MEIN ECK
DEIN ECK
RHEINECK

Baureglement

Vom Stadtrat erlassen:
Der Stadtpräsident Der Ratsschreiberin

Öffentliche Auflage:

Fakultatives Referendum:

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt:
Der Amtsleiter

raum.
manufaktur.ag
stadt land verkehr

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

Der Stadtrat Rheineck 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 fördert eine qualitätsvolle, ökologisch, wirtschaftlich und sozial nachhaltige Siedlungsentwicklung mit dem Ziel, dass zusätzliche, hochwertige Bebauungs-, Freiraum-, Erschliessungs- und Nutzungsstrukturen entstehen, welche die soziale Interaktion fördern.

2 Die Politische Gemeinde nutzt ihren Ermessensspielraum im Sinne der oben genannten Ziele.

Art. 2 Zuständigkeit

PBG Art. 1, 23, 135, 140-142, 149, 158
StrG Art. 63, 108 Abs. 2

1 Der Stadtrat ist die Planungs- und Baubehörde im Sinne des Planungs- und Baugesetzes und die zuständige Behörde nach der Strassengesetzgebung. Er kann Zuständigkeiten an Kommissionen und Amtsstellen delegieren.

2 Die Bauverwaltung vollzieht die Beschlüsse des Stadtrats. Zudem erfüllt sie namentlich folgende Aufgaben:

a) Prüfung der Baugesuche;
b) Durchführung des Baubewilligungsverfahrens;
c) Entscheid über nachlaufende Bewilligungen
d) Bewilligung von Korrekturen bei untergeordneten Abweichungen
e) Bewilligungen des gesteigerten Gemeingebrauchs von Gemeindestrassen im Zusammenhang mit Bauvorhaben nach diesem Reglement;
f) Erhebung von Kostenvorschüssen;
g) Baukontrolle und Bauaufsicht.

3 Die Politische Gemeinde kann bei Bedarf externe Sachverständige beiziehen. Deren Beizug ist die Regel:

a) in Schutzzonen oder bei Schutzobjekten;
b) bei Sondernutzungsplänen;
c) in Gebieten mit Einordnungsgebot;
d) bei Rechtsmittelverfahren.

B Definitionen

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 «Bestandeszone Hof» gilt eine Baumassenziffer von 0.8. Zwischen Wohnbauten gilt ein Gebäudeabstand von 20.0 m, der zwischen einzelnen Grundstücken hälftig einzuhalten ist, sowie ein Strassenabstand von 13.0 m. Hauptbauten sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Neigung von 25° bis 35° und Ziegeleindeckung zu erstellen. Massive Umzäunungen und geschlossene Einfriedungen sind nicht gestattet. Die Umgebungsgestaltung hat im Sinne des bestehenden Landschaftscharakters zu erfolgen.

2 Im Gebiet «Ausschluss Verkaufsflächen» sind keine Verkaufsflächen für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs zulässig.

3 Im Gebiet «Einfamilienhäuser» ist pro Grundstück nicht mehr als eine Hauptwohnung 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 Kernzone

PBG Art. 15
StrG Art. 20 Abs. 1 Bst. I)

1 Die Kernzone dient dem Erhalt der gewachsenen Bebauungs-, Freiraum-, Erschliessungs- und Nutzungsstruktur. Es gelten die Vorschriften des Einordnungsgebotes gemäss Art. 26 dieses Erlasses. Sexgewerbliche Nutzungen sind nicht zulässig.

2 Der Mindestwohnanteil beträgt einen Drittel der Bruttogeschossfläche gemäss Art. 3 dieses Erlasses.

3 Auf dem Zugangsniveau dürfen keine Wohnräume auf die Hauptstrasse orientiert werden.

4 Neue Nutzungen müssen mit der bestehenden Strassenerschliessung vereinbar sein.

Art. 7 Freihaltezone

PBG Art. 16

1 Die Freihaltezone «Ortsplanung» dient der allgemeinen Freihaltung von Bauten und Anlagen.

2 In der Freihaltezone Natur- und Heimatschutz sind Bauten und Anlagen für bestehende Nutzungen erlaubt, wenn sie für die Aufwertung oder die zeitgemässe Nutzung des Bestandes dienen und den Schutzzielen nicht widersprechen.

3 In der Freihaltezone Sport und Freizeit «Kinderspielplatz» sind nur Vorhaben in Zusammenhang mit der Nutzung als Spielplatz zulässig.

