



# Baureglement

Vom Gemeinderat erlassen:

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindegemeinschafterin

---

Öffentliche Auflage:

---

Fakultatives Referendum:

---

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt:

Der Amtsleiter

---

**2. Mitwirkung**

**27. März 2024**

Der Gemeinderat Rüthi erlässt nach Art. 1 und 7 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG), Art. 11 und Art. 102 Abs. 1 Bst. b des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) sowie gestützt auf Art. 3, Art. 23 Bst. a, Art. 89 Abs. 1 und Art. 90 Abs. 1 Bst. a des Gemeindegesetzes (sGS 151.2; abgekürzt GG) und unter Vorbehalt der übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie der besonderen Regelungen der Politische Gemeinde, das nachfolgende Baureglement für das ganze Gemeindegebiet.

## A Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Zuständigkeit

PBG Art. 1, 23, 135, 140-142, 149, 158  
StrG Art. 63, 108 Abs. 2

- 1 Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde im Sinne des Planungs- und Baugesetzes und die zuständige Behörde nach der Strassengesetzgebung. Er kann Zuständigkeiten an Kommissionen und Amtsstellen delegieren.
- 2 Die Baukommission entscheidet über Vorhaben im vereinfachten Verfahren gemäss Art. 140 PBG.
- 3 Die Bauverwaltung entscheidet über Vorhaben im Meldeverfahren gemäss Art. 142 PBG. Sie vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates und der Baukommission und hat namentlich folgende Aufgaben:
  - a) Prüfung der Baugesuche;
  - b) Durchführung des Baubewilligungsverfahrens;
  - c) Entscheid über nachlaufende Bewilligungen
  - d) Bewilligung von Korrekturen bei untergeordneten Abweichungen;
  - e) Bewilligungen des gesteigerten Gemeingebrauchs von Gemeindestrasse im Zusammenhang mit Bauvorhaben nach diesem Reglement;
  - f) Erhebung von Kostenvorschüssen;
  - g) Baukontrolle und Bauaufsicht.
- 4 Die Politische Gemeinde kann bei Bedarf externe Sachverständige beiziehen. Deren Beizug ist die Regel:
  - a) in Schutzzonen oder bei Schutzobjekten;
  - b) bei Sondernutzungsplänen gemäss Art. 23 PBG;
  - c) in Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 29 dieses Erlasses;
  - d) bei Rechtsmittelverfahren.
- 5 Verfügungen und Entscheide können unmittelbar an das Bau- und Umweltschutzdepartement weitergezogen werden.

## B Definitionen

### Art. 2 Bruttogeschossfläche

SIA 416

- 1 Die Bruttogeschossfläche (BGF) ist die Summe aller der jeweiligen Nutzung direkt dienenden, oder hierfür verwendbaren, ober- und unterirdischen Geschossflächen. Sie umfasst Haupt-, Verkehrs- und Konstruktionsflächen gemäss SIA 416.
- 2 Ausserhalb der beheizten Gebäudehülle gelegene Flächen werden anzurechnet, wenn sie überwiegend der Erschliessung anrechenbarer Geschossflächen dienen. Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1.5 m sind nicht anrechenbar.

## C Raumplanung

### I Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 3 Bestimmte Nutzungsart

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

<sup>1</sup> Im Gebiet «Beschränkung OMEN» sind keine empfindlichen Nutzungen gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV<sup>1</sup> zulässig.

<sup>2</sup> Im Gebiet «Sand- und Kieslager» sind nur Nutzungen im Zusammenhang mit dem Sand- und Kiesgewerbe, namentlich dem Umschlag von Sand und Kies, der Fertigbeton- und Schwarzbelagsaufarbeitung, der Herstellung von Betonwaren oder -elementen sowie der Aufbereitung und Veredelung von Kies und Sand in einzelne Komponenten sowie deren Lagerung (Sand- und Kieslager) zulässig.

