



LICHTENSTEIG
MINI.STADT IM TOGGENBURG

Baureglement

Vom Gemeinderat erlassen: 21. Oktober 2026

Der Stadtpräsident

Die Ratsschreiberin

Öffentliche Auflage:

Fakultatives Referendum:

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt:

Der Amtsleiter

Der Gemeinderat Lichtensteig 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 Politischen Gemeinde, das nachfolgende Baureglement über das ganze Gemeindegebiet.

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

- ¹ Das Baureglement stärkt typische Bau- und Freiraumstrukturen, wertet öffentliche Strassenräume auf, fördert die ortsbauliche, architektonische und freiräumliche Qualität und sorgt für eine qualitätsvolle Innenentwicklung.
- ² Die Politische Gemeinde nutzt ihren Ermessensspielraum im Sinne der oben genannten Ziele.

Art. 2 Zuständigkeit

- ¹ Der Gemeinderat ist Planungs- und Vollzugsbehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes und die zuständige Behörde nach der Strassengesetzgebung. Er kann Zuständigkeiten durch einfachen Beschluss an Kommissionen und Amtsstellen delegieren.
- ² Der Gemeinderat setzt ein Baukollegium ein, das mehrheitlich durch Fachpersonen besetzt ist. Das Baukollegium stellt dem Gemeinderat namentlich in folgenden Fällen Antrag:
 - a) in Schutzzonen oder bei Schutzobjekten;
 - b) bei Sondernutzungsplänen gemäss Art. 10 dieses Erlasses;
 - c) in Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 25 dieses Erlasses;
 - d) bei Abweichung von der Regelbauweise gemäss Art. 26 dieses Erlasses.
- ³ Die Bauverwaltung vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates und ist die Baubehörde im Meldeverfahren. Zudem erfüllt sie namentlich folgende Aufgaben:
 - a) Beratung von Bauwilligen und Planenden;
 - b) Prüfung der Baugesuche;
 - c) Durchführung des Baubewilligungsverfahrens;
 - d) Entscheid über nachlaufende Bewilligungen;
 - e) Erhebung von Kostenvorschüssen;
 - f) Baukontrolle und Bauaufsicht.
- ⁴ Verfügungen und Entscheide können unmittelbar an das Bau- und Umweltdepartement weitergezogen werden.

PBG Art. 1, 23, 135, 158
StrG Art. 63, 108 Abs. 2
VRP Art. 40 Abs. 2

B Definition

Art. 3 Bruttogeschossfläche

SIA 416

¹ Die Bruttogeschossfläche (BGF) ist die Summe aller, der jeweiligen Nutzung dienenden, oder hierfür verwendbaren, ober- und unterirdischen Geschossflächen, die innerhalb der äusseren Umfassung eines Gebäudes liegen; inklusive aller Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:

- a) nichtgewerbliche Lager, Keller-, Estrich- und Einstellräume;
- b) offene Dachterrassen und Balkone;
- c) Wintergärten sowie verglaste Dachterrassen und Balkone bis zu einer Fläche von 20 % der anrechenbaren BGF;
- d) Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern;
- e) nutzbare Flächen im Dachgeschoss unter einer lichten Höhe von 1.5 m;
- f) Liftschächte.

² Ausserhalb der Gebäudehülle gelegene Flächen werden angerechnet, wenn sie überwiegend der Erschliessung anrechenbarer Geschossflächen dienen.

C Raumplanung

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 4 Bestimmte Nutzungsart

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

¹ Im Gebiet «Altstadtwohnen» sind nur Nutzungen für Wohnzwecke und stilles Gewerbe sowie deren Erschliessung zulässig.

Art. 5 Ausnahme Sondernutzungsplanpflicht

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

¹ Geringfügige Vorhaben, welche die angestrebte Entwicklung des Gebietes nicht wesentlich erschweren, können ohne den Erlass eines Sondernutzungsplanes bewilligt werden.

II Zonen

Art. 6 Wohn-/Gewerbezone

PBG Art. 13

¹ In der ersten Bautiefe entlang Kantonsstrassen sowie Gemeindestrassen 1. Klasse befinden sich im Erdgeschoss publikumsaktive Flächen mit einer Raumhöhe von mindestens 3.5 m. Von dieser Pflicht ausgenommen sind Schutzobjekte.

