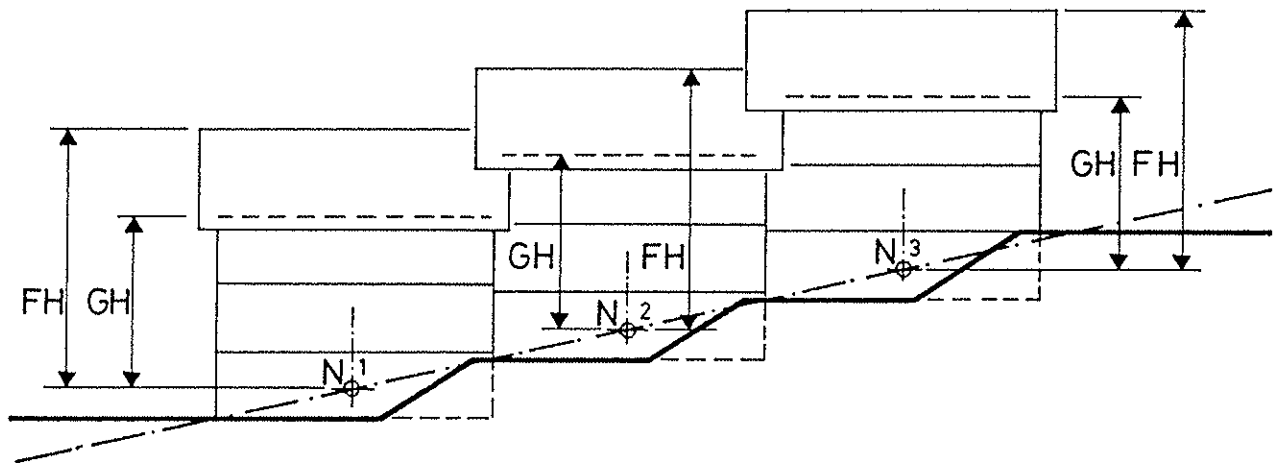
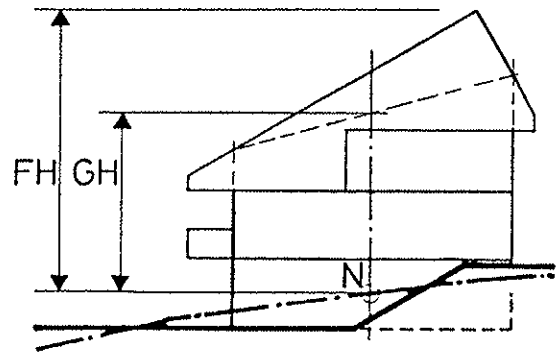
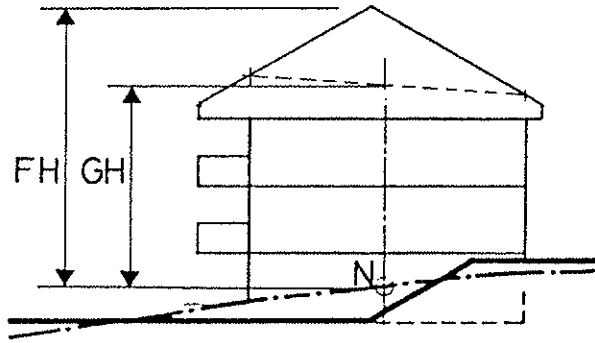
G = Grenzabstand (kleiner und grosser)

