

---

Vorschriften

---

Tabelle der Regelbaumasse

---

12. April 2021

# Baureglement

Der Gemeinderat Oberbüren erlässt nach Art. 1 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. 23 lit. a, Art. 89 Abs. 1 und Art. 90 Abs. 1 lit. a des Gemeindegesetzes<sup>3</sup> folgendes Baureglement:

---

## A Allgemeine Bestimmungen

---

### Art. 1 Zweck

<sup>1</sup> Im Rahmen des der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraums bezweckt das Baureglement eine haushälterische und nachhaltige, bauliche Entwicklung nach Massgabe der Wahrung des spezifischen Charakters der Dörfer sowie den ökologischen Ausgleich und die Sicherung einer hohen Lebensqualität.

---

### Art. 2 Zuständigkeit

<sup>1</sup> Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes und die zuständige Behörde nach der Strassengesetzgebung.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat entscheidet über alle Geschäfte, die nicht ausdrücklich einer der folgenden Behörden zugewiesen sind, wählt die Baukommission und erlässt Richtlinien zur Arbeit der Baukommission und der Bauverwaltung inklusive der Unterschriftenregelung.

<sup>3</sup> Die Baukommission:

- a) stellt dem Gemeinderat Antrag, wenn dieser zuständig ist;
- b) entscheidet über Baugesuche, wenn das vereinfachte Verfahren angewendet wird und keine Einsprachen eingehen.

<sup>4</sup> Die Bauverwaltung:

- a) berät Grundeigentümer, Bauherren und Verwaltungsstellen;
- b) bereitet die Geschäfte von Baukommission und Gemeinderat vor;
- c) entscheidet über Gesuche, wenn das Meldeverfahren angewendet wird;
- d) vollzieht die Beschlüsse von Baukommission und Gemeinderat;
- e) übt die örtliche Bauaufsicht aus.

<sup>5</sup> Es können bei Bedarf Fachleute auf Kosten der Gesuchsteller beigezogen werden.

Der Beizug ist die Regel:

- a) bei Sondernutzungsplänen gemäss Art. 10;
- b) in Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 27;
- c) in Schutzzonen oder wenn Schutzgegenstände betroffen sind;
- d) bei Abweichung von der Regelbauweise aufgrund besonders hochwertiger Gestaltung gemäss Art. 28;
- e) im Rechtsmittelverfahren.

<sup>6</sup> Verfügungen von Baukommission und Bauverwaltung können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden.

---

<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>4</sup> Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP) sGS 951.1

RPG<sup>5</sup> Art. 4 Abs. 3

PBG Art. 1ff

StrG Art. 12

---

### 1. Allgemeines

---

#### Art. 3 Planungsmittel

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

- a) kommunale Richtplanung;
- b) Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement);
- c) Schutzverordnung;
- d) Sondernutzungsplan;
- e) Strassenplan;
- f) Erschliessungsprogramm.

<sup>2</sup> Alle Planungsinstrumente nach diesem Reglement können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

---

### 2. Zonen

PBG Art. 12ff

---

#### Art. 4 Zoneneinteilung

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet ist in die Zonenarten gemäss Tabelle der Regelbaumasse eingeteilt.

PBG Art. 15

PBG Art. 99 Abs. 2

---

#### Art. 5 Kernzone

<sup>1</sup> Die Kernzone dient der Wahrung der gewachsenen Siedlungsstruktur. Es gilt das Einordnungsgebot gemäss Art. 27.

<sup>2</sup> Das zulässige Gebäudevolumen richtet sich nach der ortsbaulichen Verträglichkeit aufgrund des jeweiligen Quartiercharakters. Es wird von der zuständigen Behörde im Einzelfall festgelegt.

<sup>3</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) Der Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Materialität und Farbgebung in die Umgebung einzupassen.
- d) Für Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortsüblicher Neigung zulässig.
- 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) Sende- und Empfangsanlagen, Sonnenkollektoren oder Klimageräte sind farblich der Umgebung anzupassen und so unauffällig wie technisch möglich zu platzieren.
- g) Vorbereiche sind in der Regel als Vorgärten auszugestalten. Erforderliche oder typische Vorplätze sind gegenüber dem öffentlichen Raum zu minimieren und in der Materialisierung zu differenzieren.

