

Baureglement

Vom Gemeinderat erlassen am: 29. September 2022 / 04. April 2024

Die Gemeindepräsidentin:

Die Gemeinderatsschreiberin:

Öffentliche Auflage vom: 11. Oktober 2022 bis: 09. November 2022

Änderungsaufgabe vom: 22. April 2024 bis: 21. Mai 2024

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom: 01. Juli 2024 bis: 09. August 2024

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am:

Der Amtsleiter:

In Rechtskraft gesetzt am:

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	3
	Art. 1 Geltungsbereich	3
	Art. 2 Zuständigkeiten	3
	Art. 3 Baukommission	4
2	Raumplanung	5
	Art. 4 Planungsmittel	5
	Art. 5 Information und Mitwirkung	5
	Art. 6 Zoneneinteilung	5
	Art. 7 Wohnzonen (W)	6
	Art. 8 Kernzonen (K)	6
	Art. 9 Weilerzonen (WL)	6
	Art. 10 Sexgewerbliche Nutzungen	6
	Art. 11 Einordnungspflicht	6
	Art. 12 Innenentwicklungsgebiete	7
	Art. 13 Besondere Bauweise	7
3	Nutzungs- und Bauvorschriften	8
	3.1 Erschliessung und Ausstattung	8
	Art. 14 Ausfahrten und Vorplätze	8
	Art. 15 Abstellplätze	8
	Art. 16 Spiel- und / oder Begegnungsbereiche	9
	Art. 17 Umgebungsgestaltung	9
	Art. 18 Geschossfläche	10
	Art. 19 Entsorgungseinrichtungen	10
	Art. 20 Lichtemissionen	10
	3.2 Erstellen von Bauten und Anlagen	11
	Art. 21 Massangaben und Abstände für Hauptbauten	11
	Art. 22 Bauweise	11
	Art. 23 Gesamthöhe	11
	Art. 24 Dachraum	11
	Art. 25 Begrünung von Flachdächern	12
	Art. 26 Kleinbauten und Anbauten	12
	Art. 27 Vorbauten und Dachvorsprünge	12
	Art. 28 Sicherheitsanforderungen	13
	Art. 29 Terrainveränderungen	13
	Art. 30 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen	13
4	Verfahren und Vollzug	14
	Art. 31 Gebühren	14
	Art. 32 Form des Baugesuches	14
5	Schlussbestimmungen	16
	Art. 33 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	16
	Art. 34 Aufhebung bisherigen Rechts	16
6	Anhang zum Baureglement	17

Der Gemeinderat Mörschwil erlässt nach Art. 1 und Art. 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes¹, Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes² sowie gestützt auf Art. 23 lit. a, Art. 89 Abs. 1, Art. 102 und Art. 90 Abs. 1 lit. a des Gemeindegesetzes³ folgendes Baureglement:

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Das Baureglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet der politischen Gemeinde Mörschwil.

Art. 7 Abs. 2 PBG

² Die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie die besonderen Regelungen der Gemeinde bleiben vorbehalten.

Art. 2 Zuständigkeiten

¹ Der Gemeinderat ist Planungs- und Baubehörde im Sinne des Planungs- und Baugesetzes und die zuständige Behörde nach der Strassengesetzgebung.

Art. 135 und 149 PBG

Art. 40 Abs. 2 VRP⁴

² Die Bauverwaltung erfüllt folgende Aufgaben:

- a) Beratung von Bauwilligen und Planern;
- b) Prüfung der Baugesuche;
- c) Durchführung von Baubewilligungsverfahren;
- d) Entscheid über nachlaufende Bewilligungen;
- e) Erhebung von Kostenvorschüssen;
- f) Vollzug der Beschlüsse des Gemeinderats;
- g) Baukontrolle und -aufsicht;
- h) weitere vom Gemeinderat zugewiesene Aufgaben.

³ Der Gemeinderat und die Bauverwaltung können bei Bedarf Fachpersonen beiziehen.