4 Die Freihaltezone Sport und Freizeit «Kleingärten» dient der Anlage individueller Pflanzgärten unter ausschliesslicher Nutzung des natürlichen, gewachsenen Bodens. Es sind nur für den Gartenbau nötige, bewilligungsfreie Vorhaben gemäss Art. 136 Abs. 2 Bst. a und b PBG zulässig.

5 In der Freihaltezone Sport und Freizeit «Wassersport» sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die zur Ausübung des Wassersports notwendig sind.

6 In der Freihaltezone Natur- und Heimatschutz «Gewässer» sind nur Anlagen gemäss Art. 41c GSchV zulässig.

III Sondernutzungspläne

Art. 8 Besondere Bauweise

PBG Art. 23 ff.

1 Für die besondere Bauweise gemäss Art. 25 PBG sind im Planungsbericht zum Sondernutzungsplan insbesondere folgende Kriterien zu erläutern:

a) Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen;[1]
b) Qualität der Projektevaluation;
c) Einpassung in die bauliche und aussenräumliche Umgebung;
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.

[1] Leitbilder, Konzepte, Richtplanung

D Nutzungs- und Bauvorschriften

I Grundanforderungen an Bauten und Anlagen

Art. 9 Grundstückszufahrten

PBG Art. 67, Abs. 1, Bst. b)
StrG Art. 100ff.
VSS-Norm[2] 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 der 2./3. Klasse können Autoabstellplätze als Senkrecht-Parkfelder bewilligt werden. Die Anstosslänge von Parkplätzen und Vorplätzen gegenüber Gemeindestrassen darf bis 8.0 m betragen.

Art. 10 Abstellplätze für Personenwagen

PBG Art. 69
VSS-Norm 40 281

1 Die Gemeinde legt den Mindestbedarf aufgrund der Parkplatzberechnung des Gesuchstellers fest. Die Parkplatzberechnung berücksichtigt die geplanten Nutzungen sowie die bestehenden und geplanten Mobilitätsangebote.

2 Die Höhe der Ersatzabgabe je fehlenden Abstellplatz beträgt in der Regel CHF 15'000.–. Die Ersatzabgabe ist durch die Grundeigentümerschaft zu leisten und wird nach erfolgter Schlussabnahme fällig.

3 Für Abstellplätze, die innert fünf Jahren nach der Ersatzabgabe erstellt werden, wird ein Zehntel pro Jahr der noch laufenden Frist zinslos zurückerstattet.

4 Anrechenbare Abstellplätze für Personenwagen müssen mindestens 5.5 m tief sein.

Art. 11 Abstellplätze für Fahrräder

PBG Art. 69
Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten», Tiefbauamt des Kantons St.Gallen
VSS-Norm 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. 12 Spiel- und Begegnungsbereiche

PBG Art. 71, 72
Richtlinien für Spielräume, Pro Juventute

1 Die Mindestfläche für gemäss Art. 71 PBG erforderliche Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt 20 % der Bruttogeschossfläche gemäss Art. 3 dieses Erlasses für Wohnen. Die Empfehlungen der Pro Juventute sind wegleitend.

2 Ersatzflächen auf anderen Grundstücken in angemessener Nähe können bewilligt werden. Sie werden als Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch angemerkt.

3 Ist eine Ersatzabgabe zulässig, so beträgt sie je fehlendem Quadratmeter CHF 1'500.– in den Fällen von Art. 72 Abs. 2 Bst. a PBG und CHF 500.– in den Fällen von Art. 72 Abs. 2 Bst. b und c PBG.

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

II Erstellung von Bauten und Anlagen

Art. 13 Niveaupunkt

PBG Art. 77

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

Art. 14 Massgebendes Terrain

PBG Art. 78

1 In Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 26 dieses Erlasses kann die Politische Gemeinde das massgebende Terrain so festlegen, dass sich die Lage des Zugangsgeschosses gut auf die Höhenlage des massgebenden Strassenraums ausrichtet.

