

PROJEKT NR. 090.3.003

RAHMENNUTZUNGSPLANUNG

BAUREGLEMENT

18. OKTOBER 2024

Vom Gemeinderat erlassen am: 23 Oktober 2024

Der Gemeindepräsident

Der Ratsschreiber

Öffentliche Auflage: 22. November 2024 – 23. Dezember 2024

Fakultatives Referendum: 14. November 2025 – 15. Dezember 2025

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am:

Der Amtsleiter

INHALTSVERZEICHNIS

I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
ART. 1	GELTUNGSBEREICH	4
ART. 2	ZUSTÄNDIGKEITEN	4
ART. 3	FACHKOMMISSION	5
II.	RAUMPLANUNG	5
ART. 4	PLANUNGSMITTEL	5
ART. 5	INFORMATION UND MITWIRKUNG	5
ART. 6	ZONENEINTEILUNG	6
ART. 7	REGELBAUMASS-TABELLE	7
ART. 8	WOHNZONEN (W, STRUKTURERHALTUNGSGEBIET BÜELWISEN)	8
ART. 9	KERNZONE (K)	8
ART. 10	INTENSIVLANDWIRTSCHAFTSZONE (IL)	8
ART. 11	GEBIETE MIT EINORDNUNGSPFLICHT	8
ART. 12	SONDERNUTZUNGSPLAN	9
III.	NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN	9
3.1	ERSCHLIESSUNG UND AUSSTATTUNG	9
ART. 13	AUSFAHRTEN UND VORPLÄTZE	9
ART. 14	ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN	9
ART. 15	ABSTELLPLÄTZE	10
ART. 16	SPIEL- UND BEGEGNUNGSBEREICHE	10
ART. 17	GESCHOSSFLÄCHE	10
3.2	ERSTELLEN VON BAUTEN UND ANLAGEN	11
ART. 18	MASSANGABEN UND ABSTÄNDE FÜR HAUPTBAUTEN	11
ART. 19	DACHRAUM	11
ART. 20	ABSTAND GEGENÜBER ÖFFENTLICHEN STRASSEN UND WEGEN	11
ART. 21	KLEINBAUTEN UND ANBAUTEN	11
ART. 22	VORBAUTEN UND DACHVORSPRÜNGE	12
ART. 23	BAUWEISE	12
ART. 24	TERRAINVERÄNDERUNGEN	12
ART. 25	ÖKOLOGISCHE GESTALTUNG	12
ART. 26	REGENWASSERMANAGEMENT	13
ART. 27	LICHTEMISSIONEN	13
ART. 28	SIEDLUNGSRAND	13
ART. 29	UMGEBUNGSGESTALTUNG	14
ART. 30	GRÜNFLÄCHENZIFFER	14
ART. 31	DACHGESTALTUNG	14



ART. 32 SICHERHEITSANFORDERUNGEN	15
IV. VERFAHREN UND VOLLZUG	15
ART. 33 GEBÜHREN	15
V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	15
ART. 34 INKRAFTTRETEN, ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	15
ART. 35 AUFHEBUNG BISHERIGEN RECHTS	16
VI. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	17



Der Gemeinderat von Niederbüren erlässt nach Art. 1 und Art. 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes¹, Art. 11 und Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes² sowie gestützt auf Art. 3, Art. 23 lit. a, Art. 89 Abs. 1 und Art. 90 Abs. 1 lit a des Gemeindegesetzes³ und Art. 28 der Gemeindeordnung folgendes Baureglement:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

ART. 1 GELTUNGSBEREICH

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

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

ART. 2 ZUSTÄNDIGKEITEN

¹ Der Gemeinderat ist die Planungs- und Baubehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes und die zuständige Behörde nach der Strassengesetzgebung sowie die Bewilligungsbehörde nach Art. 63 und 108 des Strassengesetzes.

² Die Bauverwaltung ist die Baubehörde im Meldeverfahren. Zudem erfüllt sie folgende Aufgaben:

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

³ Gemeinderat und Bauverwaltung können bei Bedarf Fachleute beiziehen. Kosten für Leistungen der Fachleute im Rahmen eines Gesuchverfahrens können an Bauwillige weiterverrechnet werden.

⁴ Verfügungen und Entscheide des Gemeinderats und der Bauverwaltung können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden.