⁴ Verfügungen der Bauverwaltung können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden.

¹ sGS 731.1 - Planungs- und Baugesetz (PBG)

² sGS 732.1 - Strassengesetz (StrG)

³ sGS 151.2 - Gemeindegesetz (GG)

⁴ sGS 951.1 - Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP)

Art. 3 Baukommission

- ¹ Der Gemeinderat kann eine Baukommission mit wenigstens drei Mitgliedern einsetzen. Wenigstens zwei Mitglieder müssen über Fachkenntnisse und Erfahrung im Bereich Architektur, Landschaftsarchitektur oder Denkmalpflege verfügen.
- ² Die Baukommission nimmt zu Handen des Gemeinderates Stellung:
 - a) zur Einfügung von Bauten und Anlagen in der Kernzone, in den Schutzzonen und in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Einordnungspflicht;
 - b) zu Sondernutzungsplänen, mit denen in Abweichung vom Rahmen-nutzungsplan eine besondere Bauweise festgelegt oder mit denen eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität zugelassen werden soll;
 - c) zu Baugesuchen in dafür vorgesehenen Zonen, bei denen wegen besonders hochwertiger Gestaltung von den Massen gemäss Regelbauweise abgewichen werden soll;
 - d) zur Unterschützstellung von Baudenkmalern und archäologischen Denkmälern von lokaler Bedeutung;
 - e) zu weiteren im Einzelfall vorgelegten Fragen.

Art. 99 Abs. 2 PBG

2 Raumplanung

Art. 4 Planungsmittel

Der Gemeinderat verfügt über die folgenden Planungsmittel:

Art. 1 PBG

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

Art. 5 Information und Mitwirkung

¹ Bei Erlass und Änderungen von Richt- und Nutzungsplänen sowie bei Landumlegungen sorgt der Gemeinderat für eine angemessene Information und Mitwirkung der Bevölkerung.

Art. 34 Abs. 2 PBG

Art. 4 RPG⁵

² Der Richtplan wird vor Erlass während wenigstens 30 Tagen der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet. In dieser Zeit dürfen dem Gemeinderat schriftliche Anregungen entgegengebracht werden.

Art. 6 Zoneneinteilung

¹ Bauzonen:

Art. 12 ff. PBG

- Wohnzonen (W)
- Wohn-/Gewerbezone (WG)
- Arbeitszonen (A)
- Kernzonen (K)
- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)
- Freihaltezone innerhalb Bauzone (FiB)
Ortsplanung (O)

² Nichtbauzonen:

- Weilerzone (WL)
- Landwirtschaftszonen (L)
- Freihaltezone ausserhalb Bauzone (FaB)
Ortsplanung (O) / Natur und Heimatschutz (NH)

⁵ SR-Nr. 700 - Raumplanungsgesetz (RPG)

Art. 7 Wohnzonen (W)

In den Wohnzonen ist die Errichtung von Mobilfunkanlagen, die nicht auf den fraglichen Standort angewiesen sind, nicht zulässig.

Art. 12 Abs. 2
lit. b PBG

Art. 8 Kernzonen (K)

- ¹ In den Kernzonen sind Bauten und Anlagen so zu gestalten und einzuordnen, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ² Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind ästhetisch gut zu gestalten und haben sich optimal in das Ortsbild einzufügen.
- ³ Technische Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge und Antennenanlagen sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht nach Möglichkeit zu entziehen.

Art. 15 und 99 Abs. 2
PBG

Art. 9 Weilerzonen (WL)

- ¹ In der Weilerzone sind Bauten und Anlagen so zu gestalten und einzuordnen, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- ² Bauten haben sich bezüglich Fassadengestaltung, Dachform, Dachgestaltung und Materialisierung an den umliegenden Bauten in der Weilerzone zu orientieren.

