

# Baureglement Änderungen

3. Mitwirkung vom 17. Mai bis 17. Juni 2024

Änderungen gegenüber dem Stand der 1. öffentlichen Auflage vom 30. Oktober bis 29. November 2023, sind rot markiert. Änderungen bzw. Ergänzungen sind nachfolgend unterstrichen und Streichungen ~~durchgestrichen~~.

Vom Gemeinderat erlassen: 6. Mai 2024

Roland Hardegger  
Gemeindepräsident

Philipp Hengartner  
Ratsschreiber

Öffentliche Auflage:

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt:

Amtsleiter

Vorschriften

6. Mai 2024

PBG Art. 1, 7  
StrG Art. 11, 102 Abs. 1 lit. b  
GG Art. 23 lit. a, Art. 89 Abs. 1, Art. 90 Abs. 1

Der Gemeinderat Zuzwil erlässt nach Art. 1 und Art. 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes<sup>1</sup>, Art. 11 und Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes<sup>2</sup> sowie gestützt auf Art. 3, Art. 23 lit. a, Art. 89 Abs. 1 und Art. 90 Abs. 1 lit. a des Gemeindegesetzes<sup>3</sup> und unter Vorbehalt der übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton das nachfolgende Baureglement über das ganze Gemeindegebiet.

## A Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Geltungsbereich

<sup>1</sup> Das Baureglement gilt für das Gemeindegebiet der politischen Gemeinde Zuzwil.

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

### Art. 2 Zuständigkeit

<sup>1</sup> Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde im Sinne des Planungs- und Baugesetzes. Ihm obliegt der Vollzug der entsprechenden Vorschriften der Planungs- und Baugesetzgebung sowie der Strassengesetzgebung. Er kann Aufgaben und Vollzug an Kommissionen gemäss Gemeindeordnung delegieren.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat ist die Baubehörde nach Planungs- und Baugesetz, soweit nicht die Bauverwaltung zuständig ist sowie die Baubewilligungsbehörde nach Art. 63 und 108 Abs. 2 des Strassengesetzes (StrG).

<sup>3</sup> Das Gemeindepräsidium ist zusammen mit der Bauverwaltung Baubewilligungsbehörde für Baugesuche im vereinfachten sowie im Meldeverfahren gemäss Art. 140 ff. PBG.

<sup>4</sup> Die Bauverwaltung vollzieht die Beschlüsse und weitere ihr vom Gemeinderat zugewiesene Aufgaben. Zudem erfüllt sie folgende Aufgaben:

- a) Administrative Aufgaben im Zusammenhang mit Baugesuchen;
- b) Beratung von Bauwilligen und Planern;
- c) Prüfung der Baugesuche;
- d) Durchführung der Baubewilligungsverfahren;
- e) Entscheid über nachlaufende Bewilligungen;
- f) Bewilligung von Korrekturplänen bei untergeordneten Abweichungen von bewilligten Bauplänen;
- g) Bewilligung für gesteigerten Gemeingebrauch im Zusammenhang mit Bauvorhaben;
- h) Vollzug der Beschlüsse des Gemeinderates;
- i) Baukontrolle und -aufsicht;
- j) Erlass von Sichtzonen nach Art. 101 Abs. 2 StrG für private Ausfahrten zu öffentlichen Strassen.

<sup>5</sup> Die Planungs- und Baubehörde kann bei Bedarf Fachleute auf Kosten der Gesuchstellenden namentlich in folgenden Fällen beiziehen:

- a) bei Sondernutzungsplänen gemäss Art. 10 dieses Erlasses;
- b) in Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 28 dieses Erlasses;
- c) in Schutzzonen oder bei Schutzobjekten gemäss Schutzverordnung;
- d) im Rechtsmittelverfahren.

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

---

<sup>1</sup> Planungs- und Baugesetz (PBG) sGS 731.1

<sup>2</sup> Strassengesetz (StrG) sGS 732.1

<sup>3</sup> Gemeindegesetz (GG) sGS 151.2

<sup>6</sup> Verfügungen und Entscheide des Gemeindepräsidiums und der Bauverwaltung können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden.

