



Gemeinde Niederbüren  
Kanton St. Gallen

Projekt Nr. 1.090.2.001

22. Juli 2009

## Änderung Baureglement

Auflage

Vom Gemeinderat Niederbüren erlassen am: **22. Juli 2009**

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeinderatsschreiber:

Öffentliche Planaufgabe:

**- 6. Aug. 2009 - 4. Sep. 2009**

Dem fakultativen Referendum unterstellt: 14. September 2009 - 13. Oktober 2009

Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am: **18. Nov. 2010**

Mit Ermächtigung der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

## Änderung Baureglement

---

### Hinweis

Die nachfolgenden Änderungen des Baureglements sind wie folgt markiert:

Neu: In schwarzer fetter Schrift

Aufgehoben: In schwarzer fetter Schrift durchgestrichen

---

### IV. ZONENORDNUNG

#### Art. 14: Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

<u>Abkürzungen</u>	<u>Zone</u>	<u>max. Geschosszahl</u>
WE	Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser	2
W2	Wohnzone	2
WG2	Wohn-Gewerbe-Zone	2
GI3	Gewerbe-Industrie-Zone	3
K	Kernzone	2
<del>G</del>	<del>Grünzone</del>	
<b>GF</b>	<b>Grünzone Freihaltung</b>	
<b>GE</b>	<b>Grünzone Sport-, Park- und Erholungsanlagen</b>	
<b>GS</b>	<b>Grünzone Schutz</b>	
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	3
L	Landwirtschaftszone	2
<b>IL-G</b>	<b>Intensivlandwirtschaftszone für Gemüse-, Garten-, Beeren- und Obstbau</b>	<b>2</b>
UeG	Das nicht eingezonte Gebiet wird gemäss Art. 21 BauG als übriges Gemeindegebiet (UeG) bezeichnet.	2

Art. 15: Wohnzonen

<sup>1</sup> Wohnzonen umfassen Gebiete, die sich für Wohnzwecke und nichtstörende Gewerbebetriebe eignen. Sie sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. (Art. 11, Abs. 1 BauG).

<sup>2</sup> Die Wohnzone WE ist für Einzel- und Doppel-einfamilien- sowie Zweifamilienhäuser bestimmt.

<sup>3</sup> Es gilt – unter Vorbehalt von Art. 9, Abs. 4 BauR – offene Bauweise mit nachstehenden Vorschriften:

Zone	Zahl der Vollgeschosse höchst.	Grosser Grenzabstand mind.	Kleiner Grenzabstand mind.	Ausbau Dachgeschosses	Ausbau des Untergeschosses	Ausnutzungsziffer max.	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.	Gebäuelänge max.
WE	2	8m	4m	gestattet <sup>4)</sup>	gestattet <sup>4</sup>	0.35	6.5m	10.5m	25m
W2	2	9m	4.5m	gestattet	gestattet <sup>2)</sup>	0.45	7.2m	11.5m	30m

~~1) der Dach- oder Untergeschossausbau ist nur bei 1 Vollgeschoss zulässig; sofern in Hanglage sowohl das Dach- als auch das Unterschoss ausgebaut wird, darf die anrechenbare Geschossfläche zusammen max. 1 Vollgeschoss betragen.~~

~~2) Vorbehalten bleibt Art. 16, Abs. 3 BauR.~~

Art. 16: Wohn-Gewerbe-Zonen

<sup>1</sup> In Wohn-Gewerbe-Zonen sind neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. (Art. 12 BauG)

<sup>2</sup> Es gelten sinngemäss die Vorschriften der entsprechenden Wohnzone. Bei kombinierten Wohn- und Gewerbebauten sowie reinen Gewerbebauten darf die Ausnutzungsziffer auf höchstens 0.60 und die Gebäude- und Firsthöhe um je 1m erhöht werden, sofern der gewerbliche Anteil mindestens 1 Vollgeschossfläche beträgt. Für reine Gewerbebauten gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

<sup>3</sup> ~~Das Dach- und Untergeschoss dürfen für gewerbliche Zwecke voll ausgebaut werden.~~

Art. 18: Kernzone

<sup>1</sup> Die bestehenden Gebäude – mit Ausnahme der Kulturobjekte gemäss Schutzverordnung – dürfen unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des Gebäude- und Dachprofils umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können gestattet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes oder des Verkehrs liegt.

<sup>2</sup> Für Neubauten gelten folgende Vorschriften:

- Zahl der Vollgeschosse höchstens 2
- Grenzabstand mindestens 4 m
- Gebäuelänge max. 28 m
- Bei Gebäuelängen von mehr als 12 m ist der Grenzabstand um einen Fünftel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m zu erhöhen.
- Ausnutzungsziffer max. 0.65
- für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile zusätzlich max. 0.15

Der Ausbau des Dachgeschosses ist unbeschränkt gestattet, derjenige des Unterschosses **ebenfalls. nur für gewerbliche Zwecke.**

**Art. 21: Landwirtschaftszone**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen, welche aufgrund von Art. 20 BauG zulässig sind, haben einen Grenzabstand von mindestens 5 m einzuhalten. Remisen und dergleichen mit einer max. Fläche von 80 m<sup>2</sup> dürfen einen verminderten Grenzabstand von 3 m aufweisen.

<sup>2</sup> Für Wohnbauten und nichtlandwirtschaftliche Bauten gelten folgende Vorschriften:

- Zahl der Vollgeschosse	höchstens 2
- Ausbau des Dachgeschosses	zulässig
- Ausbau des Unterschosses	für gewerbliche Zwecke zulässig
- Gebäudelänge	max. 30 m
- Mehrlängenzuschlag bei Gebäude- seiten über 20 m	1/3 der Mehrlänge, max. aber 5 m

**Art. 21bis.: Intensivlandwirtschaftszone**

<sup>1</sup> Die Intensivlandwirtschaftszone ist eine Zone gemäss Art. 16a Abs.3 RPG und Art. 20 Baugesetz St.Gallen. Sie dient einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Nutzung für Gemüse-, Garten-, Beeren- und Obstbau (IL-G). Die Nutzung ist im Zonenplan festzulegen.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Zusätzlich sind Bauten und Anlagen gemäss Nutzungsbestimmung zulässig, wenn sie über eine innere Aufstockung hinausgehen und der bodenunabhängigen Produktion dienen. Sie müssen dem Orts- und Landschaftsbild angepasst werden.

<sup>3</sup> Für Wohnbauten und nicht landwirtschaftliche Bauten gelten die Vorschriften gemäss Art. 21 Abs. 2 des Baureglements.