¹ sGS 731.1; abgekürzt PBG

² sGS 732.1; abgekürzt StrG

³ sGS 151.2; abgekürzt GG



ART. 3 FACHKOMMISSION

¹ Der Gemeinderat kann eine Fachkommission mit wenigstens drei Mitgliedern einsetzen. Wenigstens zwei Mitglieder müssen über Fachkenntnisse und Erfahrung im Bereich Architektur, Landschaftsarchitektur oder Denkmalpflege verfügen.

² Die Fachkommission nimmt zu Handen der Planungs- oder Baubehörde Stellung:

- a) zur Einfügung von Bauten und Anlagen in der Kernzone und in den Schutzzonen;
- b) zu Sondernutzungsplänen;
- c) zur Unterschutzstellung von Baudenkmalern und archäologischen Denkmälern von lokaler Bedeutung;
- d) zu weiteren im Einzelfall vorgelegten Fragen.

II. RAUMPLANUNG

ART. 4 PLANUNGSMITTEL

Der Gemeinderat verfügt über die folgenden Planungsmittel:

- a) kommunale Richtplanung;
- b) Rahmennutzungsplan, bestehend aus Zonenplan und Baureglement;
- c) Sondernutzungspläne;
- d) Schutzverordnung;
- e) Strassenplan;
- f) Erschliessungsprogramm;
- g) Planungszone;
- h) Vertragsraumordnung.

ART. 5 INFORMATION UND MITWIRKUNG

¹ Bei Erlass und Änderungen von Richtplan, Nutzungsplänen und Planungszonen sowie bei Landumlegungen sorgt der Gemeinderat für eine der Bedeutung angemessene Information und Mitwirkung der Bevölkerung.

² Der Richtplan wird vor Erlass während wenigstens 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreiten.



ART. 6 ZONENEINTEILUNG

1 BAUZONE		VERWEIS PBG
Wohnzone	W	ART. 12
Wohn- und Gewerbezone	WG	Art. 13
Kernzone	K	Art. 15
Arbeitszone	A	Art. 14
Zone für öffentliche Bauten	ÖBA	Art. 18
Freihaltungszonen innerhalb der Bauzone		Art. 16
• Ortsplanung	FiB O	
2 NICHTBAUZONEN		
Landwirtschaftszonen	L	Art. 21
Intensivlandwirtschaftszonen		Art. 21
• Pflanzenbau	IL P	
Eingeschränkte Bauzone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA	Art. 18
3 FREIHALTEZONEN AUSSERHALB DER BAUZONE		Art. 16
Sport und Freizeit	FaB SF	
Natur- und Heimatschutz	FaB NH	
4 ÜBERLAGERTE ZONEN		
Gebiete mit bestimmter Nutzungsart	BN	Art. 7 Abs. 3 lit b
Gebiet mit Einordnungspflicht		Art. 99 Abs. 2



ART. 7 REGELBAUMASS-TABELLE

Für nachstehenden Zonen gelten folgende Regelbauvorschriften:

		GRENZABSTAND	GRENZABSTAND	GESAMTHÖHE	GEBÄUDEHÖHE	WINKELMASS	DACHRAUM BRUCHTEIL JE FAS- SADENABSCHNITT	GEBÄUDELÄNGE	ABGRABUNGEN ³⁾	GRÜNFLÄCHENZUFER	EMPFINDLICHKEITSSTUFE GE- ÄSS LSV
		[m] mind.	[m] max.	[m] max.	[m] max.	[°] max.	max.	[m] max.	[m] max.		
Wohnzonen	W9.5	4.0	8.0	9.5	6.5	45	1 / 3	18.0	1.6	0.4	II
	W11.5	4.5	9.0	11.5	7.2	45	1 / 3	30.0	1.6		II
Wohn-/ Gewer- bezonen	WG11.5	4.5	9.0	11.5	7.2	45	1 / 3	30.0	1.6		III
Kernzonen	K11.5	4.0		11.5	7.2	45	1 / 3	28.0	1.6		III
Arbeitszonen	A15.0	5.0 ²⁾		15.0	12.0	45	1 / 3				III
	A18.0	5.0 ²⁾		18.0							IV
Zonen für öf- fentliche Bauten und Anlagen	ÖBA	6.0		15.0		45	1 / 3				II
Landwirt- schaftszone	L¹⁾	5.0		12.5	8.5	45	1 / 3	30.0	1.6		III
	IL P¹⁾	5.0		12.5	8.5	45	1 / 3	30.0			III
Freihaltezone innerhalb (FiB) und ausserhalb (FaB) der Bauzone	FiB O	4.0		11.5							
	FaB SF	4.0		11.5							
	FaB NH	4.0		11.5							

¹ Die Masse gelten nur für Wohnbauten.