## B Definitionen

### Art. 3 Bruttogeschossfläche

SIA 416

<sup>1</sup> Die Bruttogeschossfläche (aBGF) ist die Summe aller der Nutzung (z. B. Wohnen, Arbeiten) dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Sie umfasst folgende Flächen gemäss SIA<sup>4</sup> 416:

- a) Hauptnutzflächen HNF
- b) Verkehrsflächen VF
- c) Konstruktionsflächen KF

## C Raumplanung

### I Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 4 Planungsmittel

RPG<sup>5</sup> Art. 4 Abs. 3  
PBG Art. 1 ff  
StrG Art. 12

<sup>1</sup> Der Gemeinderat verfügt über folgende Planungsmittel:

- a) Kommunale Richtplanung;
- b) Rahmennutzungsplanung, bestehend aus Zonenplan und Baureglement;
- c) Sondernutzungspläne;
- d) Schutzverordnung;
- e) Strassenplan;
- f) Erschliessungsprogramm

#### Art. 5 Gebiet mit bestimmter Nutzungsart

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

~~<sup>1</sup> Im Gebiet «Beschränkung Verkaufsflächen» sind folgende Verkaufsflächen zulässig:~~

- ~~a) Verkaufsflächen für vor Ort produzierte Waren bis 200 m<sup>2</sup> pro funktionale Einheit;~~
- ~~b) Fachmärkte und Fabrikläden gemäss lit. a.~~

<sup>1</sup> Im Gebiet «Ausschluss feste Bauten und Bodenveränderungen» sind feste Bauten und Bodenveränderungen nicht gestattet.

<sup>2</sup> Im Gebiet «Abwasserreinigungsanlage» sind nur Bauten und Anlagen, die dem Betrieb der Abwasserreinigungsanlage dienen, zulässig.

<sup>3</sup> Im Gebiet «Gewächshäuser» sind nur Bauten und Anlagen, die Gewächshäusern für eine Gärtnerei dienen, zulässig.

<sup>4</sup> Im Gebiet «Mindestanteil Gewerbe» sind mindestens 60 % der Bruttogeschossfläche für Gewerbenutzungen vorbehalten.

<sup>5</sup> Im Gebiet «Beschränkung Produktionsbetriebe» sind nur Produktionsbetriebe mit sehr geringem Publikumsverkehr zulässig.

<sup>4</sup> Normen des «Schweizerischer Ingenieur- und Architektenvereins»

<sup>5</sup> Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) SR 700

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

## Art. 6 Sondernutzungsplanpflicht

<sup>1</sup> Vorhaben, die die angestrebte Entwicklung eines Gebietes nicht wesentlich erschweren, können vor dem Erlass eines Sondernutzungsplanes bewilligt werden.

## II Zonen

### Art. 7 Zonenplan

PBG Art. 12 ff.

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet ist in die Zonenarten gemäss Zonenplan eingeteilt.

### Art. 8 Kernzone

PBG Art. 15  
PBG Art. 99 Abs. 2

- <sup>1</sup> Die Kernzone dient der Wahrung der gewachsenen Siedlungsstruktur. Es gilt das Einordnungsgebot nach Art. 28 dieses Erlasses.
- <sup>2</sup> Das zulässige Gebäudevolumen richtet sich nach der ortsbaulichen Verträglichkeit aufgrund des jeweiligen Quartiercharakters. Es wird von der zuständigen Behörde im Einzelfall gemäss Art. 28 dieses Erlasses festgelegt.
- <sup>3</sup> Kommt die geschlossene Bauweise nicht zur Anwendung, so ist ein Grenzabstand von 4.0 m einzuhalten.
- <sup>4</sup> Es gelten folgende Gestaltungsvorschriften:
- a) 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.
  - b) Die Fassaden sind gegenüber dem angrenzenden, öffentlichen Strassenraum typisch zu gestalten.
  - c) Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Materialität und Farbgebung in die Umgebung einzupassen.
  - d) Technische Anlagen wie Sende- und Empfangsanlagen, Sonnenkollektoren oder Klimageräte sind farblich der Umgebung anzupassen und so unauffällig wie technisch möglich zu platzieren.
  - e) Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind bezüglich der Grössenverhältnisse und Gestaltung besonders gut in den Baukörper und das Dach einzuordnen und um ihre Mehrhöhe vom Dachrand zurückzusetzen.
  - f) Vorzugsweise sind traditionelle Dachformen mit einer beidseitig gleicher, ortsüblicher Dachneigung zu verwenden.
  - g) Vorbereiche sind in der Regel als Vorgärten auszugestalten. Erforderliche Vorplätze sind gegenüber dem öffentlichen Raum zu minimieren und in der Materialisierung zu differenzieren.
  - h) Blickdichte Mauern, Tot- oder Lebhäge mit einer Höhe über 1.20 m sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen nur abschnittsweise zulässig. Abweichende Lösungen sind im Rahmen von Art. 10 dieses Erlasses möglich.
- <sup>5</sup> Hinsichtlich der Baugesuchsgrundlagen und der Beurteilungskriterien gilt Art. 28 Abs. 2 dieses Erlasses sinngemäss.