Art. 7 Kernzone

PBG Art. 15, 99 Abs. 2
Richtlinien «Bauen in den Ortsbildschutzzonen A (Altstadt) und B sowie an Kulturobjekten»

¹ Es gelten die Vorschriften des Einordnungsgebotes gemäss Art. 25 dieses Erlasses. Die Richtlinien «Bauen in den Ortsbildschutzzonen A (Altstadt) und B sowie an Kulturobjekten» sind wegleitend.

² Das Aufstellen und Anbringen von Anbietungseinrichtungen, wie Verkaufsständen, Selbstbedienungsapparaten und dergleichen, ist bewilligungspflichtig. Sexgewerbliche Nutzungen sind nicht zulässig.

³ Es gelten namentlich folgende Gestaltungsvorschriften:

- a) Bauten werden in geschlossener Bauweise, gemäss der bisherigen Bebauung, erstellt. Sie werden auf die bestehende Bauflucht, bzw. an die

Baulinie gestellt. Ausnahmen von der geschlossenen Bauweise und vom Grenz- und Gebäudeabstand werden vom Gemeinderat bestimmt;

- b) Die Höhenlage des untersten, für den dauernden Aufenthalt von Personen vorgesehenen Geschosses ist so festgelegt, dass sich die Baute besonders gut in das Strassen- und Siedlungsbild einordnet;
- c) Die Dachformen sind ortstypisch. Davon ausgenommen sind Kleinbauten und Anbauten;
- d) Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind bezüglich der Grössenverhältnisse und Gestaltung besonders gut in den Baukörper und das Dach eingeordnet und in dunklen Farbtönen gehalten;
- e) Einfriedungen, Vorgärten oder Vorplätze sind nach dem historischen Strassen- und Siedlungsbild gestaltet;
- f) Reklamen und Gebäudebeschriftungen tragen zur guten Gesamtwirkung bei und sind zeitgemäss gestaltet, sofern sie einer historisierenden Gestaltung mindestens gleichwertig sind.

Art. 8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

PBG Art. 18

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen «Forstwerkhof» dient dem Betrieb des Forstwerkhofs. Zulässig sind namentlich:

- a) Einstellräume und Werkstätten;
- b) Lagerplätze;
- c) Verwaltungs- und Sozialräume.

Art. 9 Freihaltezone

PBG Art. 16

¹ Die Freihaltezonen dienen folgendem Zweck:

- a) Die Freihaltezone Ortsplanung dient der allgemeinen Freihaltung vor Bauten und Anlagen.
- b) Die Freihaltezone Sport und Freizeit dient der zeitgemässen Nutzung als Freianlage.
- c) Die Freihaltezone Natur- und Heimatschutz «Heimatschutz» dient der Freihaltung der Umgebung von Schutzobjekten.
- d) Die Freihaltezone Natur- und Heimatschutz «Gewässer» dient der Freihaltung von Gewässerräumen.

² Innerhalb der Bauzone sind dem Zonenzweck dienende Vorhaben gemäss Art. 16 PBG auf bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gemäss Art. 136 PBG beschränkt. Ausgenommen davon sind:

- a) Bauten und Anlagen für Nebennutzungen von Kulturobjekten und Rebbau innerhalb der Freihaltezone Natur- und Heimatschutz «Heimatschutz», die der zeitgemässen Nutzung dienen und den Schutzzielen nicht widersprechen;
- b) Anlagen wie Fussballtore, Streetworkout-Anlagen oder Buvetten innerhalb der Freihaltezone Sport und Freizeit.

³ Die Zulässigkeit von Vorhaben ausserhalb der Bauzone sowie in der Freihaltezone Natur- und Heimatschutz «Gewässer» richtet sich nach dem Bundesrecht.

III Sondernutzungspläne

Art. 10 Besondere Bauweise

PBG Art. 25

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

- a) Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen;¹
- b) Qualität der Projektevaluation;
- c) Einpassung in das bauliche und freiräumliche Umfeld;
- 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;
- h) Erschliessung und Parkierung;
- i) Finanzierung der Erschliessung und öffentlichen Ausstattung.