Art. 20 PBG

Art. 10 Sexgewerbliche Nutzungen

- ¹ In Wohnzonen sind sexgewerbliche Nutzungen nicht zulässig.
- ² In Mischzonen (Wohn-Gewerbebezonen und Kernzonen) sowie in Arbeitszonen sind sexgewerbliche Nutzungen nur zulässig, wenn negative Auswirkungen auf umliegende Wohnnutzungen ausgeschlossen werden können.

Art. 7 Abs. 3 lit. b PBG

Art. 11 Einordnungspflicht

In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Einordnungspflicht sind Bauten und Anlagen so zu gestalten und einzuordnen, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 99 Abs. 2 PBG

Art. 12 Innenentwicklungsgebiete

¹ Bei besonders hochwertiger Gestaltung von Bauten und Anlagen kann in den im Zonenplan bezeichneten Innenentwicklungsgebieten von den Massangaben und Abständen für Hauptbauten nach Art. 21 dieses Reglements wie folgt abgewichen werden:

Art. 100 PBG

- a) Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 10%;
- b) Reduktion des Gebäudeabstands zwischen Hauptbauten innerhalb derselben Überbauung um bis zu 30%; vorbehalten bleibt die übrige Gesetzgebung;
- c) Überschreitung der Gebäudelänge um bis zu 20%.

² Der Gesuchsteller begründet die besonders hochwertige Gestaltung in einem Bericht zum Baugesuch. Die Baubehörde entscheidet über die beantragten Abweichungen nach Vorliegen der Stellungnahme der Baukommission nach Art. 3 oder des Ergebnisses eines Varianzverfahrens (z.B. Studien- oder Projektwettbewerb).

Art. 13 Besondere Bauweise

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

Art. 23 und 25 lit. b
PBG

- a) Qualität der Evaluation;
- b) gute Einfügung der Überbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- c) nachhaltige Gestaltung der Bauten und Anlagen;
- d) hochwertige, auf die Bedürfnisse der Benutzer/innen ausgerichtete und ökologisch wertvolle Gestaltung des Aussenraums;
- e) optimale Ausführung der Bauten in Bezug auf Lärmschutz, Energieverbrauch und Umweltbelastung;
- f) siedlungsgerechte Verkehrserschliessung;
- g) mehrheitlich unterirdische, respektive gedeckte Anordnung der Autoabstellplätze;
- h) situationsgerechte Mischung der Nutzungen in der Kernzone K14.5 sowie in den Wohn-/Gewerbebezonen.

3 Nutzungs- und Bauvorschriften

3.1 Erschliessung und Ausstattung

Art. 14 Ausfahrten und Vorplätze

- ¹ Grundstückzufahrten einschliesslich Sichtzonen sind so anzulegen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Für die Ausscheidung von Sichtzonen ist die Norm VSS 40 273a wegleitend.
- ² Ungedeckte Ausfahrten von Grundstücken und Garagen dürfen höchstens ein Gefälle von 15% aufweisen. Von der Fahrbahn- resp. Trottoirgrenze darf das Gefälle auf einer Länge von 2.0 m höchstens 3% betragen.
- ³ Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 5.5 m Länge anzulegen. Für Garagen von Nutzfahrzeugen hat der Vorplatz eine Länge von wenigstens 7.5 m aufzuweisen.