#### Art. 4 Ausnahme Sondernutzungsplanpflicht

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

<sup>1</sup> Vorhaben, die geringfügig sind und die angestrebte Entwicklung des Gebietes nicht wesentlich erschweren, können ohne den Erlass eines Sondernutzungsplanes bewilligt werden.

### II Zonen

#### Art. 5 Arbeitszonen

PBG Art. 14

<sup>1</sup> Abstellplätze für Personenwagen sind nach Möglichkeit unterirdisch, in Parkhäusern oder auf dem Dach anzuordnen.

#### Art. 6 Kernzone

PBG Art. 15, 99 Abs. 2  
StrG Art. 20 Abs. 1 Bst. i

<sup>1</sup> Die Kernzone dient dem Erhalt der gewachsenen Bebauungs-, Freiraum-, Erschliessungs- und Nutzungsstruktur. Es gelten die Vorschriften des Einordnungsgebotes gemäss Art. 29 dieses Erlasses und namentlich folgende Gestaltungsvorschriften:

- a) Es sind nur traditionelle Dachformen mit einer typischen Dachneigung zulässig. Davon ausgenommen sind An- und Kleinbauten.
- b) Vorbereiche sind als Vorgärten auszugestalten. Erforderliche oder typische Vorplätze sind gegenüber dem öffentlichen Raum zu minimieren und in der Materialisierung zu differenzieren.
- c) Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind in Form von Mauern, Hecken und sichtdurchlässigen Zäunen mit einer maximalen Höhe von 1.20 m zulässig.
- d) Die Höhenlage des untersten, für den dauernden Aufenthalt von Personen vorgesehenen Geschosses ist so festzulegen, dass sich die Baute gut in das Strassen- und Siedlungsbild einordnet.
- e) Die Fassaden sind gegenüber dem angrenzenden, öffentlichen Strassenraum typisch zu gestalten.

<sup>2</sup> Neue Nutzungen müssen mit der bestehenden Strassenerschliessung vereinbar sein.

#### Art. 7 Freihaltezone

PBG Art. 16

<sup>1</sup> In der Freihaltezone Sport und Freizeit «Kleingärten» sind nur Kleinbauten gemäss Art. 22 für die Aufbewahrung von Geräten zur Bewirtschaftung und Pflege der Pflanzgärten zulässig

<sup>1</sup> Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) SR 814.710

<sup>2</sup> Die maximale Grundfläche beträgt 6.00 m<sup>2</sup> für geschlossene Bauten sowie 9.00 m<sup>2</sup> für ein angebautes Vordach. Beim Zusammenbau über die Parzellengrenze gelten die Masse je Grundstück.

#### Art. 8 Weilerzone

PBG Art. 20

<sup>1</sup> Die Weilerzone dient dem Erhalt der charakteristischen Struktur und Substanz der Bauten und des Freiraumes. Es gelten die Vorschriften des Einordnungsgebotes gemäss Art. 29 dieses Erlasses.

<sup>2</sup> Neben Wohnen sind auch mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaft zulässig.

<sup>3</sup> Zweckänderungen und Umbauten sind zulässig, wenn die erhaltenswerte, äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur der bestehenden Bauten und Anlagen im Wesentlichen erhalten bleiben.

<sup>4</sup> Wesensgleiche Ersatzbauten sind zulässig, wenn ein Erhalt im Lichte der nutzungsmässigen, bautechnischen oder wirtschaftlichen Folgen unverhältnismässig wäre und der Charakter der Baute gewahrt bleibt.

<sup>5</sup> Bauten und Anlagen in unmittelbarer Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

### III Sondernutzungspläne

#### Art. 9 Besondere Bauweise

PBG Art. 23 ff.

<sup>1</sup> Durch einen Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Der Planungsbericht erläutert, wie folgende Kriterien berücksichtigt werden:

- a) Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen;<sup>2</sup>
- b) Qualität der Projektevaluation;
- c) Einpassung in die bauliche und aussenräumliche Umgebung;
- d) Qualität der Architektur und Landschaftsarchitektur;
- e) Aufenthalts- und Begegnungsqualität im Innen- und Aussenraum;
- f) Nachhaltigkeit und ökologischer Ausgleich;
- g) Barrierefreiheit im Innen- und Aussenraum.