D Nutzungs- und Bauvorschriften

I Grundanforderungen an Bauten und Anlagen

Art. 11 Grundstückszufahrt und Autoabstellplätze

PBG Art. 67, Abs. 1, Bst. a
StrG Art. 100ff.
VSS² 40 050/273/291

¹ 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.

² Entlang von Gemeindestrassen 2./3. Klasse können Autoabstellplätze mit Senkrecht-Parkfeldern bewilligt werden.

³ Die Anstosslänge von Autoabstellplätzen und Vorplätzen gegenüber Gemeindestrassen ist zu minimieren. Sie darf bis 6.0 m betragen.

Art. 12 Abstellplätze für Personenwagen

¹ Die Gemeinde kann zur Behebung sich abzeichnender oder bestehender Missstände infolge ungenügender Autoabstellplätze den Bau derselben verfügen oder die verkehrsinduzierenden Nutzungen einschränken.

² Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind so ausgerüstet, dass individuelle Ladestationen mit dynamischem Lastmanagement angeschlossen werden können.

Art. 13 Abstellplätze für Fahrräder

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

¹ Es sind Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen. In Bezug auf den Bedarf sowie deren Erschliessung und Aufteilung nach Kurz- und Langzeitabstellplätzen sind die Empfehlungen des Kantons und, wo solche fehlen, die Normen der VSS massgebend.

Art. 14 Spiel- und Begegnungsbereiche

PBG Art. 71
PBG Art. 72

¹ Die Mindestfläche für erforderliche Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt 20 % der Bruttogeschossfläche für Wohnen gemäss Art. 3 dieses Erlasses.

¹ Vision & Strategie 2050, Richtplanung

² Normen des «Schweizer Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute»

² Spiel- und Begegnungsbereiche sind so ausgerüstet und gestaltet, dass sie den altersgerechten Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer entsprechen. Die Empfehlungen der Pro Juventute sind wegleitend.

³ Ist die Ersatzabgabe gemäss PBG zulässig, beträgt sie Fr. 500.– je fehlendem Quadratmeter.

II Erstellung von Bauten und Anlagen

Art. 15 Niveaupunkt

PBG Art. 77

¹ Für zusammengebaute Gebäude und Gebäudeteile kann der Niveaupunkt wahlweise für jedes Gebäude einzeln oder gemeinsam bestimmt werden.

Art. 16 Massgebendes Terrain

PBG Art. 78

¹ In Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 25 dieses Erlasses legt die Gemeinde das massgebende Terrain so fest, dass sich die Lage des Zugangsgeschosses gut auf die Höhenlage des massgebenden Strassenraums ausrichtet.

Art. 17 Regelbaumasse für Hauptbauten

PBG Art. 79, 82-89, 92-95

¹ 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.

² In Gebieten mit Einordnungsgebot bleiben die Anforderungen gemäss Art. 25 dieses Erlasses vorbehalten.

³ Als Anreiz für besonders hochwertige Gestaltung kann gemäss Art. 26 dieses Erlasses von den Regelbaumassen abgewichen werden.

			Grenzabstand	Gesamthöhe ⁵⁾	Gebäudehöhe ⁵⁾	Fassadenhöhe ³⁾	Winkelmass für Längsfassaden gem. Art. 84 PBG Abs. 1 PBG	Bruchteil je Fassadenabschnitt gem. Art. 85 Abs. 2 PBG ^{1,3)}	Gebäudelänge ⁶⁾	Gebäudebreite ^{6), 11), 12)}	Empfindlichkeitsstufe
Zone	Zonenbezeichnung		[m]	[m]	[m]	[m]	[°]	[-]	[m]	[m]	
Zonen des Baugebiets											
W 12	Wohnzone 12		5.0	12.0 ⁹⁾	7.5 ¹⁰⁾	9.2	45	1/3	16.0	12.0	II
W 15	Wohnzone 15		6.0	15.0 ⁹⁾	10.5 ¹⁰⁾	12.0	45	1/3	24.0	14.0	II
WG 12	Wohn-/Gewerbezone 12		5.0	12.0 ⁹⁾	7.5 ¹⁰⁾	9.2	45	1/3	16.0	14.0	III
WG 15	Wohn-/Gewerbezone 15		6.0	15.0 ⁹⁾	10.5 ¹⁰⁾	12.0	45	1/3	24.0	14.0	III
WG 17	Wohn-/Gewerbezone 17		7.0	17.0 ⁹⁾	13.0 ¹⁰⁾	–	45	1/3	24.0	14.0	III
A 17	Arbeitszone 17 ²⁾		5.0 ¹⁾	17.0	–	–	–	–	–	–	III
K	Kernzone ⁷⁾		3.0 ⁸⁾	22.0 ⁴⁾	11.0 ⁴⁾	–	–	–	–	–	III
OeBA	Öffentliche Bauten und Anlagen		4.0	17.0	–	–	–	–	–	–	II
FiB	Freihaltezone SF		vgl. Art. 9 dieses Reglements								–