Art. 15 Regelbaumasse für Hauptbauten

PBG Art. 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. 26 dieses Erlasses vorbehalten

Zone	Zonenbezeichnung	Grenzabstand klein / gross [m]	Gesamthöhe [m]	Gebäudehöhe [m]	Fassadenhöhe [10]	Winkelmass für Längsfassaden gem. Art. 84 Abs. 1 PBG [°]	Bruchteil je Fassadenabschnitt gem. Art. 85 Abs. 2 PBG [9] [-]	Gebäudelänge [6] [m]	Gebäudebreite [6], [11], [12] [m]	Empfindlichkeitsstufe
Zonen des Baugebiets										
W 10.2	Wohnzone 10.2	4.0 / 8.0	10.2	6.5	8.0	45	1/3	16.0	12.0	II
W 11.2	Wohnzone 11.2	4.0 / 8.0	11.2 [5]	7.4 [4]	9.2	45	1/3	22.0	12.0	II
W 14.8	Wohnzone 14.8	5.0 / 10.0	14.8 [5]	10.2 [4]	–	45	1/3	26.0	14.0	II
W 17.6	Wohnzone 17.6	6.0 / 10.0	17.6 [5]	13.0 [4]	–	45	1/3	30.0	14.0	II
WG 11.2	Wohn-/Gewerbezone 11.2 [8]	4.0 / 8.0 [2]	11.2 [5]	7.4 [4]	–	45	1/3	22.0 [7]	12.0 [7]	III
WG 14.8	Wohn-/Gewerbezone 14.8 [8]	5.0 / 10.0 [2]	14.8 [5]	10.2 [4]	–	45	1/3	26.0 [7]	14.0 [7]	III
WG 17.6	Wohn-/Gewerbezone 17.6 [8]	6.0 / 10.0 [2]	17.6 [5]	13.0 [4]	–	45	1/3	30.0 [7]	14.0 [7]	III
A 16.5	Arbeitszone 16.5 [1]	4.0 [2]	16.5	12.5	–	–	–	–	–	III
A 25	Arbeitszone 25	4.0	25.0	–	–	–	–	–	–	IV
K 16	Kernzone 16	3.0	16.0 [3]	– [3]	– [3]	– [3]	– [3]	40.0 [3]	20.0 [3]	III
OeBA	Öffentliche Bauten und Anlagen	4.0	20.0	–	–	–	–	–	–	II
FiB	Freihaltezone	3.0	3.5	2.5	–	–	–	–	–	III
Zonen des Nichtbaugebiets										
L	Landwirtschaftszone	5.0 [13]	11.2 [13]	–	–	–	–	–	–	III
FaB	Freihaltezone	5.0	3.5	2.5	–	–	–	–	–	III

[1] Es sind keine stark störenden Nutzungen zulässig.
[2] Für gewerbliche Erdgeschosse gilt allseitig der kleine Grenzabstand.
[3] Vorbehalten bleibt die gute Einordnung gemäss Art. 26 dieses Erlasses. Es besteht kein Anspruch, das Regelbaumass auszuschöpfen.
[4] Für Gebäude mit Flachdach reduziert sich die zulässige Gebäudehöhe um 1.0 m. Sie darf durch Brüstungen oder Geländer um bis zu 1.0 m überschritten werden
[5] Für Gebäude mit Flachdach reduziert sich die zulässige Gesamthöhe um 2.0 m
[6] Das Mass erhöht sich um das Mass der über die Fassade hinausragenden Vorbauten, aber maximal um 2.0 m pro Gebäudeseite.
[7] Für rein gewerblich genutzte Erdgeschosse gilt das doppelte Mass.
[8] Bei Erleichterungen gegenüber dem Grenzabstand, der Gebäudelänge oder der Gebäudebreite bei Gewerbenutzungen wird für die betroffenen Geschosse ein Umnutzungsverbot verfügt und gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch angemerkt.
[9] Innerhalb des Fassadenabschnitts gemäss Art. 85 Abs. 1 PBG erhöht sich die zulässige Gebäudehöhe um 3.0 m.
[10] Bei talseitig giebelständigen Bauten erhöht sich die talseitige Fassadenhöhe um die Mehrhöhe des über der zulässigen Gebäudehöhe liegenden Giebelfeldes.
[11] Die Gebäudebreite wird bei zusammengebauten Hauptbauten gemäss Art. 77 Abs. 2 PBG für jedes Gebäude einzeln bestimmt.
[12] Die Gebäudebreite kann bis auf das Mass der Gebäudelänge erhöht werden, sofern die aufgrund der Regelbaumasse mögliche Grundfläche nicht überschritten wird.
[13] Gilt nur für Wohnbauten.