² Gegenüber anderen Bauzonen ist ein Grenzabstand von 10.0 m einzuhalten

³ Die Beschränkung der Höhe der Abgrabung gilt nicht für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten (Art. 97 Abs. 1 PBG)



ART. 8 WOHNZONEN (W, STRUKTURERHALTUNGSGEBIET BÜELWISEN)

¹ In den Wohnzonen ist die Errichtung von Mobilfunkanlagen, die nicht auf den fraglichen Standort angewiesen sind, nicht zulässig.

² Die überlagerte Zone im Strukturerhaltungsgebiet Büelwisen dient der Erhaltung der bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen.

³ Im Strukturerhaltungsgebiet Büelwisen sind, gestützt auf Art. 99 Abs. 2 PBG, Bauten, Anlagen, Freiräume sowie Verkehrsflächen so zu gestalten und einzuordnen, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zu beachten sind insbesondere:

- Körnigkeit;
- Stellung der Bauten;
- Umgebungsgestaltung.

⁴ Zusätzlich sind, gestützt auf Art. 100 Abs. 1 PBG, die Gestaltungskriterien Büelwisen massgebend und im Rahmen des Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

⁵ Im Strukturerhaltungsgebiet Büelwisen gelten für Baugesuche höhere Anforderungen gemäss III.ART. 292 Abs. 2 dieses Reglements.

ART. 9 KERNZONE (K)

In der Kernzone sind Bauten und Anlagen so zu gestalten und einzuordnen, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Anforderungen innerhalb der Ortsbildschutzgebiete richten sich nach der Schutzverordnung.

ART. 10 INTENSIVLANDWIRTSCHAFTSZONE (IL)

¹ In den Intensivlandwirtschaftszonen sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem bezeichneten Zweck dienen.

² Die Erstellung von Bauten und Anlagen bedarf eines Sondernutzungsplanes.

ART. 11 GEBIETE MIT EINORDNUNGSPFLICHT

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



ART. 12 SONDERNUTZUNGSPLAN

¹ Durch einen Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan im Interesse einer Überbauung von hoher ortsbaulicher, architektonischer und landschaftsarchitektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Dabei sind insbesondere folgende Gesichtspunkte wegleitend:

- a) Qualität der Evaluation;
- b) Vorliegen eines konkreten Projekts;
- c) gute Einfügung der Überbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- d) überdurchschnittliche architektonische und grundrissliche Gestaltung;
- e) hochwertige, auf die Bedürfnisse der Benutzerinnen und Benutzer ausgerichtete und ökologisch wertvolle Gestaltung des Aussenraums;
- f) effiziente Erschliessung;
- g) mindestens 80 % der erforderlichen Motorfahrzeugabstellplätze unterirdisch;
- h) Bei der Ausführung von Bauten sind Lärmschutz, Energieverbrauch und Umweltbelastung nach den aktuell gültigen Standards zu berücksichtigen. Deren Anliegen sind bestmöglich umzusetzen.

III. NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN

3.1 ERSCHLIESSUNG UND AUSSTATTUNG

ART. 13 AUSFAHRTEN UND VORPLÄTZE

¹ Grundstückzufahrten einschliesslich Sichtzonen sind so anzulegen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die entsprechenden VSS-Normen sind wegleitend.

² Ausfahrten von Grundstücken und von Garagen dürfen in der Regel höchstens 15 % Gefälle aufweisen. Auf einer Länge von 2.5 m von der Fahrbahngrenze aus beträgt das Gefälle in der Regel höchstens 5 %.

³ Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 5.5 m Länge anzulegen, ohne eine öffentliche Verkehrsfläche zu beanspruchen. Für Garagen von Nutzfahrzeugen hat der Vorplatz eine Länge von wenigstens 7.5 m aufzuweisen.