GL = Gebäudelänge

ML = Mehrlänge = $GL - 18.0\text{ m}$

MZ = Mehrlängenzuschlag = $\frac{ML}{4} = \underline{\text{max. } 6.0\text{ m}}$

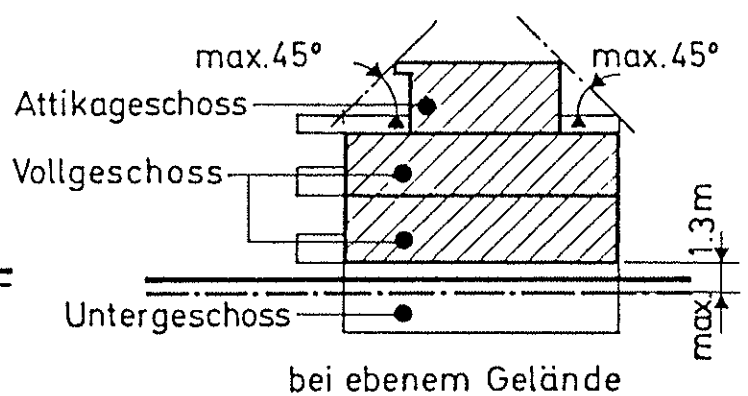
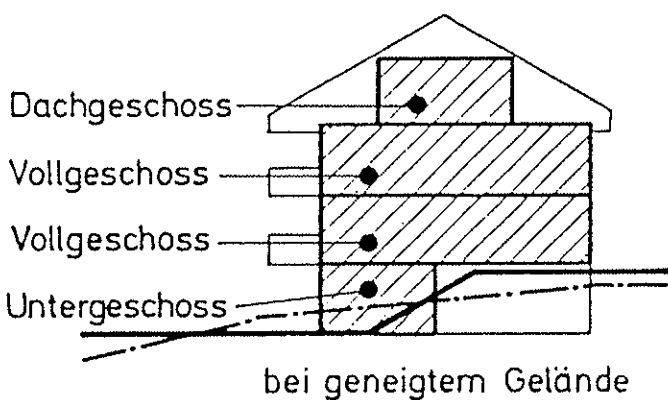
F_{MZ} = Mehrlängenzuschlagsfläche (zusätzlich zur minimal erforderlichen Grenzabstandsfläche)