### Art. 9 Freihaltezone

PBG Art. 16

- <sup>1</sup> In der Freihaltezone Sport und Freizeit sind Bauten, Anlagen, Einrichtungen und Bepflanzungen für Leichtathletik, den Ball-, Rad-, Reit- und Schiesssport sowie weitere Sportarten zulässig.
- <sup>2</sup> In der Freihaltezone Natur- und Heimatschutz sind Bauten und Anlagen für Nebennutzungen, die für die zeitgemässe Nutzung der Anlage erforderlich sind und den Schutzziele nicht widersprechen, zulässig.

### III Sondernutzungspläne

#### Art. 10 Sondernutzungsplan

PBG Art. 23 ff.

<sup>1</sup> Durch den Sondernutzungsplan sind Abweichungen gegenüber der Regelbauweise möglich, sofern gleichzeitig eine Überbauung von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität gesichert wird. Folgende Kriterien sind wegleitend:

- a) Qualität der Projektevaluation;
- b) Einpassung in das bauliche und freiräumliche Umfeld;
- c) Qualität der Architektur und Landschaftsarchitektur;
- d) Aufenthalts- und Begegnungsqualität im Innen- und Aussenraum;
- e) Nachhaltigkeit und ökologischer Ausgleich;
- f) Barrierefreiheit im Innen- und Aussenraum
- g) Erschliessung und Parkierung;
- h) Finanzierung der Erschliessungs- und Ausstattungskosten.

## D Nutzungs- und Bauvorschriften

### I Erschliessung und Ausstattung

#### Art. 11 Grundstückszufahrt und Parkplätze

PBG Art. 67, Abs. 1, Bst. b  
StrG Art. 100ff.  
VSS-Norm<sup>6</sup> 40 050/273/291

<sup>1</sup> Zufahrten zu Grundstücken und Parkplätzen bis zu 15 Abstellplätzen sind auf einer Länge von 5.0 m ab dem Strassenrand gegenüber Kantonsstrassen und Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse bis 5 % und gegenüber Gemeindestrassen 3. Klasse bis 10 % steil.

<sup>2</sup> Die Anstosslänge von Parkplätzen und Vorplätzen gegenüber Gemeindestrassen ist zu minimieren. Sie darf 8.0 m nicht übersteigen.

<sup>3</sup> Gegenüber nicht verkehrsorientierten Gemeindestrassen erlaubt die Gemeinde das Aus- und Einfahren rückwärts und verzichtet auf die Freihaltung von Sichtzonen gemäss Art. 101 Abs. 2 StrG, wenn die Autoabstellplätze und Grundstückszufahrten situationsgerecht erkennbar sind.

<sup>4</sup> Für alle übrigen Fälle sind die Normen SN VSS wegleitend.

#### Art. 12 Entsorgungseinrichtungen

PBG Art. 67, 113

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann die Bereitstellung von Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund verlangen. Sie müssen für die Entsorgungsfahrzeuge zugänglich sein.

<sup>2</sup> Die Entsorgungseinrichtungen sind als Unterflurcontainer auszugestalten.

#### Art. 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge | Normalbedarf

PBG Art. 69  
SN VSS 640 281

<sup>1</sup> Für die Festlegung des Bedarfs an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind die Normen SN VSS wegleitend. Bruchteile werden aufgerundet.