ART. 14 ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Bei Wohnbauten mit sechs und mehr Wohnungen sowie bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die notwendigen Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund bereitgestellt werden. Grundsätzlich sind die Entsorgungseinrichtungen als Unterflurcontainer auszugestalten. Sie müssen für die Entsorgungsfahrzeuge jederzeit zugänglich sein.



ART. 15 ABSTELLPLÄTZE

¹ Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge beträgt:

- a) Für Einfamilienhäuser: zwei Abstellplätze;
- b) Für Mehrfamilienhäuser: ein Abstellplatz pro 80 m² Geschossfläche nach ART. 17 dieses Reglements, wenigstens aber ein Abstellplatz pro Wohnung; zusätzlich für Besucher wenigstens ein Abstellplatz und je fünf Wohnungen ein weiterer Abstellplatz.
- c) Bei anderen Nutzungen sind für die Bestimmung der Anzahl der Abstellplätze die entsprechenden VSS-Normen wegleitend.

² Bei Bruchteilen wird je Kategorie auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

³ Eine Reduktion von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge gemäss der entsprechenden VSS-Normen ist zulässig.

⁴ Bei Einfamilienhäusern gelten Zufahrten und Garagenvorplätze als Abstellflächen für Motorfahrzeuge, sofern eine Mindesttiefe von 5.5 m eingehalten wird.

⁵ Bei Mehrfamilienhäusern ab zwei Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen. Für die Bestimmung des Bedarfs sind die entsprechenden VSS-Normen wegleitend.

⁶ Eine Ersatzabgabe je fehlendem Abstellplatz für Motorfahrzeuge wird in Ausnahmefällen toleriert und beträgt in der Regel CHF 15'000.–.

ART. 16 SPIEL- UND BEGEGNUNGSBEREICHE

¹ Die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt 20 % der Geschossfläche nach ART. 17 dieses Reglements.

² Spiel- und Begegnungsbereiche sind hochwertig zu gestalten, so dass sie den altersgerechten Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer entsprechen.

³ Es sind besonnte und beschattete Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten anzubieten. Übergänge zu privaten Freiräumen und Verkehrsflächen sind sorgfältig zu gestalten. Die Ausstattung muss vielfältig, multifunktional und sinnvoll angeordnet sein.

⁴ In Ausnahmefällen kann von der Erstellungspflicht befreit werden, wenn eine Ersatzabgabe von CHF 500.– je fehlendem Quadratmeter geleistet wird.

ART. 17 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, Garagenräume) werden nicht hinzugerechnet.



3.2 ERSTELLEN VON BAUTEN UND ANLAGEN

ART. 18 MASSANGABEN UND ABSTÄNDE FÜR HAUPTBAUTEN

Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten richten sich nach der Regelbaumass-Tabelle von II.ART. 7 in diesem Reglement.

ART. 19 DACHRAUM

¹ Für zwei vom Gesuchsteller festgelegte Gebäudeseiten gilt für die Bestimmung des Dachraums das Winkelmass gemäss der Regelbaumass-Tabelle von II.ART. 7 in diesem Reglement. Es darf bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts höchstens 90 Grad betragen.

² Für die übrigen Gebäudeseiten gilt ein Winkelmass von höchstens 90 Grad.

ART. 20 ABSTAND GEGENÜBER ÖFFENTLICHEN STRASSEN UND WEGEN

¹ Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten und Anlagen folgende Abstände ab der Strassengrenze einzuhalten:

- | | |
|----------------------|-------|
| a) Kantonsstrassen: | 4.0 m |
| b) Gemeindestrassen: | 3.0 m |
| c) Gemeindewege: | 2.0 m |

² Gegenüber öffentlichen Strassen, nicht aber gegenüber öffentlichen Wegen, geht der Strassenabstand dem Grenzabstand vor.

ART. 21 KLEINBAUTEN UND ANBAUTEN

¹ Für Kleinbauten und Anbauten gelten folgende Masse:

- | | |
|------------------------------|---------------------|
| a) maximale Grundfläche: | 50.0 m ² |
| b) maximale Gebäudehöhe: | 3.5 m |
| c) maximale Gesamthöhe: | 5.0 m |
| d) minimaler Grenzabstand: | 2.5 m |
| e) minimaler Gebäudeabstand: | 1.5 m |

² Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Grenze gelten die Masse je Grundstück.