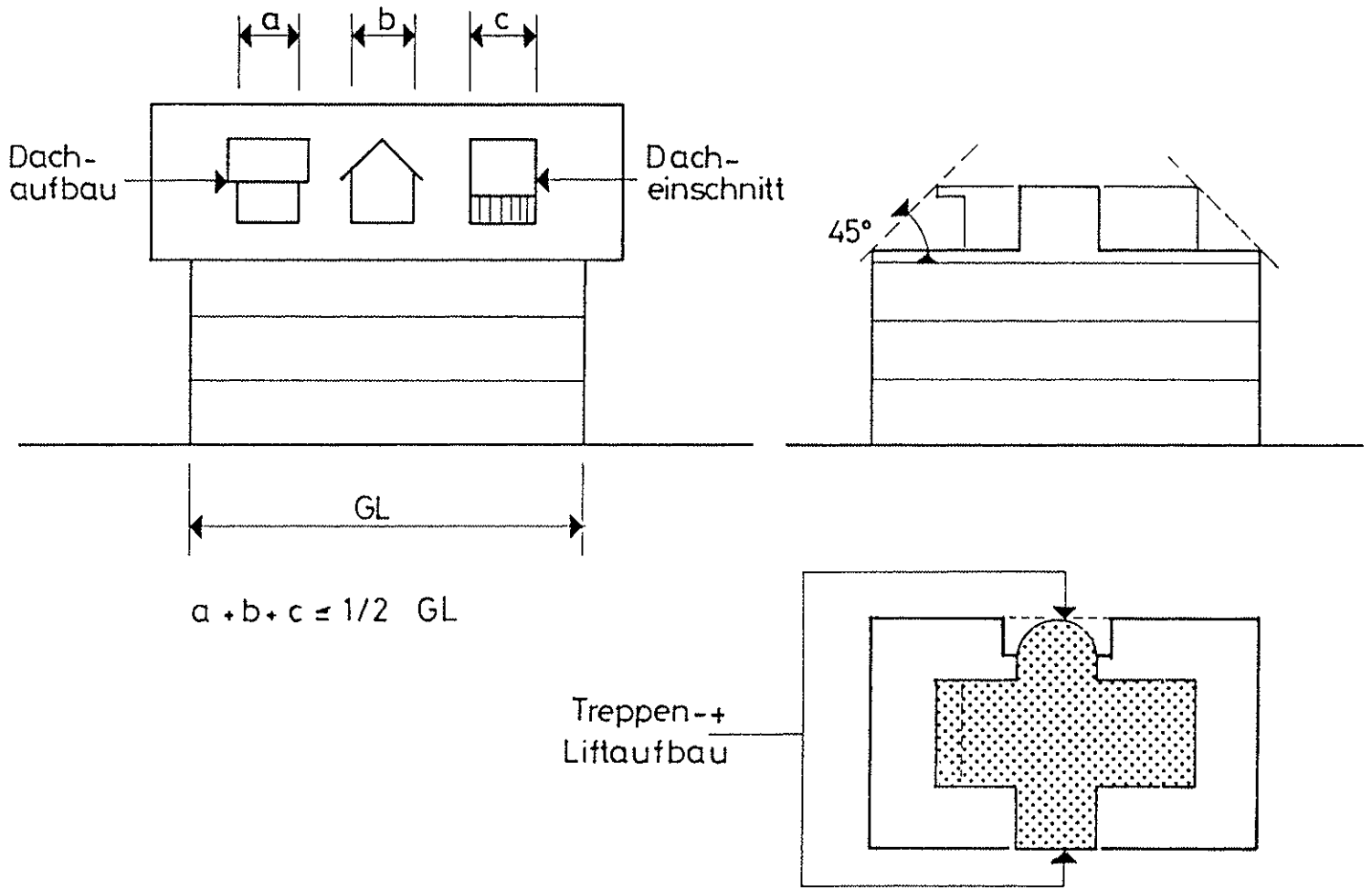


----- Gewachsenes Terrain
 ——— Gestaltetes Terrain

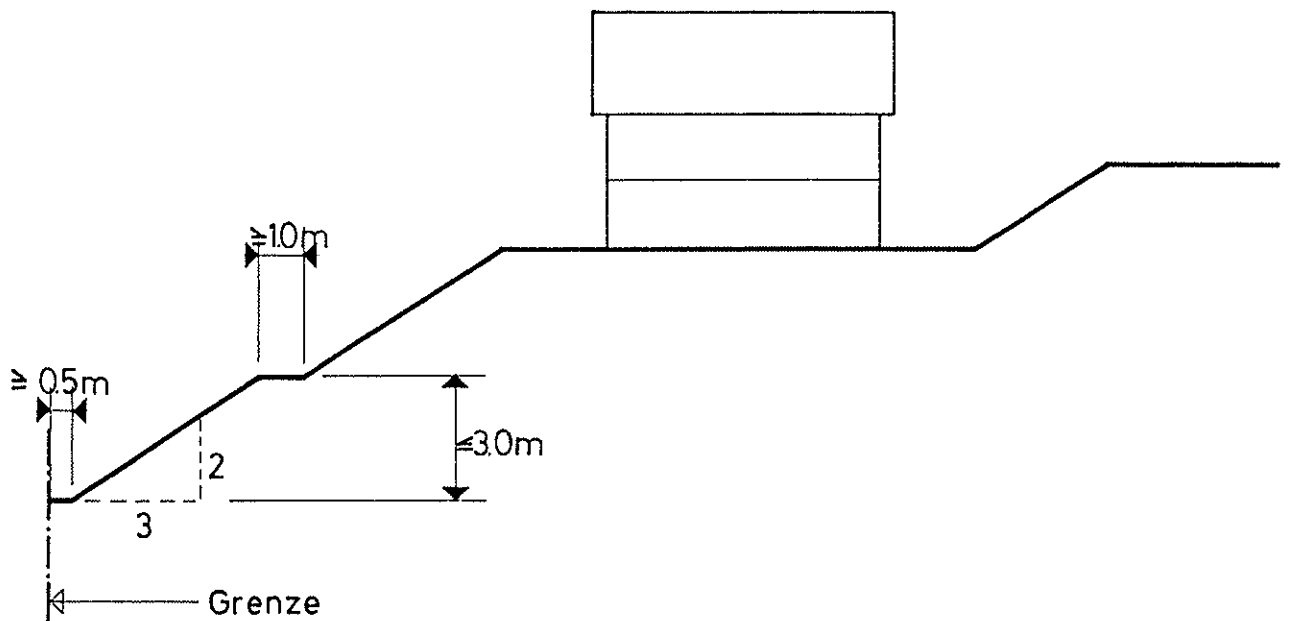
FH = Firsthöhe
 GH = Gebäudehöhe
 N = Niveaupunkt