<sup>2</sup> Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge beträgt:

- a) Wohnen Bewohner: Ein Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche; wenigstens ein Abstellplatz pro Wohnung;
- b) Wohnen Besucher: Ein Abstellplatz pro fünf Abstellplätze für Bewohner; wenigstens ein Abstellplatz ab vier Wohneinheiten;
- c) Andere Nutzungen: Die Anzahl wird im Einzelfall festgelegt. Die Normen SN VSS sind wegleitend.

---

<sup>6</sup> Normen des «Schweizer Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute»

<sup>3</sup> Sammelgaragen sind mit Leerrohren für die Installation von Ladeinfrastrukturen auszurüsten.

<sup>4</sup> Bei Einfamilienhäusern werden Garagenvorplätze zur Hälfte als Abstellflächen für Motorfahrzeuge angerechnet. Die Vorplatztiefe beträgt wenigstens 5.50 m.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat legt die Ersatzabgabe je fehlendem Abstellplatz im Gebührentarif zum Baureglement fest.

#### **Art. 14 Abstellplätze für Motorfahrzeuge | Reduktion**

PBG Art. 69

<sup>1</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen reduzieren:

- a) wenn die hinreichende Erschliessung über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen wird;
- b) in Gebieten mit Einordnungsgebot.

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

PBG Art. 69  
SN VSS 640 065/066

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind Abstellplätze für Velos zu erstellen. Die Normen SN VSS sind hinsichtlich Anzahl, Aufteilung und Anordnung wegleitend.

<sup>2</sup> Für Motorräder beträgt die Anzahl Abstellplätze mindestens 10 % des minimal erforderlichen Bedarfs für Motorfahrzeuge.

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

PBG Art. 71, 72

<sup>1</sup> Die Mindestfläche für erforderliche Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt 20 % der Bruttogeschossfläche.

<sup>2</sup> Spiel- und Begegnungsbereiche sind so auszurüsten und zu gestalten, dass sie den altersgerechten Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer entsprechen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann von der Erstellungspflicht von Spiel- und Begegnungsflächen befreien. Er legt die Ersatzabgabe je fehlendem Quadratmeter im Gebührentarif zum Baureglement fest.

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

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

PBG Art. 78

<sup>1</sup> In der Arbeitszone sowie in Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 28 dieses Erlasses legt die Baubehörde das massgebende Terrain so fest, dass sich die Baute in das Strassen- und Siedlungsbild einordnet.

#### **Art. 18 Tabelle der Regelbauweise**

PBG Art. 82–89, 92–95

<sup>1</sup> Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten sind in der 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. 28 dieses Erlasses vorbehalten.

Tabelle der Regelbaumasse

Zone	Zonenbezeichnung	Grenzabstand klein / gross [m]	Gesamthöhe <sup>5)</sup> [m]	Gebäudehöhe <sup>5)</sup> Flachdach / Schrägdach gem. Art. 19 Bst. a [m]	Fassadenhöhe <sup>3)</sup> [m]	Winkelmass für Längsfassaden gemäss Art. 84 Abs. 1 PBG [°]	Bruchteil je Fassadenabschnitt gemäss Art. 85 Abs. 2 PBG [-]	Gebäuelänge <sup>6)</sup> [m]	Gebäudebreite <sup>6)</sup> [m]	Empfindlichkeitsstufe
<b>Zonen des Baugebiets</b>										
W 10	Wohnzone 10	4.0 / 8.0	10.0	7.0	9.0	45	<u>1/2</u>	22.0	<u>14.0</u>	II
W 11.5	Wohnzone 11.5	4.0 / 8.0	11.5	7.0 / 8.0	9.0	45	<u>1/2</u>	24.0	14.0	II
W 14.5	Wohnzone 14.5	5.0 / 10.0	14.5	10.0 / 11.0	–	45	<u>1/2</u>	30.0	<u>16.0</u>	II
WG 11.5	Wohn-Gewerbezone 11.5	4.0 / 8.0	11.5	7.0 / 8.0	9.0	45	<u>1/2</u>	24.0 <sup>2)</sup>	14.0 <sup>2)</sup>	III
WG 14.5	Wohn-Gewerbezone 14.5	5.0 / 10.0	14.5	10.0 / 11.0	–	45	<u>1/2</u>	30.0 <sup>2)</sup>	<u>16.0</u> <sup>2)</sup>	III
A 14	Arbeitszone 14 <sup>7)</sup>	5.0 <sup>1)</sup>	14.0	14.0	–	–	–	–	–	III
A 17	Arbeitszone 17 <sup>7)</sup>	5.0 <sup>1)</sup>	17.0	17.0	–	–	–	–	–	III
K 13	Kernzone 13	4.0	13.0 <sup>4)</sup>	–	–	–	–	–	–	III
FiB	Freihaltezonen O/NH/SF	3.0	5.5	3.0	–	–	–	–	–	–
OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	5.0	14.5	–	–	–	–	–	–	II
<b>Zonen des Nichtbaugebiets</b>										
L	Landwirtschaftszone	5.0	11.5	–	–	–	–	–	–	III
FaB	Freihaltezonen O/NH	–	–	–	–	–	–	–	–	–