---

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

h) Mauern, Tot- oder Lebhäge mit einer Höhe über 1.20 m sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen nur abschnittsweise zulässig. Abweichende Lösungen sind im Rahmen von Sondernutzungsplänen möglich.

<sup>4</sup> Sexgewerbliche Nutzungen sind nicht zulässig.

<sup>5</sup> Hinsichtlich der Beurteilungskriterien und der Baugesuchsgrundlagen gilt Art. 27 Abs. 2 und 4. sinngemäss.

PBG Art. 16

---

#### **Art. 6 Freihaltezone**

<sup>1</sup> Es sind nur Anlagen und geringfügige Kleinbauten gemäss Art. 22 zulässig, die dem Zweck der Zone dienen. Dies gilt für oberirdische und unterirdische Bauten.

<sup>2</sup> Die Erstellung anderer Bauten bedarf eines Sondernutzungsplanes.

PBG Art. 17

---

#### **Art. 7 Intensiverholungszone**

<sup>1</sup> Die Intensiverholungszone «Sport» dient der Pferdehaltung. Es sind nur für diese Nutzung notwendige Bauten und Anlagen, zugehörige Betriebsräume und Parkplätze, sowie maximal eine Betriebswohnung zulässig.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen setzen den Erlass eines Sondernutzungsplanes oder eines speziellen Reglements voraus.

PBG Art. 20

---

#### **Art. 8 Weilerzone**

<sup>1</sup> Die Weilerzone dient dem Erhalt der charakteristischen Struktur und Substanz der Bauten und des Freiraumes.

<sup>2</sup> In der Weilerzone sind neben dem Wohnen auch mässig störende Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zulässig.

<sup>3</sup> Zweckänderungen sowie Umbauten und Erweiterungen sind zulässig, sofern die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur der bestehenden Bauten und Anlagen im Wesentlichen unverändert bleiben. Neubauten sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Abbrüche und Ersatzbauten sind zulässig, wenn ein Erhalt im Lichte der nutzungsmässigen, bautechnischen oder wirtschaftlichen Folgen unverhältnismässig wäre. Es gilt das Einordnungsgebot gemäss Art. 27 dieses Reglements. Die Vorschriften der Kernzone gemäss Art. 5 gelten sinngemäss.

<sup>5</sup> Bauten und Anlagen in unmittelbarer Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.

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

---

#### **Art. 9 Gebiet mit bestimmter Nutzungsart**

<sup>1</sup> Im Gebiet «Verkehrsextensive Nutzung» sind keine verkehrsintensive Nutzungen zulässig, wie Wohnen, Produktion und unternehmensbezogene Dienstleistungen.

<sup>2</sup> Im Gebiet «Galoppbahn» ist nur eine Pferderennbahn zugelassen. Diese darf weder versiegelt noch drainiert werden und muss vollständig rekultivierbar sein.

<sup>3</sup> Im Gebiet «Holzverarbeitungsbetrieb» sind nur Gewerbe- und Lagerflächen für einen Holzverarbeitungsbetrieb sowie maximal 400 m<sup>2</sup> Büroflächen und Sozialräume zulässig.

---

### 3. Sondernutzungspläne

---

PBG Art 7 Abs. 3, lit. c und Art. 23 ff.

#### Art. 10 Sondernutzungsplan

<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 die Bebauung und die Landschaft;
- c) Qualität der Architektur und Landschaftsarchitektur;
- d) Aufenthalts- und Begegnungsqualität im Innen- und Aussenraum;
- e) Mehrwerte hinsichtlich ökologischem Ausgleich;
- f) Barrierenfreiheit im Innen- und Aussenraum.