## D Nutzungs- und Bauvorschriften

### I Erschliessung und Ausstattung

#### Art. 10 Grundstückszufahrten und Parkplätze an Gemeindestrasse

PBG Art. 67, Abs. 1, Bst. a  
StrG Art. 100ff.  
VSS-Norm<sup>3</sup> 40 050/273/291

<sup>1</sup> Zufahrten dürfen gegenüber Gemeindestrassen 1./2. Klasse auf einer Länge von 5.0 m ab dem Strassenrand eine Längsneigung bis 5 % und gegenüber Gemeindestrassen 3. Klasse bis 8 % aufweisen.

<sup>2</sup> Entlang von Gemeindestrassen 2./3. Klasse können Parkplätze mit Senkrecht-Parkfelder für bis zu drei Personenwagen bewilligt werden.

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

<sup>2</sup> Leitbilder, Konzepte, Richtplanung

<sup>3</sup> Normen des «Schweizer Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute»

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

#### **Art. 11 Entsorgungseinrichtungen**

PBG Art. 67 Abs. 1 Bst. b,  
PBG Art. 113 Abs. 1 Bst. d

<sup>1</sup> Öffentliche Entsorgungseinrichtungen wie Unterflur/Halbunterflurcontainer, sind auf dem Privatgrund zu dulden.

#### **Art. 12 Abstellplätze für Personenwagen | Normalbedarf**

PBG Art. 69  
VSS-Norm 40 281

- <sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung mind. 1.5 Abstellplätze für Bewohner und pro 5 Wohnungen mind. zwei Abstellplätze für Besucher zu erstellen. Die Baubewilligungsbehörde kann Tiefgaragen vorschreiben.
- <sup>2</sup> Bei Einfamilienhäusern sind mindestens drei Abstellplätze zu erstellen.
- <sup>3</sup> Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze. Bruchteile werden für das Total je Nutzergruppe aufgerundet.
- <sup>4</sup> Bei anderen Nutzungen wird die Anzahl im Einzelfall festgelegt. Die VSS-Normen sind wegleitend.

#### **Art. 13 Abstellplätze für Personenwagen | Mobilitätskonzept**

PBG Art. 69

- <sup>1</sup> Die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen für Personenwagen kann reduziert werden:
  - a) wenn die hinreichende Erschliessung über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen ist;
  - b) in Ortsbildschutzgebieten und Gebieten mit Einordnungsgebot.
- <sup>2</sup> Die Reduktion wird gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch angemerkt.

#### **Art. 14 Abstellplätze für Personenwagen | Ersatzabgabe**

PBG Art. 70

<sup>1</sup> Die Höhe der Ersatzabgabe des Grundeigentümers je fehlenden Abstellplatz beträgt in der Regel CHF 8'000.–.

#### **Art. 15 Abstellplätze für Velos**

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

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

#### **Art. 16 Spiel- und Begegnungsbereiche**

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

- <sup>1</sup> Die Mindestfläche für erforderliche Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt 20 % der Bruttogeschossfläche für Wohnen. Die Empfehlungen der Pro Juventute sind wegleitend.
- <sup>2</sup> Wird von der Erstellungspflicht befreit, beträgt die Ersatzabgabe CHF 1'500.– je fehlenden Quadratmeter.

## **II Erstellung von Bauten und Anlagen**

#### **Art. 17 Massgebendes Terrain**

PBG Art. 78

<sup>1</sup> In Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 29 dieses Erlasses kann die Politische Gemeinde das massgebende Terrain so festlegen, dass sich die Baute besser in das Siedlungsbild einordnet.