			Grenzabstand	Gesamthöhe ⁵⁾	Gebäudehöhe ⁵⁾	Fassadenhöhe ⁵⁾	Winkelmass für Längsfassaden gem. Art. 84 PBG Abs. 1 PBG	Bruchteil je Fassadenabschnitt gem. Art. 85 Abs. 2 PBG ¹³⁾	Gebäudelänge ⁶⁾	Gebäudebreite ⁶⁾ , ¹¹⁾ , ¹²⁾	Empfindlichkeitsstufe
Zone	Zonenbezeichnung		[m]	[m]	[m]	[m]	[°]	[-]	[m]	[m]	

Zonen des Nichtbaugebiets

L	Landwirtschaftszone	5.0	12.0 ¹⁴⁾	–	–	–	–	–	–	–	III
FaB	Freihaltezone	vgl. Art. 9 dieses Reglements									–
OeBA F	Öffentl. Bauten und Anlagen «Forstwerkhof»	4.0	12.0	–	–	–	–	–	–	–	–

- ¹⁾ Gegenüber Kern-, Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen wird ein Grenzabstand von 8.0 m eingehalten.
- ²⁾ Es sind keine stark störenden Nutzungen zulässig.
- ³⁾ Bei talseitig giebelständigen Bauten mit Satteldächern über die ganze Giebellänge erhöht sich die Fassadenhöhe für die talseitige Giebelseite um die Mehrhöhe des über der effektiven Gebäudehöhe liegenden Giebelfeldes.
- ⁴⁾ Vorbehalten bleibt die gute Einordnung gemäss Art. 25 dieses Erlasses.
- ⁵⁾ Das Mass erhöht sich um die lichte Mehrhöhe des Erdgeschosses über 2.4 m, bzw. um das Mass eines Hochparterres, aber um maximal 1.50 m.
- ⁶⁾ Das Mass erhöht sich um das Mass der über die Fassade hinausragenden Vorbauten, aber maximal um 2.0 m pro Gebäudeseite.
- ⁷⁾ Bauten haben sich gemäss Art. 25 dieses Erlasses einzuordnen.
- ⁸⁾ Soweit im Bestand geringere Grenzabstände bestehen, kann der Gemeinderat ausnahmsweise kleinere Abstände bewilligen.
- ⁹⁾ Für Gebäudeteile mit Flachdach reduziert sich die zulässige Gesamthöhe um 2.0 m.
- ¹⁰⁾ Die zulässige Gebäudehöhe reduziert sich bei Gebäuden mit Flachdach um 1.0 m. Diese reduzierte Gebäudehöhe darf durch die Höhe des Dachrandes oder die Absturzsicherung um höchstens 1.0 m überschritten werden.
- ¹¹⁾ Die Gebäudebreite wird bei Anbauten und zusammengebauten Gebäuden gemäss Art. 77 Abs. 2 PBG für jedes Gebäude oder jeden Gebäudeteil einzeln bestimmt.
- ¹²⁾ Die Gebäudebreite kann bis auf das Mass der Gebäudelänge erhöht werden, sofern die aufgrund der Regelbaumasse zulässige Grundfläche des Gebäudes nicht überschritten wird.
- ¹³⁾ Innerhalb des Fassadenabschnitts gemäss Art. 85 Abs. 1 PBG erhöht sich die zulässige Gebäudehöhe um 3.0 m.
- ¹⁴⁾ Masse gelten nur für Wohnbauten.