---

## C Nutzungs- und Bauvorschriften

---

StrG Art. 100, 101

VSS 40 045/050/273/291<sup>6</sup>

#### 1. Erschliessung und Ausstattung

---

##### Art. 11 Ausfahrten und Vorplätze

<sup>1</sup> Ungedeckte Zufahrten zu Einzelgaragen dürfen höchstens 18 %, Zufahrten zu Sammelgaragen und Höfen höchstens 15 % Neigung aufweisen. Auf einer Länge von 5.0 m vom Rand der Fahrbahn bzw. dem Trottoirrand aus beträgt das Gefälle in der Regel höchstens 5 %.

<sup>2</sup> Grundstückszufahrten und Parkplätze sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit situationsgerecht gewährleistet ist. Senkrechtparkfelder müssen erkennbar sein. Die Normen SN VSS sind wegleitend.

<sup>3</sup> Bei jeder Garage ist ein privater Vorplatz von wenigstens 5.5 m Länge anzulegen. Für Garagen von Nutzfahrzeugen ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern.

PBG Art. 67

---

##### Art. 12 Entsorgungseinrichtungen

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

<sup>2</sup> Die Behältnisse sind in der Regel als Unterflurcontainer auszugestalten.

PBG Art. 69, 70

SN VSS 40 281

---

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

<sup>1</sup> Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge beträgt:

- a) Wohnen Bewohner: Ein Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche nach Art. 17; wenigstens ein Abstellplatz pro Wohnung;
- b) Wohnen Besucher bei Mehrfamilienhäusern: Ein Abstellplatz pro zehn Abstellplätze gemäss lit. a; wenigstens ein Abstellplatz;
- c) Andere Nutzungen: Die Anzahl wird im Einzelfall festgelegt; die VSS-Norm SN 40 281 ist wegleitend.

<sup>2</sup> Bruchteile werden aufgerundet. Zufahrten und Garagenvorplätze bei Einfamilienhäusern werden angerechnet. Bei Mehrfamilienhäusern sind Garagenparkplätze in Sammelgaragen mit Leerrohren für die Installation von Ladegeräten auszurüsten.

---

<sup>6</sup> Normenwerk der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute

---

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

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

- a) die nachträgliche Erstellung von Autoabstellplätzen bei sichtlichen Missständen machbar und vertraglich geregelt ist;
- b) in Gebieten mit Einordnungsgebot zur Sicherung der Vorgärten;
- c) die hinreichende Erschliessung über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen wird.

<sup>2</sup> Die Ersatzabgabe des Grundeigentümers je fehlendem Abstellplatz beträgt CHF 10'000.–.

---

#### **Art. 15 Abstellplätze für Zweiräder**

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen. Sie müssen stufenlos erreichbar sein. Hinsichtlich der Aufteilung und Anordnung sind die Normen SN VSS wegleitend.

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

- a) Mehrfamilienhäuser: ein Abstellplatz pro Zimmer;
- b) Andere Nutzungen: Die Anzahl wird im Einzelfall festgelegt; die Normen SN VSS sind wegleitend.

<sup>3</sup> Für Motorräder beträgt die Anzahl Abstellplätze mindestens ein Zehntel des minimal erforderlichen Bedarfs für Motorfahrzeuge gemäss Art. 13.

---

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

<sup>1</sup> Die Mindestfläche für erforderliche Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt 20 % der Wohn-Geschossfläche nach Art. 17 dieses Reglements.

<sup>2</sup> Spiel- und Begegnungsbereiche sind so auszurüsten und zu gestalten, dass sie den altersgerechten Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer entsprechen. In begründeten Fällen kann die Gemeinde allgemeine Grünflächen und interne Erschliessungsflächen teilweise anrechnen.

<sup>3</sup> Wird von der Erstellungspflicht befreit, beträgt die Ersatzabgabe Fr. 400.– je fehlenden Quadratmeter.

---

#### **Art. 17 Geschossfläche**

<sup>1</sup> Als massgebende Geschossfläche gelten sämtliche innerhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegenden Flächen (wie Wohn- und Gewerberäume, Nebenräume, Verkehrsflächen), inklusive der Innen- und Aussenwandquerschnitte.