## Art. 18 Tabelle der Regelbaumasse

PBG Art. 82–89, 92–95

<sup>1</sup> Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten sind in der nachstehenden Tabelle der Regelbaumasse festgelegt. Die Vorschriften für Schutzobjekte gemäss Art. 115 PBG bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup> In Gebieten mit Einordnungsgebot bleiben die Anforderungen gemäss Art. 29 dieses Erlasses vorbehalten.

| Zone                             | Zonenbezeichnung                      | Grenzabstand klein/gross<br>[m] | Gesamthöhe<br>[m]  | Gebäudehöhe<br>[m] | Fassadenhöhe<br>[m] | Winkelmass für Längsfassaden<br>gem. Art. 84 Abs. 1 PBG<br>[°] | Bruchteil je Fassadenabschnitt<br>gem. Art. 85 Abs. 2 PBG <sup>12)</sup><br>[-] | Gebäuelänge <sup>9)</sup><br>[m] | Gebäudebreite <sup>9, 14)</sup><br>[m] | Grünflächenziffer <sup>10)</sup> | Empfindlichkeitsstufe |
|----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--|---|----------------------------------|--|----------------------------------|-----------------------|
| <b>Zonen des Baugebiets</b>      |                                       |                                 |                    |                    |                     |  |   |                                  |  |                                  |                       |
| W 9.0                            | Wohnzone 9.0                          | 4.0 / 8.0                       | 9.0 <sup>15)</sup> | 6.0                | 8.8                 | 45   | 1/3   | 16.0                             | 12.0                                   | 0.55                             | II                    |
| W 11.2 a                         | Wohnzone 11.2 a                       | 4.0 / 8.0                       | 11.2 <sup>8)</sup> | 7.4 <sup>7)</sup>  | 9.2 <sup>2)</sup>   | 45   | 1/3   | 16.0                             | 12.0                                   | 0.55                             | II                    |
| W 11.2 b                         | Wohnzone 11.2 b                       | 4.0 / 8.0                       | 11.2 <sup>8)</sup> | 7.4 <sup>7)</sup>  | 9.2 <sup>2)</sup>   | 45   | 1/3   | 20.0                             | 12.0                                   | 0.55                             | II                    |
| W 14.8                           | Wohnzone 14.8                         | 5.0 / 10.0                      | 14.8 <sup>8)</sup> | 10.2 <sup>7)</sup> | –                   | 45   | 1/3   | 25.0                             | 14.0                                   | 0.55                             | II                    |
| W 17.6                           | Wohnzone 17.6                         | 6.0 / 12.0                      | 17.6 <sup>8)</sup> | 13.0 <sup>7)</sup> | –                   | 45   | 1/3   | 30.0                             | 14.0                                   | 0.55                             | II                    |
| WG 11.2                          | Wohn-/Gewerbezone 11.2 <sup>13)</sup> | 4.0 / 7.0 <sup>5)</sup>         | 11.2 <sup>8)</sup> | 7.4 <sup>7)</sup>  | –                   | 45   | 1/3   | 20.0 <sup>5)</sup>               | 14.0 <sup>5)</sup>                     | 0.55 <sup>11)</sup>              | III                   |
| WG 14.8                          | Wohn-/Gewerbezone 14.8 <sup>13)</sup> | 5.0 / 9.0 <sup>5)</sup>         | 14.8 <sup>8)</sup> | 10.2 <sup>7)</sup> | –                   | 45   | 1/3   | 25.0 <sup>5)</sup>               | 14.0 <sup>5)</sup>                     | 0.55 <sup>11)</sup>              | III                   |
| A 12.0                           | Arbeitszone 12.0 <sup>1)</sup>        | 5.0 <sup>4)</sup>               | 12.0               | 12.0               | –                   | –  | –   | –                                | –                                      | –                                | III                   |
| A 16.0                           | Arbeitszone 16.0 <sup>1)</sup>        | 5.0 <sup>4)</sup>               | 16.0               | 16.0               | –                   | –  | –   | –                                | –                                      | –                                | III                   |
| K 11.2                           | Kernzone 11.2                         | 3.0                             | 11.2 <sup>6)</sup> | –                  | –                   | –  | –   | –                                | –                                      | –                                | III                   |
| Oe BA                            | Öffentliche Bauten und Anlagen        | 5.0                             | 16.0               | –                  | –                   | –  | –   | –                                | –                                      | –                                | II                    |
| FiB NH/O                         | Freihaltezonen                        | 3.0                             | 5.5                | –                  | –                   | –  | –   | –                                | –                                      | –                                | –                     |
| IiB S                            | Intensiverholungszone Sport           | 4.0                             | 4.0                | –                  | –                   | –  | –   | –                                | –                                      | –                                | IV                    |
| <b>Zonen des Nichtbaugebiets</b> |                                       |                                 |                    |                    |                     |  |   |                                  |  |                                  |                       |
| FaB                              | Freihaltezonen                        | 3.0                             | 5.5                | –                  | –                   | –  | –   | –                                | –                                      | –                                | –                     |
| WE                               | Weilerzone                            | 4.0                             | 11.2               | 6.4                | 9.2                 | 45   | 1/3   | 16.0                             | 12.0                                   | –                                | III                   |
| L                                | Landwirtschaftszone                   | –                               | –                  | –                  | –                   | –  | –   | –                                | –                                      | –                                | III                   |

