



---

# Baureglement

---

Vom Gemeinderat erlassen am:

15. Mai 2018

I. Nachtrag erlassen am:

04. Februar 2025

In Kraft ab:

01. Januar 2026

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>1 Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>3</b>
Art. 1    Geltungsbereich	3
Art. 2    Zuständigkeit	3
<b>2 Raumplanung</b>	<b>3</b>
Art. 3    Planungsmittel	3
Art. 4    Information und Mitwirkung	3
Art. 5    Zoneneinteilung	4
Art. 6    Wohnzone	4
Art. 7    Kernzone	4
Art. 8    Intensiverholungszone	4
Art. 9    Intensivlandwirtschaftszone	4
Art. 10   Freihaltezone Sport und Freizeit	4
Art. 11   Sondernutzungspläne	5
<b>3 Nutzungs- und Bauvorschriften</b>	<b>5</b>
<b>3.1 Erschliessung und Ausstattung</b>	5
Art. 12   Ausfahrten und Vorplätze	5
Art. 13   Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motor- und Fahrräder	5
Art. 14   Spielplätze und Begegnungsbereiche	5
Art. 15   Geschossfläche	6
Art. 16   Entsorgungseinrichtungen	6
<b>3.2 Erstellen von Bauten und Anlagen</b>	6
Art. 17   Regelbauweise	6
Art. 18   Offene Bauweise	6
Art. 19   Grenzabstand	6
Art. 20   Abstand von öffentlichen Strassen und Wegen	6
Art. 21   Dachraum	6
Art. 22   Klein- und Anbauten	7
Art. 23   Geringfügige Kleinbauten	7
Art. 24   Vorbauten und Dachvorsprünge	7
Art. 25   Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen	7
Art. 26   Sicherheitsanforderungen	8
<b>4 Gebühren</b>	<b>8</b>
Art. 27   Gebühren	8
<b>5 Schlussbestimmungen</b>	<b>8</b>
Art. 28   Inkrafttreten, Übergangsbestimmung	8
Art. 29   Aufhebung bisherigen Rechts	8

Der Gemeinderat Gommiswald 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:

## 1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1 Geltungsbereich

<sup>1</sup> Das Baureglement gilt für das Gemeindegebiet der politischen Gemeinde Gommiswald.

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

### Art. 2 Zuständigkeit

<sup>1</sup> Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes sowie die zuständige Behörde gemäss Strassengesetzgebung. Er kann Aufgaben und Vollzug an Kommissionen gemäss Gemeindeordnung delegieren.

Art. 1, 135 und 158 PBG

<sup>2</sup> Die vom Gemeinderat eingesetzte Baukommission ist die Baubehörde nach Planungs- und Baugesetz sowie Bewilligungsbehörde nach Art. 63 und 108 Abs. 2 StrG2. Sie erfüllt weitere ihr vom Gemeinderat übertragene Aufgaben.

<sup>3</sup> Die Bauverwaltung ist insbesondere zuständig für:

- a) Administrative Aufgaben im Zusammenhang mit Baugesuchen;
- b) Baubewilligungen im Meldeverfahren inkl. Auflagen<sup>4</sup>;
- c) Nachlaufende Bewilligungen<sup>5</sup>;
- d) Bewilligung von Korrekturplänen bei untergeordneten Abweichungen von bewilligten Bauplänen;
- e) Bewilligungen für gesteigerten Gemeingebrauch im Zusammenhang mit Bauvorhaben;
- f) Bauaufsicht und -kontrolle;
- g) Erhebung von Kostenvorschüssen<sup>6</sup>;
- h) Vollzug der Beschlüsse von Gemeinderat und Baukommission;
- i) Weitere vom Gemeinderat oder von der Baukommission zugewiesene Aufgaben.

<sup>4</sup> Verfügungen der Baukommission können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden<sup>7</sup>, Verfügungen der Bauverwaltung an die Baukommission.

<sup>5</sup> Gemeinderat, Baukommission und Bauverwaltung können bei Bedarf Fachleute beiziehen.