³ Gegenüber Kantonsstrassen müssen Kleinbauten und Anbauten den gesetzlichen Strassenabstand von 4.0 m einhalten.



ART. 22 VORBAUTEN UND DACHVORSPRÜNGE

¹ Vorbauten dürfen jeweils mit einer Länge von maximal 5.0 m um höchstens 1.5 m in den Grenzabstand oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern. Insgesamt dürfen Vorbauten höchstens um einen Drittel der Fassadenlänge in den Grenzabstand oder Strassenabstand hineinragen.

² Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Abstand von 2.0 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.

³ Dachvorsprünge dürfen um höchstens 1.0 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.

ART. 23 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. 24 TERRAINVERÄNDERUNGEN

¹ Terrainveränderungen sind auf den natürlichen Geländeverlauf und die örtlichen Verhältnisse abzustimmen. Abgrabungen, Auffüllungen, Aufschüttungen und Böschungen dürfen nicht verunstaltend wirken und sind dem gewachsenen Terrain soweit als möglich anzupassen.

² Das zulässige Mass für Abgrabungen ist in der Regelbaumass-Tabelle gemäss II.ART. 7 dieses Reglements festgelegt.

³ Der Grenzabstand für Stützmauern und Böschungen beträgt die Hälfte von deren Höhe, mindestens jedoch 0.5 m.

ART. 25 ÖKOLOGISCHE GESTALTUNG

¹ Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist ein Flächenanteil von mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche ökologisch wertvoll zu gestalten und zu pflegen. Dabei gilt:

- a) Anrechenbar sind verschiedene Formen wie Wildstrauchhecken, Kleinstrukturen, Blumenwiesen, Feucht- und Trockenstandorte, Flachdachbegrünungen etc.
- b) Bepflanzungen und Ansaaten haben mit standortgerechten einheimischen Arten aus möglichst regionaler Herkunft zu erfolgen.

² Steingärten ohne Abdeckvlies sind nur in Form von biodiversen Anlagen erlaubt.

³ Bei Neu- und Umbauten ist die Pflanzung von invasiven Neophyten verboten.

⁴ Zur Aufwertung von Strassenräumen kann die Gemeinde an ausgewählten Stellen das Pflanzen von Bäumen vorschreiben.



ART. 26 REGENWASSERMANAGEMENT

¹ Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu beschränken. Erschliessungs- und Abstellflächen, Wege und Plätze sind, wenn immer möglich und zulässig, wasserdurchlässig zu gestalten.

² Die Versickerung sollte, wenn immer möglich und zulässig, über belebte Bodenschichten erfolgen.

ART. 27 LICHEMISSIONEN

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

² Folgende Lichtquellen sind bewilligungspflichtig:

- a) beleuchtete Reklamen, Leuchtreklamen
- b) grössere und spezielle Beleuchtungsanlagen im Freien wie grössere Fassadenbeleuchtungen und himmelwärts gerichtete Lichtquellen, welche keine Sicherheitsfunktion erfüllen
- c) Beleuchtungseinrichtungen von Grossbauten und -anlagen im Freien

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

ART. 28 SIEDLUNGSRAND

¹ Siedlungsråder sind besonders sorgfältig zu gestalten, so dass ein attraktiver Übergang und eine ökologische Vernetzung zwischen Siedlung und Landschaft entstehen.

² Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsråder sind standortgerechte einheimische Arten aus möglichst regionaler Herkunft zu verwenden.

³ Terrainveränderungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Böschungen sind zu begrünen. Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie zu gliedern und zu begrünen.



ART. 29 UMGEBUNGSGESTALTUNG

¹ Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan im Massstab 1:200 einzureichen. Folgende Angaben müssen enthalten sein:

- a) Erschliessung und Parkierung (Anordnung, Sichtzonen);
- b) Bauten und Anlagen (Treppen, Einfriedungen, Biotope, Retentions- und Versickerungsanlagen etc.);
- c) Terraingestaltung (Böschungen, Stützmauern, Höhenkoten, Gefälle);
- d) Materialisierung und Begrünung (Beläge, Art der Grünflächen);
- e) Bepflanzung (Rodungen, Bäume, Hecken, Sträucher etc.);
- f) Nutzungen und Ausstattungen.