- 1) Gegenüber Kern-, Wohn- und Wohn-Gewerbe-Zonen ist ein Grenzabstand von 8.0 m einzuhalten, die halbe Abstandslänge ist zu begrünen.
- 2) Für rein gewerbliche Geschosse gilt eine maximale Gebäuelänge und -breite von 40 m.
- 3) Bei talseitig giebelständigen Bauten mit Satteldächern erhöht sich die Fassadenhöhe für die talseitige Giebelseite um die Mehrhöhe des über der effektiven Gebäudehöhe liegenden Giebelfeldes, sofern sich das Satteldach über die ganze Giebelseite erstreckt und einen Neigungswinkel von mindestens 30° aufweist.
- 4) Es besteht kein Anspruch, die Regelbaumasse auszuschöpfen.
- 5) Technisch notwendige Bauteile und Anlagen gemäss Art. 84 PBG sind mindestens um ihre Höhe vom Dachrand zurückgesetzt.
- 6) Das Mass erhöht sich um das Mass der über die Fassade hinausragenden Vorbauten, aber maximal um 3.0 m pro Vorbaute.
- 7) Es sind keine stark störenden Nutzungen zulässig.

PBG Art. 84

### Art. 19 Zuschlag Gebäudehöhe

- <sup>1</sup> Die Gebäudehöhe gemäss Art. 18 dieses Erlasses erhöht sich:
- bei Schrägdächern mit einer Neigung über 25° um die Differenz zwischen Oberkante des Dachraumes und dem Schnittpunkt von Fassade und Dachhaut (ausser gemessen), aber höchstens um 1.0 m. Davon ausgenommen ist die Wohnzone W 10.
  - in Wohn-/Gewerbebezonen um die lichte Mehrhöhe des Erdgeschosses über 2.4 m, aber um höchstens 1.0 m;
  - um das Mass eines Hochparterres (Oberkante Strasse in Fassadenmitte zu Oberkante Fussboden) entlang einer Kantons- oder Gemeindestrasse 1. Klasse über 0.6 m, aber um höchstens 1.0 m.

Die Zuschläge auf die Gebäudehöhe gemäss Abs. 1 lit. a und c können nicht kumuliert werden.

- <sup>2</sup> Bei Flachdächern darf der Dachrand oder die Absturzsicherung die Gebäudehöhe um höchstens 1.0 m überschreiten.

PBG Art. 92

### Art. 20 Grenzabstand

- <sup>1</sup> Die Grenzabstände kommen auch gegenüber Strassen gemäss Art. 21 dieses Erlasses zur Anwendung.
- <sup>2</sup> Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der am meisten nach Süden oder Westen orientierten Längsfassade einzuhalten. Er kann flächengleich gegenüber anderen Fassaden nachgewiesen werden.