## 2 RAUMPLANUNG

### Art. 3 Planungsmittel

Art. 1 ff. PBG

<sup>1</sup> Der Gemeinderat verfügt über die folgenden Planungsmittel:

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

### Art. 4 Information und Mitwirkung

<sup>1</sup> Bei Erlass und Änderungen von Richtplan und Nutzungsplänen sowie von Landumlegungen und Planungszonen sorgt der Gemeinderat für eine angemessene Information und Mitwirkung der Bevölkerung.

Art. 34 Abs. 2 PBG

<sup>2</sup> Der Richtplan wird vor Erlass während mindestens 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreiten.

<sup>1</sup> sGS 731.1

<sup>2</sup> sGS 732.1

<sup>3</sup> sGS 151.2

<sup>4</sup> Art. 142 f. PBG

<sup>5</sup> Art. 149 PBG

<sup>6</sup> Art. 96 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP; Art. 27 Abs. 4 BauR

<sup>7</sup> Art. 40 Abs. 2 VRP, sGS 951.1

**Art. 5 Zoneneinteilung**<sup>8</sup>**Bauzonen**

Art. 12 ff. PBG

- |  |        |
|--|--------|
| - Wohnzone 10.5                            | W10.5  |
| - Wohnzone 11.0                            | W11.0  |
| - Wohnzone 13.0                            | W13.0  |
| - Wohn-Gewerbe-Zone 11.0                   | WG11.0 |
| - Wohn-Gewerbe-Zone 13.0                   | WG13.0 |
| - Kernzone 13.0                            | K13.0  |
| - Kernzone 14.0                            | K14.0  |
| - Arbeitszone 13.0                         | A13.0  |
| - Arbeitszone 18.0                         | A18.0  |
| - Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen | OeBA   |
| - Intensiverholungszone                    |        |
| - Camping                                  | IC     |
| - Reitsport                                | IR     |
| - Sport                                    | IS     |
| - Badeanlage mit Nebennutzungen            | IB     |
| - Schutzzone                               |        |
| - Gewässerschutz                           | SiB G  |
| - Freihaltezone                            |        |
| - Ortsplanung                              | FiB O  |
| - Sport-und Freizeit                       | FiB SF |

**Nichtbauzonen**

- |                               |        |
|-------------------------------|--------|
| - Landwirtschaftszone         | L      |
| - Intensivlandwirtschaftszone | IL     |
| - Schutzzone                  |        |
| - Natur- und Heimatschutz     | SaB NH |
| - Gewässerschutz              | SaB G  |
| - Umweltschutz                | SaB U  |
| - Freihaltezonen              |        |
| - Ortsplanung                 | FaB O  |

**Überlagerte Zonen**

- |                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| - Freihaltezone Sport und Freizeit | FSF |
|------------------------------------|-----|

**Art. 6 Wohnzone**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen ist die Errichtung von Mobilfunkanlagen, die nicht auf den fraglichen Standort angewiesen sind, nicht zulässig. Art. 12 Abs. 2 lit. b PBG

**Art. 7 Kernzone**

<sup>1</sup> In der Kernzone sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Anforderungen innerhalb der Ortsbildschutzgebiete richten sich nach der Schutzverordnung. Art. 15, 99 Abs. 2 PBG

**Art. 8 Intensiverholungszone**

<sup>1</sup> Die Intensiverholungszone sind zu dem für sie bezeichneten Zweck bestimmt. Art. 17 PBG

<sup>2</sup> In der Intensiverholungszone Camping und der Intensiverholungszone Sport sind Bauten und Anlagen nur mit einem Sondernutzungsplan oder einem speziellen Reglement zulässig. Die Begründung eines Erstwohnsitzes sowie der dauerhafte Aufenthalt ist in der Intensiverholungszone Camping nicht zulässig.

**Art. 9 Intensivlandwirtschaftszone**

<sup>1</sup> In der Intensivlandwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Massentierhaltung oder dem Pflanzenbau dienen. Art. 21 Abs. 3 PBG

<sup>2</sup> Die Erstellung von Bauten und Anlagen bedarf eines Sondernutzungsplans.