Art. 100 und 101
StrG

Art. 15 Abstellplätze

- ¹ Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge beträgt:
 - a) für Einfamilienhäuser: drei Abstellplätze;
 - b) für Mehrfamilienhäuser: ein Abstellplatz pro 100 m² Geschossfläche nach Art. 18 dieses Reglements, wenigstens aber ein Abstellplatz pro Wohnung; zusätzlich für Besucher mindestens ein Abstellplatz und je fünf Wohnungen ein weiterer Abstellplatz;
 - c) bei anderen Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der Abstellplätze nach der Norm VSS 40 281.
 - d) Bei Bruchteilen wird je Kategorie auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.
- ² Bei Einfamilienhäusern gelten Zufahrten und Garagenvorplätze als Abstellflächen für Motorfahrzeuge, sofern eine Mindestdiefe von 5.5 m eingehalten wird.
- ³ Oberirdische Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.
- ⁴ Bei Mehrfamilienhäusern, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind zusätzlich Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen. Zur Bestimmung des Bedarfs sowie zur Gestaltung der Abstellanlagen ist die Norm VSS 40 065 wegleitend.
- ⁵ Können Abstellplätze für Motorfahrzeuge aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht oder nur unter unverhältnismässigem Kostenaufwand erstellt werden, kann der Gemeinderat eine Ersatzabgabe festlegen. Diese beträgt mindestens Fr.8'000.- pro fehlendem Abstellplatz.

Art. 69 und 70 PBG

Art. 16 Spiel- und / oder Begegnungsbereiche

- ¹ Die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt 20% der Geschossfläche nach Art.18 dieses Reglements.
- ² Spiel- und Begegnungsbereiche sind so auszurüsten und zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer entsprechen.
- ³ Wird von der Erstellungspflicht befreit, beträgt die Ersatzabgabe Fr. 150.- je fehlendem m².

Art. 71 und 72 PBG

Art. 17 Umgebungsgestaltung

- ¹ Die Umgebungsgestaltung ist in einem Umgebungsplan im Massstab 1:200 verbindlich darzulegen. Folgende Angaben müssen enthalten sein:
 - a) Erschliessung und Parkierung (Anordnung, Sichtzonen etc.);
 - b) Bauten und Anlagen (Einfriedungen, Treppen, Biotope, Retentions- und Versickerungsflächen etc.);
 - c) Terraingestaltung (Höhenkoten, Gefälle, Böschungen etc.);
 - d) Materialisierung und Begrünung (Beläge, Art von Grünflächen etc.);
 - e) Bepflanzung (Art von Bäumen und Sträuchern, Rodungen etc.);
 - f) Nutzungen und Ausstattungen (Materialisierung, Beleuchtung etc.).
- ² Bei Neubauten ist ein Flächenanteil von mindestens 30% der Umgebungsfläche im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten und zu pflegen. Der Flächennachweis ist im Umgebungsplan zu erbringen. Dabei gilt:
 - a) Anrechenbar sind aus einheimischen Gehölzarten bestehende Hecken und Feldgehölze, hochstämmige einheimische Bäume, Blumenwiesen, Feucht- und Trockenstandorte sowie Dachbegrünungen nach Art. 25 Abs. 2 dieses Reglements;
 - b) Bepflanzungen und Ansaaten haben mit standortgerechten Arten aus möglichst regionaler Herkunft zu erfolgen.

Art. 130 PBG
Art. 18 NHG⁶
Art. 15 NHV⁷

⁶ SR 451 - Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG)

⁷ SR 451.1 - Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV)

Art. 18 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 Gewerbeeinheiten liegende Flächen wie Treppenhäuser, Verkehrsflächen, Lifte, Terrassen, offene Balkone und Loggias, nicht gewerbliche Keller- und Lagerräume und Garagenräume, werden nicht hinzugerechnet.

Art. 19 Entsorgungseinrichtungen

Bei Wohnbauten mit sechs und mehr Wohnungen sowie bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind die notwendigen Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund bereitzustellen. Sie müssen für die Entsorgungsfahrzeuge zugänglich sein.

Art. 67 PBG

Art. 20 Lichtemissionen

¹ Lichtquellen haben sich nach den Empfehlungen des BAFU zu richten.

Art. 11 USG⁸
Art. 136 PBG

² Folgende Lichtquellen sind bewilligungspflichtig:

- a) Beleuchtete Reklamen, Leuchtreklamen;
- b) Grössere und spezielle Beleuchtungsanlagen im Freien wie Fassadenbeleuchtungen und himmelwärts gerichtete Lichtquellen, welche keine Sicherheitsfunktion erfüllen;
- c) Beleuchtungseinrichtungen von Grossbauten und Grossanlagen im Freien.