<sup>2</sup> Nicht angerechnet werden Lufträume oder Aussen-Geschossflächen wie Balkone oder Loggien sowie nicht gewerblich genutzte Keller, Lager oder Garagen.

---

## **2. Erstellung von Bauten und Anlagen**

---

#### **Art. 18 Regelbauweise**

<sup>1</sup> Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten sind in der Tabelle der Regelbaumasse festgelegt.

<sup>2</sup> Ohne anderslautende Regelung entspricht der minimale Gebäudeabstand der Summe der minimalen Grenzabstände.

**Art. 19 Gebäudehöhe**

<sup>1</sup> Die zulässige Gebäudehöhe erhöht sich bei Flachdächern um das Mass des Dachrandes oder der Brüstung und bei Schrägdächern um das Mass des Kniestockes (ausssen gemessen), aber um maximal 1.2 m. Davon ausgenommen ist die Wohnzone W 10.

**Art. 20 Dachraum**

<sup>1</sup> Für die längeren Gebäudeseiten gilt für die Bestimmung des Dachraums das Winkelmass gemäss der Tabelle der Regelbaumasse. Es darf bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts höchstens 90 Grad betragen.

<sup>2</sup> Für die übrigen Gebäudeseiten gilt ein Winkelmass von höchstens 90 Grad.

<sup>3</sup> Es wird ab dem effektiven Schnittpunkt von Dachoberkante (ohne Dachrand, Brüstungen und Geländer gemäss Art. 19) und massgebender Fassade (ohne Vorbauten) gemessen.

<sup>4</sup> Technisch notwendige Bauteile und Anlagen sind um die Höhe vom Dachrand zurückzusetzen

**Art. 21 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen**

<sup>1</sup> Der Strassenabstand regelt den Mindestabstand zur klassierten Verkehrsfläche. Er kommt zur Anwendung, wenn Baulinien fehlen. Für Bauten und Anlagen, die dem Verkehr dienen sowie für Parkplätze, gelten keine Abstände. Die minimalen Strassenabstände betragen:

	Strassen			Wege	
	Kantonsstrasse	Gemeindestr. 1. / 2. Klasse	Gemeindestr. 3. Klasse	Weg 1. / 2. Klasse	Weg 3. Klasse
<b>Bauten</b>	4.0 m	4.0 m	3.0 m	2.0 m	1.0 m
<b>Anlagen</b>	4.0 m	3.0 m	3.0 m	2.0 m	1.0 m
<b>Kleinbauten</b>	4.0 m	3.0 m	2.0 m	1.0 m	1.0 m
<b>Unterirdische Bauten</b>	2.0 m	2.0 m	2.0 m	–	–

<sup>2</sup> Bis zu einer Höhe von 1.2 m haben Stützkonstruktionen und Böschungen gegenüber der Strassengrenze einen Abstand von 0.5 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe einzuhalten.

<sup>3</sup> In Kern- und Schutzzonen sind die erforderlichen Strassenabstände im Einzelfall auf der Basis der ortsbaulichen Analyse unter Abwägung der Anforderungen des Strassenunterhalts und der Verkehrssicherheit festzulegen.

**Art. 22 Kleinbauten und Anbauten**

<sup>1</sup> Für Kleinbauten und Anbauten gelten folgende Masse:

- 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 Gebäudeabstand: 5.00 m
- f) minimaler interner Gebäudeabstand: 3.00 m

<sup>7</sup> Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) SR 814.201

<sup>2</sup> Für geringfügige Kleinbauten mit einer Grundfläche bis 10 m<sup>2</sup>, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, gelten folgende Masse:

- |                              |        |
|------------------------------|--------|
| a) maximale Gesamthöhe:      | 2.50 m |
| b) minimaler Grenzabstand:   | 1.00 m |
| c) minimaler Gebäudeabstand: | 2.00 m |

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

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 Grenzabstand oder 1.0 m in den Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie überschreiten, wenn dadurch der verbleibende Grenz-, bzw. Strassenabstand nicht weniger als 2.0 m beträgt. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.

<sup>2</sup> Bei Bauten über mehrere Grundstücke müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Abstand von 2.0 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks dürfen sie bis an die Grenze reichen.