**Art. 10 Freihaltezone Sport und Freizeit**

<sup>1</sup> In der Freihaltezone Sport und Freizeit sind Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen, die den Skisport behindern, nicht gestattet. Freihaltezonen Sport und Freizeit überlagern ausserhalb der Bauzone die jeweilige Nutzungszone. Art. 16 PBG

<sup>8</sup> Geändert durch I. Nachtrag vom 4. Februar 2025

**Art. 11 Sondernutzungspläne**

<sup>1</sup> Durch einen Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Dabei sind insbesondere folgende Gesichtspunkte wegleitend: Art. 23 ff. PBG

- a) Qualität der Evaluation;
- b) gute Einfügung der Überbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- c) besondere Berücksichtigung der Wohnhygiene;
- d) energetisch überdurchschnittlicher Standard;
- e) siedlungsgerechte Erschliessung mit Berücksichtigung des Schutzes des Langsamverkehrs und zu einem überwiegenden Teil unterirdische Parkierung von Motorfahrzeugen;
- f) gut gestaltete Spiel- und Begegnungsflächen von mindestens 15% der Geschossflächen<sup>9</sup>;
- g) Sorgfältige Gestaltung der Umgebung der Bauten und Anlagen mit Grünflächen und Bepflanzung.

**3 NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN****3.1 Erschliessung und Ausstattung****Art. 12 Ausfahrten und Vorplätze**

<sup>1</sup> Ausfahrten von Grundstücken und Garagen dürfen in der Regel höchstens 15% Gefälle aufweisen. Auf einer Länge von 2.0 m von der Fahrbahn- bzw. Trottoirgrenze aus beträgt das Gefälle höchstens 3%. Art. 100, 101 StrG

<sup>2</sup> Grundstückszufahrten zu Kantonsstrassen und Gemeindestrassen 1. Klasse sind so anzulegen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) sind wegleitend.

<sup>3</sup> Für Grundstückszufahrten zu Gemeindestrassen 2. und 3. Klasse muss die freie Sicht auf die Strasse mindestens 3.0 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45° gewährleistet sein. Die Zufahrten sind zudem beidseitig mit Radien von mindestens 3.0 m auszurunden.

<sup>4</sup> Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.5 m Länge anzulegen ohne eine öffentliche Verkehrsfläche zu beanspruchen. Für Garagen von Nutzfahrzeugen hat der Vorplatz eine Länge von mindestens 7.5 m aufzuweisen.

**Art. 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motor- und Fahrräder<sup>10</sup>**

<sup>1</sup> Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge nach Art. 69 PBG beträgt: Art. 69, 70 PBG

- Einfamilienhäuser: 3 Abstellplätze
- Mehrfamilienhäuser: 1 Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche<sup>11</sup>, mindestens aber 1 Abstellplatz pro Wohnung; zusätzlich für Besucher: mindestens 1 Abstellplatz, zusätzlich 1 Abstellplatz pro 5 Wohnungen.
- Bei anderen Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der Abstellplätze nach der VSS-Norm SN 640 281 (2019).

Bei Bruchteilen wird pro Kategorie auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

<sup>2</sup> Bei Einfamilienhäusern gelten Garagenvorplätze als Abstellplätze für Motorfahrzeuge, sofern eine Mindestdiefe von 5.5 m eingehalten wird.

<sup>3</sup> Die Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder ermittelt sich nach der VSS-Norm SN 640 065 (2019). Die Abstellplätze sind entsprechend zu signalisieren.

<sup>4</sup> Die Ersatzabgabe nach Art. 70 PGB beträgt Fr. 8'000.00 je fehlenden Abstellplatz.

**Art. 14 Spielplätze und Begegnungsbereiche<sup>12</sup>**

<sup>1</sup> Die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche nach Art. 71 PBG beträgt 10% der Geschossfläche<sup>13</sup>, die dem Wohnen dient. Art. 71, 72 PBG

<sup>2</sup> Sie sind so auszurüsten und zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen von Kindern verschiedener Altersstufen sowie der weiteren Bewohnerinnen und Bewohner entsprechen.