Art. 18 Strassenabstand

¹⁾ Wo Baulinien fehlen, beträgt der Strassenabstand mindestens:

	Kantonsstrasse	Gemeindestrasse 1. Klasse	Gemeindestrasse 2. Klasse	Gemeindestrasse 3. Klasse	Gemeindeweg 1./2./3. Klasse
Bauten, An-/Kleinbauten	4.0 m	3.0 m	3.0 m	3.0 m	2.0 m
Anlagen ²⁾	4.0 m	3.0 m	3.0 m	3.0 m	2.0 m
Bäume	2.5 m	2.5 m	2.5 m	–	–
Wälder	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	–

¹⁾ Soweit gemäss Art. 104 StrG keine anderen Abstände gelten.

StrG Art. 100, 104ff, Art. 107f.
Kantons-/Gemeindestrassenplan

- ² Aufschüttungen, Stützkonstruktionen und Abgrabungen halten einen Strassenabstand (Bankett) von 0.5 m ein und sind innerhalb der Strassenabstandsfläche auf eine Höhe von 1.2 m beschränkt. Das Bankett ist begrünt.
- ³ Pflanzen ragen nicht in den seitlichen Lichtraum. Dieser beträgt 0.1 m gegenüber Trottoirs und 0.3 m gegenüber Fahrbahnen.

Art. 19 Klein- und Anbauten

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

- ¹ Die zulässigen Masse betragen:
- | | |
|----------------------------|-------------------|
| a) maximale Grundfläche: | 30 m ² |
| b) maximale Gebäudehöhe: | 3.0 m |
| c) maximale Gesamthöhe: | 5.0 m |
| d) minimaler Grenzabstand: | 3.0 m |
- ² Bewilligungsfreie Kleinbauten gemäss Art. 136 Abs. 2 Bst. a PBG halten einen minimalen Grenzabstand von 1.0 m ein.
- ³ Über die Grenze zusammengebaute Klein- und Anbauten verfügen gemeinsam über eine maximale Grundfläche von 50 m².
- ⁴ Ist das Recht zur Reduktion der Abstände gestützt auf Art. 94 PBG gegenseitig eingeräumt, ist später keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich.
- ⁵ Bei der bergseitigen Erschliessung von Garagen prüft die Baubehörde Ausnahmen von der Gebäude- und Gesamthöhe, wenn dies für eine Zufahrt gemäss Art. 11 dieses Erlasses notwendig ist.

Art. 20 Vorbauten und Dachvorsprünge

PBG Art. 76, 81, 85
StrV Art. 4

- ¹ Vorbauten ragen um nicht mehr als 2.0 m über die Fassadenflucht und nehmen nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassade ein. Sie dürfen auf einem Drittel der Fassadenlänge bis zu 1.5 m in das Mass des Grenz- oder des Strassenabstands unterschreiten, bzw. über die Baulinie ragen. Der verbleibende Grenz-, bzw. Strassenabstand beträgt mindestens 2.0 m.
- ² Bei Bauten über mehrere Grundstücke halten Vorbauten von der gemeinsamen Grenze einen Abstand von 1.5 m ein. Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerschaft des Nachbargrundstückes reichen sie bis an die Grenze.
- ³ Dachvorsprünge ragen nicht mehr als 1.0 m in den Grenz- oder Strassenabstand. Bei An- und Kleinbauten sowie gegenüber dem Dachraum beträgt dieses Mass nicht mehr als 0.5 m.
- ⁴ Baulinien zur Festlegung von Gewässer- und Waldabständen werden nicht überschritten.

Art. 21 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

PBG Art. 95, Abs. 1

- ¹ Der Grenzabstand für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile beträgt 1.0 m zuzüglich der doppelten Höhendifferenz zwischen dem gestalteten und dem massgebenden Terrain, gemessen an der Aussenwand des Baukörpers.
- ² Unter dem Vorbehalt der schriftlichen Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks kann die Gemeinde das Zusammenbauen über Grundstücksgrenzen bewilligen.

Art. 22 Terrainveränderungen | Aufschüttungen

PBG Art. 97

- ¹ Gemäss Art. 97 Abs. 2 PBG zulässige Aufschüttungen, Stützkonstruktionen und Böschungen bis zu 1.2 m Höhe halten einen Grenzabstand von

mindestens 0.5 m, darüber zusätzlich die doppelte Mehrhöhe ein. Sie sind nicht höher als 3.0 m.