<sup>3</sup> Dachvorsprünge dürfen um höchstens 1 m, bzw. 0.5 m bei Kleinbauten in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie überschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.

<sup>4</sup> Bei Vorbauten erhöht sich die zulässige Gebäudelänge und -breite um das Mass der über die Fassade hinausragenden Vorbauten, aber maximal um 3.0 m

PBG Art. 97

---

### **Art. 24 Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind auf das massgebende Terrain auszurichten.

<sup>2</sup> Böschungen und Stützkonstruktionen bis 0.5 m Höhe, dürfen bis an die Grenze reichen. Bis zu einer Höhe von 1.20 m beträgt der Grenzabstand mindestens 0.1 m.

<sup>3</sup> Die maximal zulässige Neigung der Böschung beträgt 1:2, wenn sie angesät wird, und 2:3, wenn sie angepflanzt wird. Steilere Böschungen gelten als Stützkonstruktionen.

<sup>4</sup> Stützkonstruktionen, die eine Höhe von 1.20 m übersteigen, sind mit einem maximalen Steigungswinkel von 1:1 zu staffeln und zu bepflanzen.

<sup>5</sup> Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks sind abweichende Lösungen möglich.

PBG Art. 97 Abs. 1

---

### **Art. 25 Abgrabungen**

<sup>1</sup> Abgrabungen dürfen in den Wohn-, Wohn-/Gewerbe- und Kernzonen maximal 0.4 m betragen. In den übrigen Zonen ist der Umfang der Abgrabung frei.

<sup>2</sup> Diese Beschränkung der Abgrabung gilt nicht im Bereich von Haus- und Kellerzugängen, Gartenausgängen sowie Zufahrten. Zufahrten dürfen maximal 6.0 m breit sein.

<sup>3</sup> An Hanglagen mit einer mittleren Neigung (durch den Niveaupunkt) von über 30 % sind auf der Hälfte der Fassaden quer zur Hangneigung Abgrabungen bis zu 1.2 m zulässig.



---

## Art. 26 Bauweise

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

---

## Art. 27 Einordnungsgebot

<sup>1</sup> In der Kernzone, in der Weilerzone 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) Materialisierung und Detailgestaltung
- d) Gliederung, Begrünung und Materialisierung der Umgebung
- e) Minimierung der Versiegelung und dörflich-offene Gestaltung des Vorgartens
- f) Einpassung in den natürlichen Geländeverlauf
- g) Minimierung der Terrainveränderung

<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 der Lösung beizufügen.

<sup>5</sup> Bei der Umgebung ist der Grad der Versiegelung zu minimieren sowie die Gestaltung mit Blick auf einen über die Grundstücke verbindenden Freiraum auszurichten.

---

## Art. 28 Besonders hochwertige Gestaltung

<sup>1</sup> Bei besonders hochwertiger Gestaltung von Bauten und Anlagen kann wie folgt von den Vorschriften dieses Reglements abgewichen werden:

- a) Gebäude- und Gesamthöhe bis 0.5 m
- b) Bruchteil Fassadenabschnitt gemäss Art. 85 Abs. 2 PBG auf die Hälfte
- c) Gebäudelänge:
  - bei Wohnzonen um 4.0 m
  - bei Mischzonen mit Gewerbenutzung um 10.0 m
- d) Gebäudebreite um 0.5 m
- e) Baumassenziffer um 10 %
- f) Abgrabungen um 0.5 m
- g) Abstandsprivileg von Vorbauten gemäss Art. 23 bis zur Hälfte der Fassadenlänge;
- h) Abweichende Anordnung eines flächengleichen Geschosses im Dachraum
- i) Anlagenabstände.

<sup>2</sup> Die Lösung darf insgesamt nicht zu einer übermässigen Beeinträchtigung von Nachbarn führen.

<sup>3</sup> Hinsichtlich der Beurteilungskriterien und der Baugesuchsgrundlagen gelten Art. 27 Abs. 2 und 3.