<sup>3</sup> Die Ersatzabgabe nach Art. 72 PGB beträgt Fr. 300.00 je fehlenden m<sup>2</sup>.

<sup>9</sup> Art. 71 PBG, Art. 14 BauR

<sup>10</sup> Geändert durch I. Nachtrag vom 4. Februar 2025

<sup>11</sup> Art. 15 BauR

<sup>12</sup> Geändert durch I. Nachtrag vom 4. Februar 2025

<sup>13</sup> Art. 15 BauR

**Art. 15 Geschossfläche**

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

<sup>2</sup> Ausserhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegende Flächen (wie Treppenhäuser, Lifte, Terrassen, offene Balkone und Loggias, nicht gewerbliche Keller- und Lagerräume, Garagenräume) werden nicht hinzugerechnet.

**Art. 16 Entsorgungseinrichtungen**

<sup>1</sup> Die Baubehörde kann bei Wohnbauten sowie bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben die Bereitstellung von notwendigen Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund verlangen. Diese müssen von der Strasse aus zugänglich sein. Art. 67 PBG

**3.2 Erstellen von Bauten und Anlagen****Art. 17 Regelbauweise**

<sup>1</sup> Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten sind in der Regelbautabelle nach Anhang festgelegt.

**Art. 18 Offene Bauweise**

<sup>1</sup> Werden Hauptbauten als Grenzbauten nicht mit einem vertraglichen Grenzbaurecht geregelt, gelten die Vorschriften für die offene Bauweise. Wird eine spätere Baute auf dem Nachbargrundstück nicht auf die Grenze gestellt, ist der Gebäudeabstand einzuhalten. Art. 96 PBG

**Art. 19 Grenzabstand**

<sup>1</sup> Ein Näherbau nach Art. 92 Abs. 2 und Art. 94 PBG ist gegenüber allen Bauzonen und Nichtbauzonen zulässig. Art. 92 PBG

<sup>2</sup> Gegenüber öffentlichen Strassen, nicht aber gegenüber öffentlichen Wegen, gehen die Strassenabstände den Grenzabständen vor. Der Grenzabstand ist zur Mittelachse der Strasse einzuhalten.

**Art. 20 Abstand von öffentlichen Strassen und Wegen <sup>14</sup>**

<sup>1</sup> Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen ab Strassen- bzw. Trottoirgrenze folgende Mindestabstände einzuhalten: Art. 104 StrG

	mit Trottoir	ohne Trottoir
• Kantonsstrassen:	4.0 m	4.0 m
• Gemeindestrassen 1. Klasse	3.0 m	4.0 m
• Gemeindestrassen 2. Klasse	3.0 m	4.0 m
• Gemeindestrassen 3. Klasse	3.0 m	3.0 m
• Gemeindewege 1., 2. und 3. Klasse:	2.0 m	

<sup>2</sup> Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen haben gegenüber öffentlichen Strassen bis zu einer maximalen Höhe von 1.20 m einen Abstand von 0.3 m einzuhalten, über dieser Höhe zusätzlich die Mehrhöhe.

**Art. 21 Dachraum <sup>15</sup>**

<sup>1</sup> Das Winkelmass für die Bestimmung des Dachraums (45°) ist auf wenigstens zwei Gebäudeseiten, wovon eine Längsseite, einzuhalten. Art. 84, 85 PBG

<sup>14</sup> Geändert durch I. Nachtrag vom 4. Februar 2025

<sup>15</sup> Geändert durch I. Nachtrag vom 4. Februar 2025

**Art. 22 Klein- und Anbauten** <sup>16</sup>

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

Art. 74, 75, 94 PBG

maximale Grundfläche:	50 m <sup>2</sup>
maximale Gebäudehöhe:	3.5 m
maximale Gesamthöhe:	5.0 m
minimaler Grenzabstand:	2.0 m
minimaler Gebäudeabstand:	2.0 m

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die brandschutzrechtlichen Gebäudeabstände.