² Der Abstandsbereich ist begrünt.

Art. 23 Terrainveränderungen | Abgrabungen

PBG Art. 97

¹ In Wohn-, Wohn-/Gewerbe- und Kernzonen sind Abgrabungen zur Freilegung von Fassaden nicht tiefer als 0.4 m. An Hanglagen mit einer mittleren Neigung (durch den Niveaupunkt) von über 30 % betragen sie bis auf die Hälfte der Fassaden quer zur Hangneigung nicht mehr als 1.2 m.

² Gemäss Art. 97 Abs. 1 PBG zulässige Abgrabungen über 0.4 m nehmen zusammen einer Länge von bis zu 7.0 m ein.

³ In den übrigen Zonen ist der Umfang der Abgrabung frei.

Art. 24 Abstand gegenüber Zonengrenzen

PBG Art. 92 Abs. 3

¹ Vorbehaltlich anderer öffentlich-rechtlicher Abstandsvorschriften halten Bauten gegenüber Landwirtschaftszonen einen Abstand in der Grösse des Grenzabstandes ein.

Art. 25 Gebiete mit Einordnungsgebot

PBG Art. 99 Abs. 2

¹ In Gebieten mit Einordnungsgebot müssen Bauten und Anlagen so gestaltet und eingeordnet werden, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Dem Baugesuch ist eine der Bedeutung des Vorhabens angemessene Analyse der ortsbaulichen Situation sowie eine Erläuterung der Lösung insbesondere zu folgenden Kriterien beigefügt:

- a) Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen³;
- b) Höhenlage und Nutzung der Geschosse in Bezug auf den öffentlichen Raum;
- c) Volumetrie und Gliederung von Baukörper und Fassaden;
- d) Orientierung der Hauptfassade;
- e) Dachform und Einordnung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern;
- f) Materialisierung und Detailgestaltung;
- g) Einfügung in den Geländeverlauf und den Freiraum;
- h) Gliederung, Begrünung und Materialisierung der Umgebung;
- i) Minimierung der Versiegelung;
- j) Gestaltung von Reklameeinrichtungen, Beschriftungen, Beleuchtungen sowie Schaufensteranlagen;
- k) Einpassung von technischen Anlagen.

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

³ 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 gestaltet.

Art. 26 Anreize für besonders hochwertige Gestaltung

PBG Art. 100, 145

¹ Bei Vorhaben mit besonders hochwertiger Gestaltung von Bauten und Anlagen kann die Baubewilligungsbehörde Abweichungen von den Vorschriften dieses Erlasses bewilligen. Der Umfang der maximalen Abweichungen beträgt:

³ Vision & Strategie 2050, Richtplanung

- a) Gebäudehöhe, Gesamthöhe und Fassadenhöhe gemäss Art. 17 dieses Erlasses um 10 %;
- b) Gebäudelänge und -breite gemäss Art. 17 dieses Erlasses um 10 % für Wohngeschosse und um 20 % für gewerbliche Geschosse;
- c) Winkelmass für den Dachraum gemäss Art. 17 dieses Erlasses bis auf 60°;
- d) Auskragung von Vorbauten gemäss Art. 20 dieses Erlasses bis auf 3.0 m;
- e) Länge von Vorbauten bis zur gesamten Fassadenlänge;
- f) Bruchteil Fassadenabschnitt gemäss Art. 85 Abs. 2 PBG bis auf die Hälfte und Erhöhung der Gebäudehöhe im entsprechenden Fassadenabschnitt bis zur Gesamthöhe gemäss Art. 17 dieses Erlasses;
- g) Abgrabungen gemäss Art. 23 dieses Erlasses um zusätzliche 0.5 m;
- h) Abstandsprivileg von Vorbauten gemäss Art. 20 dieses Erlasses bis zur Hälfte der Fassadenlänge.

² Bei Abweichungen gemäss Bst. a und b ist der jeweilige Grenzabstand um einen Viertel des Mehrmasses erhöht. Diese zusätzliche Grenzabstandsfläche kann ungleich verteilt sein.