NHG<sup>8</sup> Art. 18 Abs. 1, Art. 18b Abs. 2  
NHV<sup>9</sup> Art. 15 Abs. 1  
GSchG Art. 7 Abs. 2  
USG<sup>10</sup> Art. 11 Abs. 1  
PBG Art. 130 Abs. 1

---

## Art. 29 Ökologischer Ausgleich

- <sup>1</sup> Bei Neubauten, Anbauten und wesentlichen Änderungen der Umgebungsgestaltung ist ein minimaler Flächenanteil der gesamten Aussenanlagen und Umgebungsflächen, im Sinne des ökologischen Ausgleichs, naturnah zu gestalten:
  - a) bei Wohn- und Mischzonen mindestens 30 %
  - b) bei Mischzonen mit Gewerbenutzung mindestens 20%
  - c) bei Arbeitszonen mindestens 10%
- <sup>2</sup> Anrechenbar sind aus einheimischen Gehölzarten bestehende Hecken und Feldgehölze, hochstämmige einheimische Bäume sowie Blumenwiesen und begrünte Fassaden.
- <sup>3</sup> Beim Pflanz- und Saatgut ist auf regionale Herkunft zu achten. Möglich sind zudem Trockenmauern, naturnah gestaltete Weiher, Tümpel, Versickerungsanlagen, Bachläufe und ihre mit einheimischen Pflanzenarten bestockten Uferbereiche.
- <sup>4</sup> Vorplätze und Abstellplätze sind mit einem möglichst sickerfähigen Belag auszuführen oder über die Schulter zu entwässern.
- <sup>5</sup> Flachdächer ab einem Ausmass von 25 m<sup>2</sup> sind nach SIA 312 zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse dienen oder mit Panels zur Energiegewinnung belegt werden.
- <sup>6</sup> Grossflächige Schottergärten mit Bodenfolien und Bruchsteinen sind zu vermeiden.

USG Art. 29a und 29c ff.  
FrSV<sup>11</sup> Art. 15, 52  
FrSV Anhang 2 (Pflanzenliste)

---

## Art. 30 Neophytenprävention

- <sup>1</sup> Bei Neu- und Umbauten dürfen keine invasiven Neophyten gemäss Anhang 2 der Freisetzungsverordnung (FrSV) gepflanzt werden. Verboten sind insbesondere Kirschlorbeer, Sommerflieder, Amerikanische Kermesbeere, Seidiger Hornstrauch, Asiatische Geissblätter.

PBG Art. 136  
SSV Art. 99  
USG Art. 11  
BAFU Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, Bern 2005

---

## Art. 31 Lichtemissionen

- <sup>1</sup> Lichtquellen haben sich nach den Empfehlungen des BAFU zu richten.<sup>12</sup>
- <sup>2</sup> Folgende Lichtquellen sind bewilligungspflichtig:
  - a) Beleuchtete Reklamen, Leuchtreklamen;
  - b) Grössere und spezielle Leuchtanlagen im Freien, wie grössere Fassadenbeleuchtungen und himmelwärts gerichtete Lichtquellen, welche keine Sicherheitsfunktion erfüllen (Skybeamer, Laserscheinwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche Lichtquellen);
  - c) Beleuchtungseinrichtungen von Grossbauten und -anlagen im Freien. Sie werden bewilligt, wenn die in den Empfehlungen des BAFU vorgesehenen Massnahmen umgesetzt sind.
- <sup>3</sup> Lichtquellen nach Abs. 2 dürfen ohne besondere Bewilligung der Gemeinde nur von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr oder während der Betriebszeiten des betroffenen Gewerbebetriebes eingeschaltet werden. Davon ausgenommen sind Beleuchtungseinrichtungen innerhalb der Arbeitszone.

---

<sup>8</sup> Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) SR 451

<sup>9</sup> Bundesverordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) SR 451.1

<sup>10</sup> Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) SR 814.01

<sup>11</sup> Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt (Freisetzungsverordnung, FrSV)

<sup>12</sup> Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, BAFU, Bern 2005

---

## Art. 32 Antennenanlagen

<sup>1</sup> Von allgemein zugänglichen Standorten visuell als solche wahrnehmbare Antennenanlagen sind in den Wohnzonen nur zulässig, wenn der Nachweis erbracht wurde, dass die Antenne auf den fraglichen Standort angewiesen ist.