<sup>1)</sup> Es sind keine stark störenden Nutzungen zulässig.

<sup>2)</sup> Bei talseitig giebelständigen Bauten erhöht sich die talseitige Fassadenhöhe um die Mehrhöhe des über der zulässigen Gebäudehöhe liegenden Giebfeldes.

<sup>3)</sup> Für gewerbliche Erdgeschosse gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

<sup>4)</sup> Gegenüber Kern- und Wohn-/Gewerbezonnen ist ein Grenzabstand von 10.00 m einzuhalten.

<sup>5)</sup> Für rein gewerbliche Geschosse gilt erhöht sich das Maximalmass auf 40.00 m.

<sup>6)</sup> Es besteht kein Anspruch die Regelbaumasse auszuschöpfen.

<sup>7)</sup> Die zulässige Gebäudehöhe reduziert sich bei Flachdächern um 1.0 m. Diese reduzierte Gebäudehöhe darf durch Absturzsicherungen (Brüstungen, Geländer) um höchstens 1.0 m überschritten werden.

<sup>8)</sup> Für Flachdächer reduziert sich die zulässige Gesamthöhe um 2.0 m.

<sup>9)</sup> Das Mass erhöht sich um das Mass der über die Fassade hinausragenden Vorbauten, aber maximal um 2.0 m pro Gebäudesseite.

<sup>10)</sup> Natürliche Grünflächen im Sinne von Art. 87a Abs. 2 PBG müssen eine Substratüberdeckung von mindestens 0.75 m aufweisen.

<sup>11)</sup> Für rein gewerbliche genutzte Erdgeschosse gilt ausschliesslich Art. 30 Abs. 1 dieses Erlasses.

- 12) Die Gebäudehöhe ausserhalb des Dachraumes gemäss Art. 85 Abs. 1 PBG darf nicht mehr als 3.0 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.
- 13) Bei Erleichterungen gegenüber des Grenzabstandes, der Gebäudelänge, der Gebäudebreite oder der Grünflächenziffer bei Gewerbenutzungen wird für die betroffenen Geschosse ein Umnutzungsverbot verfügt und gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch angemerkt.
- 14) Die Gebäudebreite kann bis auf das Mass der Gebäudelänge erhöht werden, sofern die aufgrund der Regelbaumasse zulässige Grundfläche des Gebäudes nicht überschritten wird.
- 15) Für Flachdächer gilt die Gebäudehöhe als Gesamthöhe.