Art. 27 Grünflächenziffer und ökologischer Ausgleich

- ¹ Bei Neu- und wesentlichen Umbauten ausserhalb der Kern- sowie Arbeitszone beträgt die Grünflächenziffer nicht weniger als 0.6. Umbauten sind wesentlich, wenn die voraussichtlichen Baukosten mindestens 30 % des aktuellen Gebäudezeitwerts betragen oder bewilligungspflichtige Umgebungsarbeiten erfolgen. In Kern- und Arbeitszonen wird aufgezeigt, wie die Versiegelung minimiert werden kann.
- ² Auf unbelebte Oberflächen zur Vermeidung von Bewuchs oder Unterhalt wird verzichtet.
- ³ Natürliche Bodenflächen gemäss Art. 87a Abs. 2 PBG weisen eine Vegetationsschicht von mindestens 0.75 m auf.
- ⁴ Ein Drittel des minimalen Grünflächenanteils gemäss Abs 1. ist als ökologische Ausgleichsfläche gestaltet und im Bestand gesichert. Im Umgebungsplan werden diese Flächen ausgewiesen.
- ⁵ Gemäss Art. 22 dieses Erlasses sind zulässige Stützkonstruktionen am Siedlungsrand nach ökologischen Grundsätzen ausgeführt und für Kleintiere passierbar.
- ⁶ Vorplätze und Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind versickerungsfähig oder über die Schulter entwässert.
- ⁷ Nicht als Terrasse genutzte Flachdächer mit einer Neigung bis 10° sind ab 20 m² zumindest extensiv begrünt.

Art. 28 Vogelschutz am Bau

- ¹ Glasfassaden und andere spiegelnde oder transparente Bauteile werden so gestaltet, dass von ihnen keine erhebliche Gefahr für die Vögel ausgeht.

Art. 29 Lichtemissionen

- ¹ Lichtquellen haben sich nach den Empfehlungen des BAFU zu richten.
- ² Reklame- und Schaufensterbeleuchtungen von Betrieben werden von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr oder ausserhalb der Betriebs- und Öffnungszeiten ausgeschaltet.

NHG Art. 18 Abs. 1, Art. 18b Abs. 2
 NHV⁴ Art. 15 Abs. 1
 GSchG⁵ Art. 7 Abs. 2
 USG⁶ Art. 11 Abs. 1
 PBG Art. 130 Abs. 1

PBG Art. 136
 SSV⁷ Art. 99
 USG Art. 11
 BAFU Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, Bern 2021

⁴ Bundesverordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) SR 451.1

⁵ Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) SR 814.20

⁶ Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) SR 814.01

⁷ Signalisationsverordnung (SSV) SR 741.21

E Verfahren und Vollzug

Art. 30 Bauberatung und Vorbescheid

PBG Art. 145

- ¹ Die Gemeinde berät Bauwillige namentlich hinsichtlich relevanter Planungsinstrumente, Konzepte oder Verfahren.
- ² Bei Bauvorhaben mit Einordnungsgebot gemäss Art. 25 dieses Erlasses sowie bei der Geltendmachung von besonders hochwertiger Gestaltung gemäss Art. 26 dieses Erlasses wird ein Vorbescheid gemäss Art. 145 PBG eingeholt.

Art. 31 Gebühren

PBG Art. 55
VRP Art. 94 ff.
VG⁸ GebT 54
PBG Art. 54
GebT⁹; sGS 821.5

- ¹ Die Politische Gemeinde erhebt Gebühren für ihre Leistungen und verrechnet Barauslagen weiter. Sie erlässt den Tarif.
- ² Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

F Schlussbestimmungen

Art. 32 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung

PBG Art. 173

- ¹ Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft. Der Gemeinderat bestimmt den Vollzugsbeginn.
- ² Ersatzabgaben werden periodisch an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst (Basisjahr = Datum der Rechtskraft).

Art. 33 Aufhebung bisherigen Rechts

PBG Art. 173

- ¹ Folgende Erlasse werden mit dem Vollzugsbeginn des vorliegenden Baureglements aufgehoben:
 - a) Baureglement vom 31. März 2005;
 - b) Zonenplan vom 31. März 2005 inklusive aller Teilzonenpläne.

⁸ Verordnung über Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren (Verwaltungsgebührenverordnung, VGV) sGS 821.1

⁹ Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (GebT) sGS 821.5