TERRAINGESTALTUNG / GESCHOSSZAHL

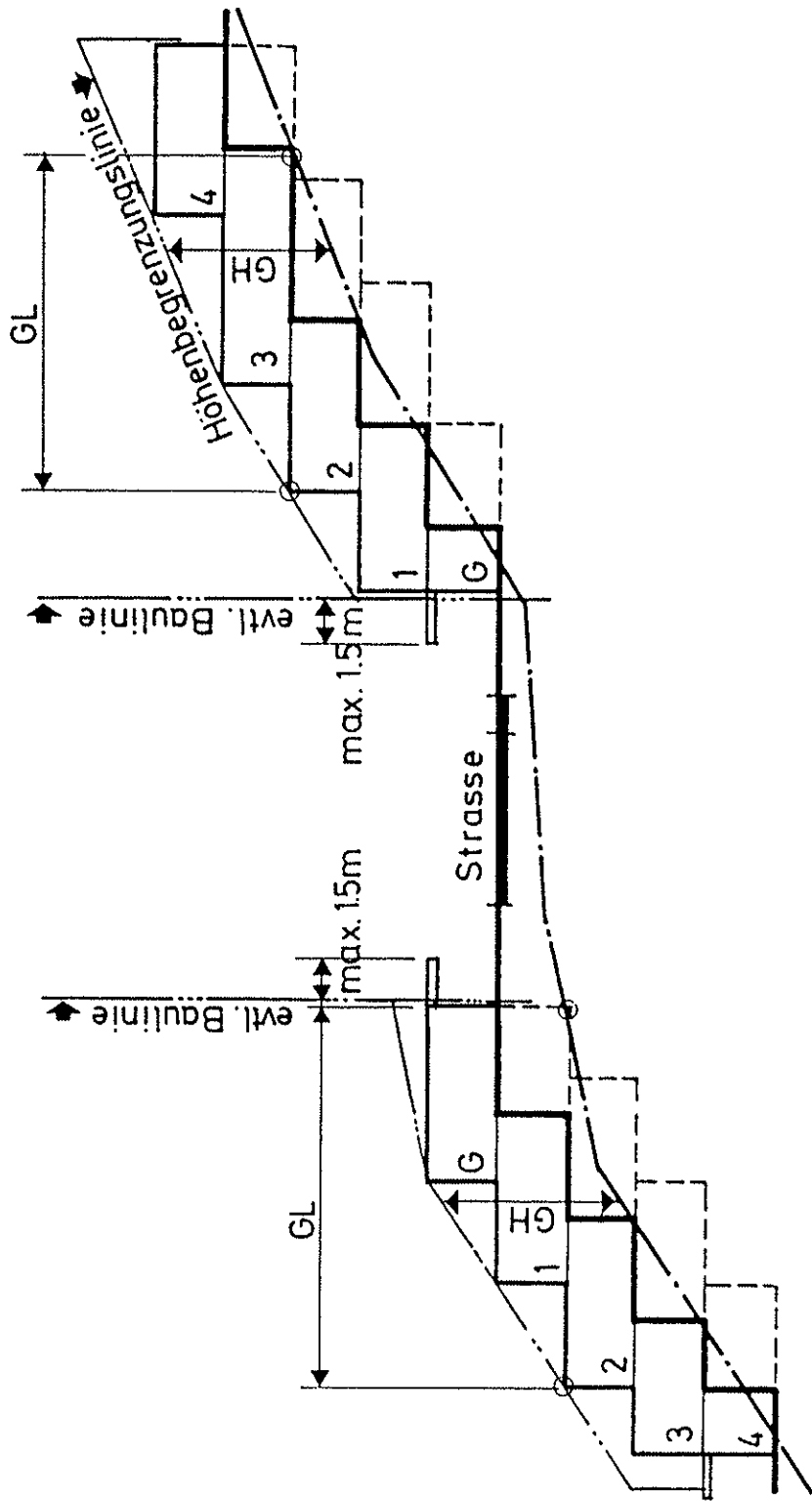




BÖSCHUNG



TERRASSENHÄUSER



— Höhenbegrenzungslinie

— ausgemittelter Terrainverlauf

— gestaltetes Terrain

G = Garage

GH = Gebäudehöhe

GL = Gebäuelänge