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

### Art. 21 Strassenabstand

- <sup>1</sup> Als Strassenrand gemäss Art. 107 StrG gilt die dem Gemeingebrauch gewidmete Fläche. Der Strassenabstand ist auch einzuhalten, wenn kleinere Grenzabstände gelten würden.
- <sup>2</sup> Die minimalen Strassenabstände betragen:

	Kantonsstrasse 2. Klasse	Gemeindestrasse 1. Klasse	Gemeindestrasse 2. Klasse	Gemeindestrasse 3. Klasse	Gemeindegeweg 1./2./3. Klasse
Bauten	4.0 m	3.0 m	3.0 m	3.0 m	2.0 m
An-/Kleinbauten	4.0 m	3.0 m	3.0 m	2.0 m	1.0 m
Anlagen <sup>7</sup>	4.0 m	3.0 m	2.0 m	2.0 m	2.0 m
Unterirdische Bauten	4.0 m	3.0 m	3.0 m	3.0 m	-

- <sup>3</sup> In Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 28 dieses Erlasses kann die Baubehörde den Strassenabstand so festlegen, dass eine erwünschte Bauflucht bestehender Bauten übernommen wird.

- <sup>4</sup> Aufschüttungen, Stützkonstruktionen und Abgrabungen halten einen Strassenabstand (Bankett) von 0.3 m ein. Sie sind innerhalb des Strassenabstandes gemäss Abs. 3 auf eine Höhe von 1.2 m beschränkt. Ein Strassenabstand (Bankett) von über 0.3 m ist zu begrünen.

<sup>7</sup> Soweit in Art. 104 StrG oder Art. 21 Abs. 4 dieses Erlasses für besondere Anlagen keine anderen Abstände festgelegt werden.

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

## Art. 22 Kleinbauten und Anbauten

<sup>1</sup> Kleinbauten und Anbauten halten folgende Masse ein:

- a) maximale Grundfläche: 50 m<sup>2</sup>
- b) maximale Gebäudehöhe: 3.50 m
- c) maximale Gesamthöhe: 5.00 m
- d) minimaler Grenzabstand: 2.50 m
- e) minimaler interner Gebäudeabstand: 2.00 m

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

<sup>3</sup> Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Grenze gelten die Grundflächen je Grundstück.

<sup>4</sup> Bei der bergseitigen Erschliessung von Autogaragen und Autounterständen macht die Baubehörde Ausnahmen von der Gebäude- und Gesamthöhe, wenn dies für eine Zufahrt gemäss Art. 11 dieses Erlasses notwendig ist.

<sup>5</sup> Die Anstosslänge an ein Nachbargrundstück darf 10.0 m nicht überschreiten.

PBG Art. 76, 81

## Art. 23 Vorbauten und Dachvorsprünge

<sup>1</sup> Vorbauten dürfen auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge um höchstens 1.5 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie überschreiten, wenn dadurch der verbleibende Grenz-, bzw. Strassenabstand nicht weniger als 2.0 m beträgt.

<sup>2</sup> Bei Bauten an der Grenze und bei geschlossener Bauweise beträgt der seitliche Grenzabstand der Vorbauten wenigstens 2.0 m. Sie können mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden.

<sup>3</sup> Dachvorsprünge ragen nicht mehr als 0.5 m bei Kleinbauten und 1.0 m bei allen übrigen Bauten in den Grenz- oder Strassenabstand.

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

PBG Art. 95, Abs. 1

## Art. 24 ~~Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile~~

~~<sup>1</sup> Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile müssen gegenüber Grundstücksgrenzen den kleinen Grenzabstand einhalten.~~

PBG Art. 97

## Art. 25 Aufschüttungen und Böschungen

<sup>1</sup> Aufschüttungen und Böschungen bis 0.5 m Höhe dürfen bis an die Grenze reichen. Bis zu einer Höhe von 1.20 m beträgt der Grenzabstand mindestens 0.3 m. Bei einer Höhe über 1.20 m vergrössert sich der Grenzabstand um die Mehrhöhe. Ein Abstandsbereich von über 0.3 m ist zu begrünen.

<sup>2</sup> Aufschüttungen und Böschungen sind nicht höher als 3.0 m.