Sie werden bewilligt, wenn die in den Empfehlungen des BAFU vorgesehenen Massnahmen umgesetzt sind.

³ Der Betrieb von Sportplatzbeleuchtungen kann in einem Benützungsreglement durch den Gemeinderat zeitlich eingeschränkt werden.

⁸ SR 814.01 - Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG)

3.2 Erstellen von Bauten und Anlagen

Art. 21 Massangaben und Abstände für Hauptbauten

Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten sind in der Regelbaumass-Tabelle im Anhang festgelegt.

Art. 79 PBG

Art. 22 Bauweise

Werden Hauptbauten als Grenzbauten nicht gleichzeitig erstellt oder nicht mit einem vertraglichen Grenzbaurecht geregelt, gelten die Vorschriften für die offene Bauweise. Wird die spätere Baute nicht auf die Grenze gestellt, ist der Gebäudeabstand einzuhalten.

Art. 96 PBG
Art. 92 Abs. 2 PBG

Art. 23 Gesamthöhe

¹ Technisch notwendige Bauteile und Anlagen wie z.B. Dachränder, Liftschächte, Kamine, Antennen oder Photovoltaikanlagen dürfen über die Gesamthöhe hinaus erstellt werden.

Art. 83 PBG

² Brüstungen, Geländer oder andere Absturzsicherungen haben die Gesamthöhe einzuhalten.

Art. 24 Dachraum

¹ Für zwei vom Gesuchsteller festgelegte Gebäudeseiten gilt für die Bestimmung des Dachraums das Winkelmass gemäss der Regelbaumass-Tabelle im Anhang dieses Reglements.

Art. 84 und 85
PBG

² Bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts gilt ein Winkelmass von höchstens 90 Grad.

³ Brüstungen und andere Absturzsicherungen dürfen die maximale Gebäudehöhe um höchstens 1.2 m überschreiten.

Art. 25 Begrünung von Flachdächern

- ¹ Flachdächer sind in Bereichen, die nicht als Terrasse oder für Photovoltaikanlagen genutzt werden, normgerecht zu begrünen. Bei Hauptbauten sind folgende Anforderungen einzuhalten: SIA 312
- a) Qualitätssubstrat für Dachbegrünungen mit einer durchgehenden Schichtstärke von mindestens 8 cm und einer durchschnittlichen Schichtstärke von mindestens 10 cm (nach Setzung);
 - b) Qualitätssaatgut für Dachbegrünungen mit standortgerechten Arten aus möglichst regionaler Herkunft.
- ² Um Flachdachbegrünungen dem ökologischen Ausgleich (Art. 17 Abs. 2) anrechnen zu können, haben sie mindestens die erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 312 zu erfüllen.

Art. 26 Kleinbauten und Anbauten

- ¹ Für Kleinbauten und Anbauten gelten folgende Masse: Art. 74 und 75
PBG
Art. 80 PBG
- a) maximale Grundfläche: 50 m²
 - b) maximale Gebäudehöhe: 3.5 m
 - c) maximale Gesamthöhe: 5.0 m
 - d) minimaler Grenzabstand: 2.0 m
 - e) minimaler Gebäudeabstand: 2.0 m
- ² Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Grenze gelten die Masse je Grundstück.

Art. 27 Vorbauten und Dachvorsprünge

- ¹ Vorbauten dürfen auf höchstens der Hälfte der Fassadenlänge um höchstens 2 m in den Grenzabstand oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern. Art. 76 und 81
PBG
- ² Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Abstand von 2 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.
- ³ Dachvorsprünge dürfen um höchstens 1 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.

Art. 28 Sicherheitsanforderungen

- ¹ Die begehbare Mindestbreite für Treppen, Gänge und Podeste beträgt:
 - a) in Einfamilienhäusern: 0.90 m
 - b) in Mehrfamilienhäusern: 1.20 m
- 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 Wo von Gebäuden her Personen, Tiere oder Sachen durch Schneerutsch gefährdet werden, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.