**Art. 19 Erhöhung der Gebäudehöhe**

PBG Art. 84

- 1 Die Gebäudehöhe gemäss Art. 18 dieses Erlasses erhöht sich:
  - a) in Wohn-/Gewerbezonen um die lichte Mehrhöhe des gewerblich genutzten Erdgeschosses über 2.4 m, aber um höchstens 1.0 m;
  - b) entlang Kantons- oder Gemeindestrasse 1. Klasse um das Mass eines Hochparterres als Differenz zwischen der Höhe des Strassenrandes in Fassadenmitte zur Höhe fertig Fussboden des Eingangsgeschosses. Der Zuschlag entspricht der Mehrhöhe des Hochparterres ab 0.6 m und beträgt höchstens 1.0 m. Im Sockelbereich dürfen keine nach Art. 2 dieses Reglements anrechenbare Wohnräume gegenüber der Strasse orientiert werden.

Die Zuschläge können nicht kumuliert werden.

**Art. 20 Grenzabstand**

PBG Art. 92

- 1 Der grosse Grenzabstand ist gegenüber einer Längsfassade und der kleine Grenzabstand gegenüber allen anderen Fassaden einzuhalten. Die Grenzabstände kommen auch gegenüber Parzellen mit öffentlichen Strassen zur Anwendung.
- 2 Der grosse Grenzabstand kann bis auf den kleinen Grenzabstand oder den Strassenabstand gemäss Art. 21 dieses Erlasses reduziert werden, wenn die Abstandsfläche des grossen Grenzabstandes gegenüber anderen Fassaden nachgewiesen wird.

**Art. 21 Strassenabstand**

StrG Art. 100, 104ff, Art. 107f, Art. 108 Abs. 2 Bst b Kantons-/Gemeindestrassenplan

- 1 Der Strassenabstand gilt subsidiär zum Grenzabstand. Er beträgt mindestens:

|  | Kantonsstrasse | Gemeindestrassen | Gemeindewege |
|--|----------------|------------------|--------------|
| <b>Bauten, An-/Kleinbauten</b>                         | 4.0 m          | 3.0 m            | 2.0 m        |
| <b>bewilligungsfreie Kleinbauten gem. Art. 136 PBG</b> | 4.0 m          | 3.0 m            | 2.0 m        |
| <b>Anlagen <sup>1)</sup></b>                           | 4.0 m          | 3.0 m            | 2.0 m        |

<sup>1)</sup> Soweit in Art. 104 StrG keine anderen Abstände festgelegt werden.

- 2 Der minimale Strassenabstand für Aufschüttungen, Stützkonstruktionen oder künstliche Böschungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1.2 m beträgt 0.5 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe.
- 3 In Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 29 dieses Erlasses und Schutzzonen können die Strassenabstände gemäss Art. 108 Abs. 2 Bst. b StrG im Interesse des Ortsbildes unter Abwägung der Anforderungen des Strassenunterhalts und der Verkehrssicherheit im Einzelfall reduziert werden.

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

**Art. 22 An- und Kleinbauten**

<sup>1</sup> Die zulässigen Masse betragen:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| a) maximale Grundfläche:                       | 50 m <sup>2</sup> |
| a) maximale Gebäudehöhe:                       | 3.5 m             |
| b) maximale Gesamthöhe:                        | 5.0 m             |
| c) minimaler Grenzabstand:                     | 2.0 m             |
| d) minimaler Gebäudeabstand grundstücksintern: | 2.0 m             |

<sup>2</sup> Der minimale Grenzabstand für bewilligungsfreie Kleinbauten gemäss Art. 136 Abs. 2 Bst. a PBG beträgt 1.0 m.

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

PBG Art. 76, 81, 85  
StrV Art. 4**Art. 23 Vorbauten und Dachvorsprünge**

<sup>1</sup> Vorbauten dürfen bis zur Hälfte der Fassadenlänge bis zu 1.5 m in den kleinen Grenz- bzw. den Strassenabstand oder über die Baulinie ragen, sofern der verbleibende Grenz-, bzw. Strassenabstand mindestens 1.5 m beträgt.

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

<sup>3</sup> Dachvorsprünge dürfen bei An- und Kleinbauten bis zu 0.5 m und bei allen übrigen Bauten bis zu 1.5 m in Grenz- oder Strassenabstand und bis zu 0.5 m über den Dachraum ragen.