Art. 16 Erhöhung der Gebäude- und Gesamthöhe

PBG Art. 84

1 Die Gebäude- und Gesamthöhe gemäss Art. 15 dieses Erlasses erhöhen sich:

a) in Wohn-/Gewerbezonen um die lichte Mehrhöhe des gewerblich genutzten Erdgeschosses über 2.4 m, aber um höchstens 1.0 m;

b) entlang Kantons- oder Gemeindestrasse 1. Klasse um die Mehrhöhe eines Hochparterres über 0.6 m. Die Mehrhöhe entspricht der Differenz zwischen der Höhe des Strassenrandes in Fassadenmitte und der Höhe des Fussbodens (OK fertig) des Eingangsgeschosses. Der Zuschlag beträgt höchstens 1.0 m;

2 Die Zuschläge können nicht kumuliert werden.

Art. 17 Grenzabstand

PBG Art. 92

1 Der grosse Grenzabstand ist gegenüber einer Längsfassade und der kleine Grenzabstand gegenüber allen anderen Fassaden einzuhalten. Sind die gesetzlich oder reglementarisch vorgeschriebenen Strassenabstände oder die Strassenabstände nach besonderen Vorschriften (Baulinien) grösser als die Grenzabstände, gehen sie den Grenzabständen vor.

2 Die Grenzabstände können bis auf den Baulinien- oder den Strassenabstand und der grosse Grenzabstand bis auf den kleinen Grenzabstand reduziert werden, wenn die dadurch reduzierte Abstandsfläche gegenüber anderen Fassaden nachgewiesen wird.

Art. 18 Strassenabstand

StrG Art. 100, 104ff, Art. 107f, Art. 108 Abs. 2 Bst b)
Kantons-/Gemeindestrassenplan

1 Soweit nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, richtet sich der Strassenabstand nach Art. 104 StrG. Vorbehalten bleiben die Grenzabstände nach Art. 21 dieses Erlasses.

2 Der Strassenabstand für Bauten und Anlagen beträgt:

a) Gemeindestrasse 3. Klasse:	3.0 m
b) Gemeindewege:	2.0 m

3 In Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 26 dieses Erlasses und Schutzzonen können die Strassenabstände gemäss Art. 108 Abs. 2 Bst. b) StrG im Interesse des Ortsbildes unter Abwägung der Anforderungen des Strassenunterhalts und der Verkehrssicherheit im Einzelfall reduziert werden.

4 Der minimale Strassenabstand für Aufschüttungen, Stützkonstruktionen, künstliche Böschungen und Abgrabungen beträgt 0.5 m. Diese sind innerhalb des Strassenabstandes auf eine Höhe von 1.2 m beschränkt.

Art. 19 Kleinbauten und Anbauten

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

1 Die zulässigen Masse betragen:

a) maximale Grundfläche Kleinbauten:	55 m^2
b) maximale Grundfläche Anbauten:	35 m^2
c) maximale Gebäudehöhe:	3.5 m
d) maximale Gesamthöhe:	5.0 m
e) minimaler Grenzabstand:	2.5 m

2 Der minimale Grenzabstand für bewilligungsfreie Kleinbauten gemäss Art. 136 Abs. 2 Bst. a) PBG beträgt 1.0 m.

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

4 Ist das Recht zur Reduktion der Abstände gestützt auf Art. 94 PBG gegenseitig eingeräumt, ist später keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich.

Art. 20 Vorbauten und Dachvorsprünge

PBG Art. 76, 81

1 Vorbauten dürfen bis zu einem Drittel der Fassadenlänge bis zu 1.5 m das Mass des kleinen Grenzabstandes und des Strassenabstandes unterschreiten oder über die Baulinie ragen, sofern der verbleibende Grenz- bzw. Strassenabstand mindestens 1.5 m beträgt.

2 Bei geschlossener Bauweise oder bei Bauten über mehrere Grundstücke beträgt der minimale Abstand der Vorbauten gegenüber der gemeinsamen Grenze mindestens 2.0 m. Mit schriftlicher Zustimmung der Grundeigentümerschaft des Nachbargrundstückes dürfen sie bis an die Grenze reichen.

3 Dachvorsprünge dürfen bei An- und Kleinbauten bis zu 0.5 m und bei allen übrigen Bauten bis zu 1.0 m in Grenz- oder Strassenabstand sowie bis zu 0.5 m über den Dachraum ragen.

4 Baulinien zur Festlegung von Gewässer- und Waldabständen dürfen nicht überschritten werden.

Art. 21 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

PBG Art. 95, Abs. 1

1 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile, die mindestens 0.5 m unter dem gestalteten Terrain liegen, dürfen bis zu 1.0 m an die Grundstücksgrenze gestellt werden.

