



Gemeinde Niederbüren
Kanton St. Gallen

12. April 2017

Änderung Baureglement

Auflage

Vom **Gemeinderat Niederbüren** erlassen am 12. April 2017.

Der Gemeindepräsident:

N. Hollenstein



Der Gemeinderatsschreiber:

M. Ramseier

Öffentliche Auflage vom 1. bis 30. Mai 2017

Dem fakultativen Referendum unterstellt: 9. Juni 2017 bis 8. Juli 2017

Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am:
Mit Ermächtigung der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

21. SEP. 2017



Änderung Baureglement

III. ÜBERBAUUNG

Art. 8: Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer ist in den Art. 63–63 des Baugesetzes geregelt.

Art. 11: Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag

¹ Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine gerade Linie, die der jeweiligen ausgemittelten Grenzlinie entspricht.

² ~~Misst eine Gebäudeseite einer mehrgeschossigen Baute mehr als 18 m, so vergrössert sich der Grenzabstand gegenüber dieser Gebäudeseite um ¼ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m. Vorbehalten bleiben Art. 18, Abs. 2 und Art. 21, Abs. 2 BauR.~~

³ ~~Kommt der Mehrlängenzuschlag bei Gebäudeseiten zur Anwendung, so wird er nur für die Länge der gegenseitigen, senkrecht gemessenen Überlappungen berechnet. Bauten als Unterkellerung am Hang werden der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Gebäudelänge nicht angerechnet.~~

⁴ ~~Bei versetzten, geschweiften oder schief zur Grenze stehenden Bauteilen kann ein Flächenausgleich erfolgen. Dabei darf der Mehrlängenzuschlag teilweise unterschritten werden, wenn die dem Gebäude senkrecht vorgelagerte Grundstückfläche der sich aus dem Mehrlängenzuschlag ergebenden Freifläche entspricht. (Art. 65, Abs. 2 BauG).~~

IV. ZONENORDNUNG

Art. 15: Wohnzonen

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

² Die Wohnzone WE ist für Einzel- und Doppelseinfamilien- sowie Zweifamilienhäuser bestimmt.

³ 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	Ausnützungsziffer max.	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.	Gebäudelänge max.
WE	2	8m	4m	gestattet	gestattet	0.35	6.5m	10.5m	25m
W2	2	9m	4.5m	gestattet	gestattet	0.45	7.2m	11.5m	30m

Art. 16: Wohn-Gewerbe-Zonen

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

² Es gelten sinngemäss die Vorschriften der entsprechenden Wohnzone. Bei kombinierten Wohn- und Gewerbebauten sowie reinen Gewerbebauten darf ~~die Ausnützungsziffer 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.

³ Dach- und Untergeschoss dürfen voll ausgebaut werden.

Art. 18: Kernzone

¹ 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.

² Für Neubauten gelten folgende Vorschriften:

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

Der Ausbau des Dachgeschosses ist unbeschränkt gestattet, derjenige des Unterschosses ebenfalls.

Art. 21: Landwirtschaftszone

¹ 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 m² dürfen einen verminderten Grenzabstand von 3 m aufweisen.

² Für Wohnbauten und nichtlandwirtschaftliche Bauten gelten folgende Vorschriften:

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