Art. 101 PBG
SIA 358**Art. 29 Terrainveränderungen**

- ¹ Das zulässige Mass für Abgrabungen ist in der Regelbaumass-Tabelle im Anhang dieses Reglements festgelegt. Die Länge der Abgrabung darf insgesamt höchstens die Hälfte des Gebäudeumfangs betragen.
- ² Der Grenzabstand für Stützmauern und Böschungen bis 1.8 m Höhe beträgt 0.5 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe, höchstens jedoch 3 m.

Art. 97 PBG

Art. 30 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen

- ¹ Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten und Anlagen folgende Abstände ab der Strassengrenze einzuhalten:
 - a) Kantonsstrassen: 4.00 m
 - b) Gemeindestrassen: 4.00 m
 - c) Gemeindewege: 3.00 m
- ² Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen haben gegenüber öffentlichen Strassen bis zu einer Höhe von 1.20 m einen Abstand von 0.09 m einzuhalten, über dieser Höhe zusätzlich die Mehrhöhe.
- ³ Gegenüber Strassen und Wegen geht der Strassenabstand dem Grenzabstand vor.

Art. 102 Abs. 1 lit. b
und Art. 104 ff. StrG

4 Verfahren und Vollzug

Art. 31 Gebühren

¹ Der Gemeinderat kann in seinem Zuständigkeitsbereich insbesondere für folgende Leistungen Gebühren erheben:

Art. 53 und 160 PBG
Art. 94 ff. VRP

- 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 gemäss der Verwaltungsgebührenverordnung¹⁰ geregelt und sind anhand dem Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung¹¹ zu bemessen.

³ Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

Art. 32 Form des Baugesuches

¹ Für das Baugesuch ist ein bei der Bauverwaltung erhältliches Formular zu verwenden. Das Baugesuch hat zu enthalten:

Art. 79 und 87 PBG

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
- b) Berechnung der Geschossfläche, des Parkplatzbedarfs und der ökologischen Ausgleichsfläche;
- c) Grundbuchplankopie im Massstab 1:500 mit Datum und Unterschrift des Nachführungsgeometers, mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen, der beabsichtigten Anlagen für das Abstellen von Motorfahrzeugen sowie der Zufahrtsstrassen und -wege;
- d) Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Feuerstätten, der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen;
- e) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen und des gewachsenen Bodens, des neuen Terrainverlaufs sowie des kotierten Niveaupunktes in m.ü.M;
- f) Plan über die Umgebungsgestaltung im Massstab 1:200 gemäss Art. 17 dieses Reglements;

¹⁰ sGS 821.1 - Verwaltungsgebührenverordnung (VGV)

¹¹ sGS 821.5 - Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (GebT)

- g) Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, Leitungsmaterial, Leistungsgefälle usw. (Grundriss und Längenprofil nach VSA);
- h) Schutzraumeingabe;
- i) Nachweise gemäss Luftreinhalteverordnung (LRV)¹², Lärmschutzverordnung (LSV)¹³ und Energieverordnung (EnV)¹⁴. Nach Art. 7 der Energieverordnung kann der Nachweis auch erst erbracht werden, nachdem die Baubewilligung erteilt ist, jedoch vor Beginn der Bauarbeiten.

² Bei allen Änderungen, wie Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen, Sonnenkollektoren etc. ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade mitsamt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist.

³ Auf Verlangen der Bauverwaltung sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, Nachweise, Berechnungen etc. einzureichen.

⁴ Auf Verlangen der Bauverwaltung sind Bauvorhaben in einem massstabsgetreuen Modell inklusive umgebender Bauten darzustellen. Der Entscheid, in welcher Form die Darstellung zu erfolgen hat, obliegt der Bauverwaltung.

⁵ Der Gemeinderat ist befugt, bei aussergewöhnlichen und schwierig zu beurteilenden Bauten und Anlagen, Gutachten einzuholen.