2 Höherliegende Gebäude oder Gebäudeteile haben an jeder Stelle zusätzlich einen Abstand im Umfang der doppelten Mehrhöhe einzuhalten.

Art. 22 Bauweise

PBG Art. 96

1 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. 23 Terrainveränderungen | Aufschüttungen

PBG Art. 97

1 Aufschüttungen, Stützkonstruktionen und Böschungen sind dem massgebenden Terrain anzupassen. Bis zu einer Höhe von 1.20 m beträgt der Grenzabstand 0.5 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe.

Art. 24 Terrainveränderungen | Abgrabungen

PBG Art. 97

1 In Wohn-, Wohn-/Gewerbe- und Kernzonen sind Abgrabungen zur Freilegung von Fassaden auf 0.4 m beschränkt. An Hanglagen mit einer mittleren Neigung (durch den Niveaupunkt) von über 30 % dürfen sie über die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge in Hangneigung bis zu 1.2 m betragen.

2 Gemäss Art. 97 Abs. 1 PBG zulässige Abgrabungen über 0.4 m dürfen insgesamt bis zu 8.0 m lang sein.

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

Art. 25 Abstände gegenüber Zonengrenzen

PBG Art. 92 Abs. 3

1 Vorbehältlich anderer öffentlich-rechtlicher Abstandsvorschriften ist gegenüber Zonen ausserhalb des Baugebietes ein Abstand in der Grösse des kleinen Grenzabstandes einzuhalten.

2 Erdsonden müssen einen Grenzabstand von mindestens 4.0 m einhalten. Vorbehalten bleibt die schriftliche Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks zu einem kleineren Grenzabstand.

Art. 26 Gebiete 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 beizufügen:

a) Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen;[3]
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 von Schaufensteranlagen;
k) Einpassung von technischen Anlagen.

3 In den Fassaden- und Umgebungsplänen sind angrenzende Gebäude und Umgebungen darzustellen.

4 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 zu gestalten.

Art. 27 Ökologischer Ausgleich

NHG Art. 18 Abs. 1, Art. 18b Abs. 2
NHV4 Art. 15 Abs. 1
GSchG Art. 7 Abs. 2
USG[5] Art. 11 Abs. 1
PBG Art. 130 Abs. 1

1 Vorhaben sind so zu gestalten, dass sie zum ökologischen Ausgleich beitragen. Der Nachweis über die ökologischen Massnahmen ist zu erbringen:

a) beim Neubau von Gebäuden;
b) bei Erweiterungen, welche die Gebäudegrundfläche oder die Bruttogeschossfläche um mehr als 10 % vergrössern;
c) bei bewilligungspflichtigen Umgebungsarbeiten, entweder für die veränderten Flächen oder über das gesamte Grundstück.

2 Der ökologische Wert der Massnahmen richtet sich nach dem Anhang, der integrierender Bestandteil dieses Reglements ist. Über die vom Baugesuch erfasste Grundstücksfläche innerhalb der Bauzone ist als Mittelwert der

[3] Leitbilder, Konzepte, Richtplanung
[4] Bundesverordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) SR 451.1
[5] Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) SR 814.01

gewichteten Massnahmen ein ökologischer Wert von mindestens 0.5[6] nachzuweisen.

3 Kann der Mindestwert aufgrund der Lage oder Beschaffenheit des Grundstücks nicht erreicht werden, kann die Baubehörde gleichwertige Ersatzmassnahmen auf anderen Grundstücken innerhalb des Baugebietes zulassen. Sie werden mit Zustimmung der betroffenen Grundeigentümerschaft als Nutzungsbeschränkung verfügt oder mit verwaltungsrechtlichem Vertrag gesichert und gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch angemerkt.

4 Die Massnahmen sind dauernd zu erhalten und zu unterhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen.

5 Der Stadt-/Gemeinderat erlässt Ausführungsbestimmungen über die zulässigen Arten, den Nachweis und den sach- und fachgerechten Vollzug.

Art. 28 Lichtemissionen

PBG Art. 136
SSV7 Art. 99
USG Art. 11
BAFU8 Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, Bern 2021

1 Reklamen, Beschriftungen, Schaufenster und dergleichen dürfen zwischen 22.00 und 06.00 Uhr oder ausserhalb der Betriebs- und Öffnungszeit nicht künstlich beleuchtet sein.