<sup>4</sup> Baulinien zur Festlegung von Gewässer- und Waldabständen dürfen nicht überschritten werden.

PBG Art. 95, Abs. 1

**Art. 24 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile**

<sup>1</sup> Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile müssen gegenüber Grundstücksgrenzen auf mindestens der Hälfte des Gebäudeumfanges den kleinen Grenzabstand und auf die übrigen Seiten mindestens 0.5 m einhalten.

PBG Art. 96

**Art. 25 Bauweise**

<sup>1</sup> 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.

PBG Art. 97 Abs. 3

**Art. 26 Terrainveränderungen | Aufschüttungen**

<sup>1</sup> Aufschüttungen, Stützkonstruktionen und Böschungen sind dem Terrain anzupassen. Es gilt ein Grenzabstand von 0.5 m; über 1.2 m Höhe zusätzlich die Mehrhöhe.

PBG Art. 97

**Art. 27 Terrainveränderungen | Abgrabungen**

<sup>1</sup> Die Tiefe von Abgrabungen zur Freilegung von Fassaden ist in Wohn-, Wohn-/Gewerbe- und Kernzonen auf 0.5 m beschränkt. An Hanglagen mit einer mittleren Neigung (durch den Niveaupunkt) von über 30 % dürfen sie bis auf der Hälfte der Fassaden in Hangneigung bis zu 1.2 m betragen.

<sup>2</sup> Gemäss Art. 97 Abs. 1 PBG zulässige Abgrabungen über 0.5 m dürfen insgesamt bis zu 8.0 m lang sein.

<sup>3</sup> In den übrigen Zonen ist der Umfang der Abgrabung frei.



PBG Art. 92 Abs. 3

**Art. 28 Abstände gegenüber Zonengrenzen**

<sup>1</sup> Vorbehältlich anderer öffentlich-rechtlicher Abstandsvorschriften ist gegenüber Landwirtschaftszonen ein Abstand einzuhalten, der den normalen Gebrauch der Baute oder Anlage innerhalb der Bauzone und ohne Betreten der Landwirtschaftszone ermöglicht. Er darf an keiner Stelle kleiner sein als 2.0 m.

PBG Art. 99 Abs. 2

**Art. 29 Gebiete mit Einordnungsgebot**

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

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

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

<sup>2</sup> Beim Einordnungsgebot entlang von Strassen ist der Raum zwischen Strasse und Gebäude sowie die Fassaden gegenüber dem Strassenraum nach dem typischen oder angestrebten Strassen- und Siedlungsbild zu gestalten.

NHG Art. 18 Abs. 1, Art. 18b Abs. 2  
 NHV<sup>4</sup> Art. 15 Abs. 1  
 GSchG<sup>5</sup> Art. 7 Abs. 2  
 USG<sup>6</sup> Art. 11 Abs. 1  
 PBG Art. 130 Abs. 1

**Art. 30 Ökologischer Ausgleich**

<sup>1</sup> Im Baugesuch ist nachzuweisen, dass die Versiegelung minimiert wird. Umgebungsgestaltungen mit dem Zweck der primären Vermeidung von Bewuchs oder Unterhalt (Vlies mit Schotter- oder Schnitzelabdeckung) sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Im Umgebungsplan sind für einen Drittel des Grünflächenanteils gemäss Art. 18 dieses Erlasses Massnahmen zum ökologischen Ausgleich nachzuweisen. Die Massnahmen zum ökologischen Ausgleich sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

<sup>3</sup> Vorplätze und Abstellplätze sind versickerungsfähig auszuführen oder über die Schulter zu entwässern.

<sup>4</sup> Flachdächer ab einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> und einer Neigung bis 15° sind zumindest extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Teile, die als Terrasse genutzt sind.

<sup>5</sup> Bankette gemäss Art. 21 Abs. 2 und Art. 26 dieses Erlasses sind vollständig und die erweiterte Grenzabstandsfläche von Arbeitszonen gegenüber Kern- und Wohn-/Gewerbebezonen zur Hälfte zu begrünen.