² Im Strukturerhaltungsgebiet Büelwisen ist der Betrachtungsperimeter auf die direkt angrenzenden Parzellen zu erweitern.

ART. 30 GRÜNFLÄCHENZIFFER

¹ Die Grünflächenziffer bezeichnet das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind.

³ Die minimal nachzuweisende Grünflächenziffer ist in der Regelbaumass-Tabelle gemäss II.ART. 7 dieses Reglements festgelegt.

⁴ Bei Grundstücken in der Wohnzone W 9.5, auf denen Bauten vor Inkrafttreten dieses Reglements erstellt wurden, ist für neue Klein- und Anbauten sowie neue Anlagen die Grünflächenziffer nicht nachzuweisen.

ART. 31 DACHGESTALTUNG

¹ Flachdächer sind in Bereichen, die nicht als Terrassen genutzt werden, zu begrünen. Die Grundanforderungen der entsprechenden SIA-Normen sind wegleitend.

² Um Flachdachbegrünung dem ökologischen Ausgleich anrechnen zu können, haben sie mindestens die erhöhten Anforderungen nach Norm zu erfüllen. Die erhöhten Anforderungen der entsprechenden SIA-Normen sind wegleitend.



ART. 32 SICHERHEITSANFORDERUNGEN

¹ Die begehbare Mindestbreite für Treppen, Gänge und Podeste beträgt:

- a) in Einfamilienhäusern: 0.9 m
- b) in Mehrfamilienhäusern für Treppenhäuser: 1.2 m

² Für Geländer und Brüstungen oder andere Vorrichtungen zum Schutz von Personen gegen Absturz sind die entsprechenden SIA-Normen wegleitend.

³ Wo von Gebäuden her Personen, Tiere oder Sachen durch Schneerutsch gefährdet werden, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.

IV. VERFAHREN UND VOLLZUG

ART. 33 GEBÜHREN

¹ Die Planungsbehörde und die Baubehörde können – in ihrem Zuständigkeitsbereich – insbesondere für folgende Leistungen Gebühren erheben:

- a) Erlass von Sondernutzungsplänen und Strassenplänen;
- b) Erlass baupolizeilicher Bewilligungen und Verfügungen;
- c) Beratung, Beizug Fachleute, Baukontrollen, Schnurgerüstabnahme etc.;
- d) Bewilligung von Sondernutzungen und gesteigertem Gemeingebrauch an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen.

² Die Gebühren sind im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung zu bemessen.

³ Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

ART. 34 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. 35 AUFHEBUNG BISHERIGEN RECHTS

¹ Das Baureglement vom 26. Januar 1989 mit den Nachträgen vom 18. November 2010 und vom 21. September 2017 wird aufgehoben.

² 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.

³ Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung des Gemeinderats innert zweier Jahre nach Inkrafttreten dieses Reglements gelöscht.



VI. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AREG	AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG UND GEOINFORMATION
BAFU	Bundesamt für Umwelt
BauR	Vorliegendes Baureglement
EG-ZGB	Einführungsgesetz zum eidgenössischen Zivilgesetzbuch, sGS 911.1
EnG	Energiegesetz; sGS 730.0
EnV	Energieverordnung; sGS 730.01
GebT	Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5
GSchG	Gewässerschutzgesetz; SR 814.20
GSchV	Gewässerschutzverordnung; SR 814.201
KRP	Kantonaler Richtplan
LRV	Luftreinhalteverordnung; SR 814.318
LSV	Lärmschutzverordnung; SR 814.41
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz; SR 451
PBG	Planungs- und Baugesetz Kanton St.Gallen, sGS 731.1
PBV	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz, sGS 731.11
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz); SR 700
RPV	Raumplanungsverordnung; SR 700.1
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SN	Schweizer Norm
SNV	Schweizerische Normen-Vereinigung
SSV	Signalisationsverordnung; SR 741.21
StrG	Kantonales Strassengesetz, sGS 732.1
StrV	Kantonale Strassenverordnung, sGS 732.11
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz); SR 814.01
VGv	Verwaltungsgebührenverordnung, sGS 821.1
VRP	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch; SR 210