PBG Art. 97

## Art. 26 Abgrabungen

<sup>1</sup> Abgrabungen in Wohn-, Wohn-/Gewerbe- und Kernzonen sind nicht tiefer als 0.4 m. An Hanglagen mit einer mittleren Neigung (durch den Niveaupunkt) von über 30 % dürfen sie bis auf der Hälfte der Fassaden in Hangneigung bis zu als 1.2 m betragen.

<sup>2</sup> Gemäss Art. 97 Abs. 1 PBG zulässige Abgrabungen über 0.4 m dürfen insgesamt bis zu 7.0 m lang sein.

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

### Art. 27 Offene Bauweise

PBG Art. 92, 96

<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 eine spätere Baute auf dem Nachbargrundstück nicht auf die Grenze gestellt, ist der Gebäudeabstand einzuhalten.

### Art. 28 Einordnungsgebot

PBG Art. 99 Abs. 2

<sup>1</sup> In der Kernzone sowie dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet gilt ein Einordnungsgebot gemäss Art. 99 Abs. 2 PBG.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten und einzuordnen, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Massgebend sind namentlich folgende Kriterien:

- a) Volumetrie und Gliederung;
- b) Orientierung und Dachformen;
- c) Einpassung in den natürlichen Geländeverlauf;
- d) Ausmass der Terrainveränderungen;
- e) Materialisierung und Detailgestaltung;
- f) Gliederung, Begrünung und Materialisierung der Umgebung;
- g) Ausmass der Versiegelung und dörflich-offene Gestaltung des Vorgartens.

<sup>3</sup> Mit der Baueingabe hat der Gesuchsteller die Einordnung des vorliegenden Projekts schriftlich zu begründen und nachzuweisen. In den Fassaden- und Umgebungsplänen sind angrenzende Gebäude ebenfalls darzustellen.

<sup>4</sup> Dem Baugesuch ist eine der Bedeutung des Vorhabens angemessene Analyse der ortsbaulichen Situation sowie eine Erläuterung zum Projekt beizufügen.

### Art. 29 Neophytenprävention

USG Art. 29a und 29c ff  
FrSV<sup>8</sup> Art. 15 Abs. 2, Art. 52 Abs. 1  
FrSV Anhang 2 (Pflanzenliste)

<sup>1</sup> Das Pflanzen von invasiven Neophyten ist untersagt. Dies gilt, ergänzend zur Freisetzungsverordnung, auch für Kirschlorbeer, Sommerflieder, Amerikanische Kermesbeere, Seidiger Hornstrauch, Asiatische Geissblätter, Vielblättrige Lupine, Armenische Brombeere und Thujahecken.

<sup>2</sup> Die Baubehörde kann die Liste der verbotenen Neophyten nach Bedarf ergänzen.

### Art. 30 Lichtemissionen

PBG Art. 136  
SSV<sup>9</sup> Art. 99  
USG Art. 11  
BAFU<sup>10</sup> Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, Bern 2005

<sup>3</sup> Beleuchtungsanlagen, die Aussenbereiche erhellen, sind so einzurichten, dass sie keine störenden Immissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen.

<sup>4</sup> Es dürfen keine künstlichen, himmelwärts gerichtete Lichtquellen, wie Skybeamer, Laser-Scheinwerfer oder Reklamescheinwerfer, welche keine Sicherheitsfunktion erfüllen, betrieben werden.

<sup>5</sup> Reklame- und Schaufensterbeleuchtungen von Betrieben sind zwischen 22.00 und 06.00 Uhr auszuschalten. Davon ausgenommen sind

<sup>8</sup> Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt (Freisetzungsverordnung, FrSV)

<sup>9</sup> Signalisationsverordnung (SSV) SR 741.21

<sup>10</sup> Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, BAFU, Bern 2005

publikumsaktive Betriebe während derer Öffnungszeiten.

## E Verfahren und Vollzug

### Art. 31 Bauberatung

<sup>1</sup> Die Bauverwaltung berät Bauwillige hinsichtlich der relevanten Planungsmittel gemäss Art. 4 dieses Erlasses und der anwendbaren Verfahren.