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

<sup>4</sup> Für Klein- und Anbauten an Hanglagen, die bergseits zu erschliessen sind, werden für die maximal zulässige Gebäude- und Gesamthöhe folgende Zuschläge gewährt:

- ab 15% Hangneigung 0.5 m
- ab 22% Hangneigung 1.0 m
- ab 30% Hangneigung 1.5 m

Die Hangneigung wird in der Falllinie durch den Niveaupunkt zwischen den Fassaden gemessen. Kommastellen werden auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

**Art. 23 Geringfügige Kleinbauten**

<sup>1</sup> Masse für geringfügige Kleinbauten, die nicht dem Aufenthalt von Personen dienen:

Art. 74, 94 PBG

maximale Grundfläche:	10.0 m <sup>2</sup>
maximale Gesamthöhe:	2.5 m
minimaler Grenzabstand:	0.5 m
minimaler Gebäudeabstand:	1.0 m

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die brandschutzrechtlichen Gebäudeabstände.

<sup>3</sup> Bei einem Zusammenbau von geringfügigen Kleinbauten über die Parzellengrenze gelten diese Masse je Grundstück.

**Art. 24 Vorbauten und Dachvorsprünge**

<sup>1</sup> Vorbauten dürfen höchstens auf 50%, Dachvorsprünge auf der gesamten jeweiligen Gebäudelänge um maximal 1.5 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinien unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.

Art. 76, 81 PBG

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

**Art. 25 Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen** <sup>17</sup>

<sup>1</sup> Die maximal zulässigen Masse für Abgrabungen für Bauten sind in der Masstabelle der Regelbauweise festgelegt.

Art. 97 PBG

<sup>2</sup> Auffüllungen werden dem massgebenden Terrain angepasst. Böschungen mit einem steileren Neigungswinkel als 2:3 müssen gesichert werden.

<sup>3</sup> Böschungen und Stützkonstruktionen bis 0.50 m Höhe dürfen bis an die Grenze reichen. Bis zu einer Höhe von 1.80 m beträgt der Grenzabstand des Böschungsfusses bzw. der Stützkonstruktion mindestens 0.50 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe; höchstens aber den Grenzabstand der fraglichen Zonenart. Mit Zustimmung des Nachbarn kann die Böschung bzw. Stützkonstruktion bis an die Grenze gestellt werden.

<sup>4</sup> Stützkonstruktionen von über 1.80 m Höhe sind durch horizontale Abtreppungen, in jeweils einer Höhe von 1.80 m, zu staffeln. Die Breite der Abtreppungen beträgt mindestens 1.0 m.

<sup>16</sup> Geändert durch I. Nachtrag vom 4. Februar 2025

<sup>17</sup> Geändert durch I. Nachtrag vom 4. Februar 2025

**Art. 26 Sicherheitsanforderungen**

<sup>1</sup> Als Feuerschutzvorschriften gelten die Brandschutznorm und die Brandschutzrichtlinie der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF)<sup>18</sup>. Art. 101 PBG

<sup>2</sup> Für Geländer und Brüstungen oder andere Vorrichtungen zum Schutz von Personen gegen Absturz sind die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) wegleitend.

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

**4 GEBÜHREN****Art. 27 Gebühren**

<sup>1</sup> Die zuständigen Behörden können insbesondere für folgende Leistungen Gebühren erheben: Art. 54 PBG, 94 ff. VRP VGV, GebT

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

<sup>2</sup> Die Gebühren sind im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung<sup>19</sup> zu bemessen. Die zuständigen Behörden erlassen je den geltenden Tarif.

<sup>3</sup> Es können Kostenvorschüsse verlangt werden<sup>20</sup>.

**5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN****Art. 28 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung**

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

<sup>2</sup> Die bei Vollzugsbeginn dieses Reglements hängigen Baugesuche unterliegen dem neuen Recht.