E Verfahren und Vollzug

Art. 29 Baugesuchsunterlagen

PBV[9] Art. 21

1 Die erforderlichen Baugesuchsunterlagen richten sich nach Art. 21 PBV.

2 Dem Baugesuch sind allfällige Vorbescheide sowie Nachweise gemäss Art. 26 Abs. 2 dieses Erlasses beizulegen.

Art. 30 Gebühren

PBG Art. 54
VRP Art. 94 ff.
VGV10 Art. 3
GebT[11] Art. 54

1 Die Politische Gemeinde erhebt Gebühren für ihre Leistungen und verrechnet Barauslagen weiter. Sie erlässt den Tarif.

2 Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

Art. 31 Ersatzabgaben

1 Ersatzabgaben gemäss Art. 10 und Art. 12 Abs. 3 dieses Erlasses sind vor Baubeginn durch eine Bankgarantie oder in anderer geeigneter Weise sicherzustellen.

2 Sie werden fällig zum Zeitpunkt des Bezuges bzw. der Inbetriebnahme der Baute oder Anlage.

3 Ersatzabgaben werden periodisch an den Landesindex für Konsumentenpreise angepasst (Basisjahr = Datum der Rechtskraft; auf CHF 10.- gerundet).

---

[6] Referenzwerte: 0.0 ≙ Vollversiegelung | 0.5 ≙ landwirtschaftliche Mähwiese | 1.0 ≙ Magerwiese, Streuwiese, Ruderalfläche, Wildgarten
[7] Signalisationsverordnung (SSV) SR 741.21
[8] Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, BAFU, Bern 2005
[9] Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV) sGS 731.11
[10] Verordnung über Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren (Verwaltungsgebührenverordnung, VGV) sGS 821.1
[11] Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (GebT) sGS 821.5

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 Stadtrat bestimmt den Vollzugsbeginn.

Art. 33 Aufhebung bisherigen Rechts

PBG Art. 173

[1] Folgende Erlasse werden mit dem Vollzugsbeginn des vorliegenden Baureglements aufgehoben:

a) Baureglement vom 22. November 2013;
b) Zonenplan vom 5. März 1995 inklusive aller Teilzonenpläne.

Anhang zu Art. 27 | Ökologische Massnahmen

Grundflächen

Dachfläche (inklusive Dachvorsprung) Als Dachflächen gelten alle Dachflächen, sofern es sich nicht um unterirdische Bauten gemäss Art. 75 Bst. a PBG handelt.	**ökologischer Wert**
Dach mit hoher Entwicklungsmöglichkeit	0.6
Dach mit mittlerer Entwicklungsmöglichkeit	0.4
Dach ohne Entwicklungsmöglichkeit	0.0

Belagsfläche	**ökologischer Wert**
Begrünter Belag, je nach Anteil der belebten Oberfläche	0.2
Durchlässiger, teilversiegelter Belag	0.1
Versiegelter Belag	0.0

Vegetationsflächen Als Umgebungsflächen gelten alle nicht als Dachfläche anrechenbaren Flächenanteile mit einer Mindestfläche von 10 m^2 pro Teilfläche.	**ökologischer Wert**
Extensiv genutzte Flächen	1.0
Intensiv genutzte Flächen	0.4
Abzug für unterbaute Flächen (50 – 100 cm Substratstärke)	-0.1
Abzug für unterbaute Flächen (20 – 50 cm Substratstärke)	-0.2

Bodengebundene Überlagerungen

Bäume und Sträucher Neupflanzungen von Bäumen sind mit einem Kronendurchmesser von 2.0 m und von Sträuchern mit 1.0 m, bzw. einer Breite von 0.5 m anrechenbar. Bei bestehenden Bäumen wird die tatsächliche Kronenfläche verwendet.	**ökologischer Wert**
Wertvolle Bäume	3.0
Wertvolle Sträucher und Hecken	2.0

Mauern Die Vertikalfläche ist bis zu einer Höhe von 1.2 m anrechenbar. Die Mindestfläche muss 5 m^2 pro Teilfläche betragen.	**ökologischer Wert**
Trockenmauer kleinformatig, unverfugt	0.5
Trockenmauer grossformatig, unverfugt	0.2

Fassadenbegrünung Fassadenbegrünungen sind anrechenbar bei mindestens 5 m^2 pro Teilfläche.	**ökologischer Wert**
Bodengebundene Fassadenbegrünung & Kletterpflanzen	0.1

Weitere Elemente	**ökologischer Wert**
Kleinstrukturen	1.0