⁶ Bauliche Veränderungen sind durch Farben zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt schwarze, für abzubrechende gelbe und für neue rote Farbe.

⁷ Die Unterlagen sind in vierfacher Ausführung, auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf Normalformat A4 (210x297 mm) einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet und mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.

⁸ Auf Verlangen der Bauverwaltung sind sämtliche Planunterlagen bei Bedarf ebenfalls in digitaler Form vorzulegen.

¹² SR 814.318.142.1 - Luftreinhalte-Verordnung (LRV)

¹³ SR 814.41 - Lärmschutz-Verordnung (LSV)

¹⁴ SR 730.01 - Energieverordnung (ENV)

5 Schlussbestimmungen

Art. 33 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

- 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 Reglements hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Anwendung des alten Rechts auf das gesamte Baugesuch, soweit es für die Baugesuchsteller günstiger ist.

Art. 38 und 173 Abs. 1
PBG

Art. 34 Aufhebung bisherigen Rechts

- ¹ Das Baureglement vom 23. Dezember 1994 samt Nachtrag vom 11. Juli 2005 wird aufgehoben.
- ² Der rechtskräftige Zonenplan vom 30. August 2004 sowie folgende Teilzonenpläne werden aufgehoben:
 - - Horchentalstrasse vom 05. Februar 2007
 - - Oberbüel Parz. Nr. 428 vom 27. Juni 2011
 - - Otmarstrasse 2 vom 13. November 2015
 - - Häftlibach vom 26. Juni 2018
- 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 gegenstandslos.
- ⁴ Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung der Baukommission innert zweier Jahre nach Inkrafttreten dieses Reglements gelöscht.

6 Anhang zum Baureglement

Regelbaumass-Tabelle gemäss Art. 21 Baureglement

	W8	W9.5	W11.5	W14.5	WG11.5	WG14.5	A16	A29.5	K11.5	K14.5	WL	FiB/FaB	ÖBA	L
Grenzabstand (m)	6.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0 a)	3.0	5.0	5.0	5.0	3.0	5.0	5.0
Gebäudeabstand (m)	12.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	6.0	10.0	10.0	10.0	6.0	10.0	10.0
Gesamthöhe (m)	8.0	9.5	11.5	14.5	11.5	14.5	16.0	29.5	11.5	14.5	11.5	11.5	18.0	11.5
Gebäudehöhe (m)	5.0	6.5	7.5	10.5	7.5	10.5	-	-	b)	b)	b)	-	-	7.5
Winkelmass für Dachraum	45°	45°	45°	45°	45°	45°	-	-	b)	b)	b)	-	-	45°
Bruchteil je Fassadenabschnitt	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	-	-	b)	b)	b)	-	-	1/3
Gebäudelänge (m)	20.0	18.0	22.0	22.0	22.0	22.0	-	-	b)	b)	b)	-	-	30.0 d)
Gebäudebreite (m)	14.0 c)	14.0 c)	14.0 c)	14.0 c)	14.0 c)	14.0 c)	-	-	b)	b)	b)	-	-	d)
Abgrabungen (m)	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	-	-	-	-	-	-	-	1.5
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	II	III	III	III	IV	III	III	III	II	II	III

- a) Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen ist ein Grenzabstand von 10.0 m einzuhalten (gemäss Art. 92 Abs. 3 PBG).
- b) Entsprechend guter Gesamtwirkung gemäss Art. 8 bzw. Art. 9 dieses Reglements und gemäss Vorschriften zum Ortsbildschutz der Schutzverordnung.
- c) Bei guter Einfügung in die natürliche und bauliche Umgebung sowie bei Sicherstellung einer genügenden Belichtung ist eine Abweichung möglich, sofern die maximale Gebäudegrundfläche nicht vergrössert wird.
- d) Für Wohnbauten gelten die Regelbaumasse für die Zone W11.5