---

## D Verfahren und Vollzug

PBG Art. 54  
VRP Art. 94 ff.  
VGV<sup>13</sup> GebT 54

---

## Art. 33 Gebühren

<sup>1</sup> Die Planungsbehörde und die Baubehörde können – in ihrem Zuständigkeitsbereich – insbesondere für folgende Leistungen Gebühren erheben und Barauslagen, die der Behörde selber erwachsen sind, wie die Honorare für Sachverständige, den Geschstellern überbinden:

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

<sup>2</sup> Die Gebühren sind im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung zu bemessen. Die Planungsbehörde und die Baubehörde erlassen je den Tarif.

<sup>3</sup> Es können Kostenvorschüsse verlangt werden. Es werden weitestgehend die Bestimmungen des Musterbaureglements übernommen. Die Gemeinde wird im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung Gebühren erheben.

---

## E Schlussbestimmungen

PBG Art. 173

---

## Art. 34 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung

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

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

---

## Art. 35 Aufhebung bisherigen Rechts

<sup>1</sup> Folgende Erlasse werden mit der Rechtskraft des vorliegenden Baureglements aufgehoben:

- a) Baureglement vom 7. April 2009;
- b) Teilrevision Zonenplan «Umzonungen» vom 18. April 2016
- c) Teilzonenplan Bürerfeld vom 18. Januar 2018

<sup>2</sup> Die verfügende Behörde kann im Grundbuch angemerkte, öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen bezüglich erweiterter Grenzabstandsverpflichtung löschen, sofern die ordentlichen Grenzabstände gemäss diesem Baureglement eingehalten werden.

<sup>3</sup> Die von der Baubehörde erlassenen und im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und

---

<sup>13</sup> Verordnung über Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren (Verwaltungsgebührenverordnung, VGV) sGS 821.1

63 des Baugesetzes<sup>14</sup> vom 6. Juni 1972 infolge Nutzungsübertragung auf ein anderes Gebäude bleiben bestehen. Sie gelten für die Berechnung der Baumassenziffer sinngemäss.

<sup>4</sup> Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung der Baukommission innert zweier Jahre nach Inkrafttreten dieses Reglements gelöscht.

**Tabelle der Regelbaumasse**

Zone	Zonenbezeichnung	Grenzabstand	Gesamthöhe <sup>9)</sup>	Gebäudehöhe <sup>9)</sup>	Talseitige Fassadenhöhe <sup>4)</sup>	Gebäudelänge	Gebäudebreite	Winkelmass für Dachraum auf Längsseiten	Bruchteil je Fassadenabschnitt	Baumassenziffer <sup>6)7)</sup>	Empfindlichkeitsstufen
		min. [m]	max. [m]	max. [m]	max. [m]	max. [m]	max. [m]	min. [°]	max.	max.	
<b>Zonen des Baugebiets</b>											
W 10	Wohnzone 10	4.00	10.00	6.50	9.00	16.00	12.00	45	1/3	1.2	II
W 11.5	Wohnzone 11.5	5.00	11.50	7.00	9.00	20.00	12.00	45	1/3	1.6	II
W 14.5	Wohnzone 14.5	5.00	14.50	9.50	–	24.00	14.00	45	1/3	2.0	II
WG 11.5	Wohn-Gewerbezone 11.5	5.00	11.50	7.00 <sup>8)</sup>	9.00	25.00 <sup>3)</sup>	12.00 <sup>3)</sup>	45	1/3	1.6	III
WG 14.5	Wohn-Gewerbezone 14.5	5.00	14.50	9.50 <sup>8)</sup>	–	35.00 <sup>3)</sup>	14.00 <sup>3)</sup>	45	1/3	2.2	III
A 14	Arbeitszone 14	5.00 <sup>2)</sup>	14.00	14.00	–	–	–	–	–	–	III
A 17	Arbeitszone 17	5.00 <sup>2)</sup>	17.00	17.00	–	–	–	–	–	–	III
A 20	Arbeitszone 20	5.00 <sup>2)</sup>	20.00	20.00	–	–	–	–	–	–	IV
K 13	Kernzone 13	4.00	13.00	– <sup>5)</sup>	– <sup>5)</sup>	– <sup>5)</sup>	– <sup>5)</sup>	– <sup>5)</sup>	– <sup>5)</sup>	– <sup>5)</sup>	III
FiB	Freihaltezone	Zulässige Bauten sind auf die Grösse geringfügiger Kleinbauten gemäss Art. 22 beschränkt.									III
liB S	Intensiverholungszone Sport	Bauten und Anlagen sind nur gestützt auf einen Sondernutzungsplan oder ein besonderes Reglement zulässig.									IV
OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	5.00	16.00	16.00	–	–	–	–	–	–	II
<b>Zonen des Nichtbaugebiets</b>											
WE	Weilerzone	4.00	13.00	– <sup>5)</sup>	– <sup>5)</sup>	– <sup>5)</sup>	– <sup>5)</sup>	– <sup>5)</sup>	– <sup>5)</sup>	– <sup>5)</sup>	III
L	Landwirtschaftszone <sup>1)</sup>	5.00	11.50	7.00	9.00	20.00	12.00	45	1/3	1.6	III
FaB	Freihaltezone	–	–	–	–	–	–	–	–	–	III