### Art. 32 Gebühren

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann – in seinem Zuständigkeitsbereich – insbesondere für die nachfolgenden Leistungen Gebühren erheben

- a) Erlass von Sondernutzungsplänen und Strassenplänen;
- b) Erlass baupolizeilicher Bewilligungen und Verfügungen;
- c) Beratung, Baukontrollen, Schnurgerüstabnahmen und ähnliche;
- d) Bewilligung von Sondernutzungen und gesteigertem Gemeindegebrauch an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen.

<sup>2</sup> Die Gebühren sind im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung zu bemessen. Der Gemeinderat erlässt den Gebührentarif.

<sup>3</sup> Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

PBG Art. 54  
VRP Art. 94 ff.  
VGW<sup>11</sup> GebT 54  
PBG Art. 54  
GebT<sup>12</sup>

## F Schlussbestimmungen

### Art. 33 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung

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

<sup>2</sup> Die bei Vollzugsbeginn dieses Baureglements hängigen Baugesuche werden nach altem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Anwendung des neuen Rechts, soweit es für die Baugesuchsteller günstiger ist.

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

PBG Art. 173

### Art. 34 Aufhebung bisherigen Rechts

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

- a) Baureglement vom 15. November 2000;
- a) Zonenplan vom 27. Februar 1989;
- b) Teilzonenplan Ausserdorf vom 15.10.1990
- c) Teilzonenplan Looberg vom 17.10.1990/08.10.2004
- d) Teilzonenplan Langensteig vom 26.02.1992
- e) Teilzonenplan Unterdorfstrasse, Parz. 1451 vom 27.02.1992
- f) Teilzonenplan Käserei Zuzwil vom 22.06.1992
- g) Teilzonenplan Morach vom 06.07.1992
- h) Teilzonenplan Im Bitzi vom 25.03.1993
- i) Teilzonenplan Hüseren vom 06.05.1996
- j) Teilzonenplan Züberwangen West vom 06.05.1996
- k) Teilzonenplan Morach Züberwangen vom 06.06.1997

PBG Art. 173

<sup>11</sup> Verordnung über Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren (Verwaltungsgebührenverordnung, VGW) sGS 821.1

<sup>12</sup> Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (GebT) sGS 821.5

- l) Teilzonenplan Gehren vom 27.04.1999
- m) Teilzonenplan Schuelwisen vom 09.06.1999
- n) Teilzonenplan Ausserdorf I vom 11.04.2000
- o) Teilzonenplan Loberg II vom 28.09.2000
- p) Teilzonenplan Unterdorf vom 02.10.2000
- q) Teilzonenplan Sonnenpark vom 14.05.2001
- r) Teilzonenplan Sonnenberg 1702/1006 vom 21.02.2003
- s) Teilzonenplan Weieren 481/1725/485/823/1798/1281 vom 21.02.2003
- t) Teilzonenplan Lenter, 1.Etappe vom 11.04.2003
- u) Teilzonenplan Bild-Züberwangen vom 04.12.2003
- v) Teilzonenplan Lindau I vom 22.03.2004
- w) Teilzonenplan Henauerstrasse vom 06.04.2004
- x) Teilzonenplan Eschenstrasse vom 08.11.2004
- y) Teilzonenplan Alpsteinstrasse vom 08.11.2004
- z) Teilzonenplan Lenter 2. Etappe vom 12.04.2005
- aa) Zonenplananpassungen vom 27.03.2006
- bb) Teilzonenplan Parz. 721 vom 28.09.2007
- cc) Teilzonenplan Lenter 3. Etappe vom 10.11.2010
- dd) Teilzonenplan Thurau vom 04.01.2012
- ee) Teilzonenplan Lindenbaum vom 15.11.2012
- ff) Teilzonenplan Herbergmarkt vom 30.04.2013
- gg) Teilzonenplan Ebnifeld vom 30.09.2013
- hh) Teilzonenplan Morach II vom 30.04.2014
- ii) Teilzonenplan Rübgrueb vom 06.03.2017

<sup>2</sup> Die von der Baubehörde erlassenen und im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnutzungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes<sup>13</sup> vom 6. Juni 1972 infolge Nutzungsübertragung auf ein anderes Grundstück bleiben bestehen.

---

<sup>13</sup> Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, BauG) sGS 731.1, ausser Kraft gesetzt mit Erlass des PBG am 1.10.2017