**Art. 29 Aufhebung bisherigen Rechts**

<sup>1</sup> Mit Inkrafttreten dieses Baureglements werden die folgenden Reglemente aufgehoben:

- Baureglement der politischen Gemeinde Ernetschwil vom 4. April 2006
- Baureglement der politischen Gemeinde Gommiswald vom 10. Juli 2011
- Baureglement der politischen Gemeinde Rieden vom 31. März 2011

<sup>2</sup> 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 durch dieses Baureglement gegenstandslos.

<sup>3</sup> Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung der Baukommission innert zwei Jahren nach Inkrafttreten dieses Reglements gelöscht.

**Anhang: Tabelle der Regelbauweise**

<sup>18</sup> Art. 54 FSG (sGS 871.1)

<sup>19</sup> Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5, GebT

<sup>20</sup> Art. 96 VRP, sGS 951.1; Art. 160 PBG, Art. 2 Abs. 3 Bst. g BauR

Vom Gemeinderat Gommiswald beschlossen am 15. Mai 2018

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

*signiert Peter Hüppi*

*signiert Rolf Thoma*

Öffentliche Auflage vom 06. Juni 2018 bis: 05. Juli 2018

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom: 13. August 2018 bis: 21. September 2018

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St. Gallen genehmigt am: 27. Dezember 2018

Der Amtsleiter a.i.:

*signiert Markus Zimmermann*

---

I. Nachtrag vom Gemeinderat beschlossen am 4. Februar 2025

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

*signiert Peter Hüppi*

*signiert Rolf Thoma*

Öffentliche Auflage vom 03. März 2025 bis 01. April 2025

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom: 22. Mai 2025 bis 30. Juni 2025

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St. Gallen genehmigt am 03. Oktober 2025

Der Amtsleiter

*signiert Ralph Etter*

---

Vom Gemeinderat in Vollzug gesetzt auf 1. Januar 2026

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

*signiert Peter Hüppi*

*signiert Rolf Thoma*

---

**Beilagen:**

- 1. Auszug aus PBG und Baureglement mit Skizzen**

**Anhang: Tabelle der Regelbauweise (Art. 17 BauR) <sup>21</sup>**

Masse in m	W10.5	W11.0	W13.0	WG 11.0	WG 13.0	A1 13.0	A1- 18.0	K13.0	K14.0	IB	IR	IC, IS A)	ÖBA	L, IL B), A) für IL		FiB SF	FiB, FaB, SaB
Grenzabstand	4.00	4.00	5.00	4.00	5.00	3.00 C)	3.00 C)	4.00	4.00	4.00	4.00	-	5.00	5.00	5.00	3.00	-
Gesamthöhe	10.50	11.00	13.00	11.00 D)	13.00 D)	13.00	18.00	13.00 D)	14.00 D)	11.00	11.50	-	15.00	11.50 D)	14.50	4.00	-
Gebäudehöhe	7.50	8.00	10.00	8.00 D)	10.00 D)	-	-	8.00 D)	10.00 D)	--	8.00	-	-	8.00 D)	-	-	-
Winkelmass Dachraum auf Gebäudeseiten (in°)	45	45	45	45	45	-	-	45	45	--	45			45	-	-	-
Bruchteil je Fas- sadenabschnitt E)	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	-	-	1/2	1/2	--	1/2	-	-	1/2	-	-	-
Talseitige Fassadenhöhe F)	10.50	11.00	13.00	11.00	13.00	-	-	-	--	--	11.50	-	-	--	-	-	-
Gebäudelänge	25.00	30.00	40.00	30.00	40.00	-	-	30.00	--	--	30.00	-	--	-	-	--	-
Abgrabungen	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	-	-	1.60	1.60	--	1.60	-	-	1.60	-	1.60	-
Empfindlich- keits- stufe	II	II	II	III	III	III	III	III	III			IV	II	III		II	II

A) Die Erstellung von Bauten und Anlagen bedarf eines rechtskräftigen Sondernutzungsplans oder eines speziellen Reglements (siehe Art. 8 und Art. 9 BauR).