<sup>4</sup> Bundesverordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) SR 451.1

<sup>5</sup> Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) SR 814.20

<sup>6</sup> Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) SR 814.01

PBG Art. 136  
 SSV<sup>7</sup> Art. 99  
 USG Art. 11  
 BAFU<sup>8</sup> Empfehlungen zur Vermeidung von Lichte-  
 missionen, Bern 2021

### Art. 31 Lichtemissionen

<sup>1</sup> Reklame- und Schaufensterbeleuchtungen von Betrieben sind zwischen 22.00 und 06.00 Uhr auszuschalten. Davon ausgenommen sind publikumsaktive Betriebe und Sportplätze während derer Öffnungszeiten.

## E Verfahren und Vollzug

### Art. 32 Bauberatung und Vorbescheid

PBG Art. 145

<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben mit Einordnungsgebot gemäss Art. 29 dieses Erlasses ist ein Vorbescheid gemäss Art. 145 PBG einzuholen.

### Art. 33 Baugesuchsunterlagen

PBV<sup>9</sup> Art. 21

<sup>1</sup> Es ist das Formular des Kantons zu verwenden. Das Baugesuch muss die für die Beurteilung notwendigen Unterlagen wie Situationsplan, Umgebungsplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Kanalisationsplan und Energienachweis enthalten. Dieses ist von der Bauherrschaft und von der Grundeigentümerschaft zu unterzeichnen.

<sup>2</sup> Dem Baugesuch sind Vorbescheide gemäss Art. 32 dieses Erlasses sowie Nachweise gemäss Art. 29 Abs. 1 dieses Erlasses beizulegen.

### Art. 34 Gebühren

PBG Art. 54  
 VRP Art. 94 ff.  
 VGV<sup>10</sup> Art. 3  
 GebT<sup>11</sup> Art. 54

<sup>1</sup> Die Politische Gemeinde erhebt Gebühren für ihre Leistungen und verrechnet Barauslagen weiter. Sie erlässt den Tarif.

<sup>2</sup> Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

### Art. 35 Ersatzabgaben

<sup>1</sup> Ersatzabgaben gemäss Art. 14 und Art. 16 Abs. 2 dieses Erlasses sind vor Baubeginn durch eine Bankgarantie oder in anderer geeigneter Weise sicherzustellen.

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

## F Schlussbestimmungen

### Art. 36 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung

PBG Art. 173

<sup>1</sup> Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft. Der Gemeinde-/Stadtrat bestimmt den Vollzugsbeginn.

<sup>2</sup> Ersatzabgaben werden periodisch an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst (Basisjahr = Datum der Rechtskraft); auf CHF 10.– gerundet).

<sup>7</sup> Signalisationsverordnung (SSV) SR 741.21

<sup>8</sup> Bundesamt für Umwelt

<sup>9</sup> Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (VPBG) sGS 731.11

<sup>10</sup> Verordnung über Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren (Verwaltungsgebührenverordnung, VGV) sGS 821.1

<sup>11</sup> Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (GebT) sGS 821.5

**Art. 37 Aufhebung bisherigen Rechts**

<sup>1</sup> Folgende Erlasse werden mit dem Vollzugsbeginn des vorliegenden Baureglements aufgehoben:

- a) Baureglement vom ...;
- b) Zonenplan vom ...;
- c) Teilzonenpläne:
- d) ...

<sup>2</sup> Die verfügende Behörde kann im Grundbuch angemerkte, öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen bezüglich erweiterter Grenzabstandsverpflichtung löschen, sofern die ordentlichen Grenzabstände gemäss diesem Baureglement eingehalten werden.

<sup>3</sup> Die von der Baubehörde erlassenen und im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnutzungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes<sup>12</sup> vom 6. Juni 1972 infolge Nutzungsübertragung auf ein anderes Grundstück bleiben bestehen.

---

<sup>12</sup> Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, BauG) sGS 731.1, ausser Kraft gesetzt mit Erlass des PBG am 01.10.2017