1) Masse gelten nur für Wohnbauten.

2) Gebäude haben gegenüber Wohn-, Misch-, Kern- und öffentlichen Zonen ein Grenzabstand von 10.0 m einzuhalten. Die halbe Abstandsfläche ist zu begrünen. Davon ausgenommen sind Kleinbauten.

3) Für rein gewerbliche Geschosse gilt eine maximale Gebäudelänge und -breite von 40.0 m.

4) Bei talseitig giebelständigen Bauten mit Satteldächern erhöht sich die Fassadenhöhe für die talseitige Giebelseite um die Mehrhöhe des über der effektiven Gebäudehöhe liegenden Giebfeldes, sofern sich das Satteldach über die ganze Giebelseite erstreckt.

5) vgl. Art. 5 dieses Erlasses. Es besteht kein Anspruch auf Ausschöpfung der Maximalmasse.

6) Für Hauptbauten mit einem Hochparterre von mind. 0.3 m Höhe, kann die Baumassenziffer um 0.1 erhöht werden. Für gewerbliche Geschosse gemäss Fussnote 8) gilt ein Bonus von 20 %.

7) Für Hauptbauten mit Schrägdächern ab 15° a. T. Dachneigung kann die Baumassenziffer um 0.15 und pro weitere 5° a.T. Dachneigung - bis zu einem Maximum von 45° a.T. Dachneigung - um zusätzliche 0.05 erhöht werden. Zur Bestimmung der anwendbaren Baumassenziffer wird jeweils die tatsächliche Dachneigung auf die nächsten 5° abgerundet. Der Nutzungsbonus kann nur für Schrägdächer, welche sich über die ganze Giebelseite erstrecken, in Anspruch genommen werden.

8) Wird ein Geschoss vollständig gewerblich genutzt, kann dieses und entsprechend die Gebäudehöhe um das über einer Raumhöhe von 2.4 m liegende Mass, aber um maximal 1.0 m erhöht werden.

9) Bei einem Hochparterre erhöht sich das Mass um die Differenz der Höhe der Strasse in Fassadenmitte zu Unterkant der Decke über dem Kellergeschoss, aber maximal um 0.8 m.

---

## Genehmigungsvermerk

---

Vom Gemeinderat erlassen am  
Der Gemeindepräsident:

Die Ratschreiberin:

sig. A. Bommeli

sig. C. Brühwiler

---

Öffentliche Auflage

---

Dem fakultativen Referendum unterstellt

---

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt am  
Der Amtsleiter:

---

Dieses Reglement tritt in Kraft per ...