B) Linke Spalte für Wohnbauten, rechte Spalte für Ökonomiebauten.

C) Gegenüber anderen Zonen um 3.0 m grösser.

D) Bei Bauten mit einem mindestens 50% gewerblich genutzten Erdgeschoss liegen die maximale Gebäudehöhe und Gesamthöhe um 1.0 m höher.

E) Winkelmass gilt nicht für Pultbauten.

F) Bei talseitig giebelständigen Bauten mit Satteldächern erhöht sich die Fassadenhöhe für die talseitige Giebelseite um 3.0 m, sofern sich das Satteldach über die ganze Giebelseite erstreckt und einen Neigungswinkel von mindestens 30° aufweist. Bei talseitig traufständigen Bauten mit Satteldach erhöht sich für Dachaufbauten bzw. bei fassadenbündigen Fassadenabschnitten (Bruchteil 1/2) die talseitige Fassadenhöhe hierfür um 3.0 m.

<sup>21</sup> Geändert durch I. Nachtrag vom 4. Februar 2025

**Gemeinde Gommiswald**

---

## **Beilage zum Baureglement**

**Auszug aus Planungs- und Baugesetz und Baureglement mit Skizzen**

---

01. Juli 2024

Nicht Gegenstand einer Beschlussfassung und/oder Genehmigung

---

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Auszug aus dem Planungs- und Baugesetz sowie Erläuterungen zu einzelnen Artikeln des Baureglements</b>	<b>3</b>
1.1 Allgemeine Bestimmungen	3
1.2 Begriffe	4
1.3 Grössenbeschränkungen	6
1.4 Abstände	9
1.5 Bauweise und Terrain	11
1.6 Einordnung und Gestaltung	12
1.7 Weitere Definitionen und Begriffe	12
<b>2 Bedarfsermittlung von Parkieranlagen</b>	<b>13</b>
2.1 Personenwagen	13
2.2 Fahrräder	14
<b>3 Unterlagen Baugesuch</b>	<b>15</b>
<b>4 Weitere massgebende Grundlagen</b>	<b>16</b>
<b>5 Abkürzungen</b>	<b>18</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Planungsinstrumente	3
Abbildung 2: Oberirdische Bauten	4
Abbildung 3: Unterirdische Bauten	4
Abbildung 4: Flächenkleinstes Rechteck für NP über mass-gebendem (gewachsenem) Terrain	5
Abbildung 5: Niveaupunkt	5
Abbildung 6: Niveaupunkt je Baute	5
Abbildung 7: Niveaupunkt bei Terrassenhäusern	5
Abbildung 8: Flächenkleinstes Rechteck für Gebäudelänge und -breite über gestaltetem Terrain	6
Abbildung 9: Gesamt- und Gebäudehöhe Schräg- und Flachdach	6
Abbildung 10: Gebäudehöhe bei unterschiedlich hohen Traufen	7
Abbildung 11: Dachoberkante	7
Abbildung 12: Dachraum (Winkelmass auf zwei Gebäudeseiten, wovon eine Längsseite)	7
Abbildung 13: Bruchteil Fassadenabschnitt	8
Abbildung 14: Mögliche Dachvarianten innerhalb Dachraumprofil	8
Abbildung 15: Talseitige Fassadenhöhe	8
Abbildung 16: Grenzabstand	10
Abbildung 17: Gebäudeabstand	10
Abbildung 18: Terrainveränderungen	11
Abbildung 19: Berechnung Geschossfläche	12

# 1 Auszug aus dem Planungs- und Baugesetz<sup>1</sup> sowie Erläuterungen zu einzelnen Artikeln des Baureglements

## 1.1 Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 PBG Ortsplanung

- 1 Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinden.
- 2 Instrumente sind der kommunale Richtplan und die kommunalen Nutzungspläne.
- 3 Kommunale Nutzungspläne sind:
  - a) Rahmennutzungsplan, bestehend aus Zonenplan und Baureglement;
  - b) Sondernutzungsplan;
  - c) Schutzverordnung

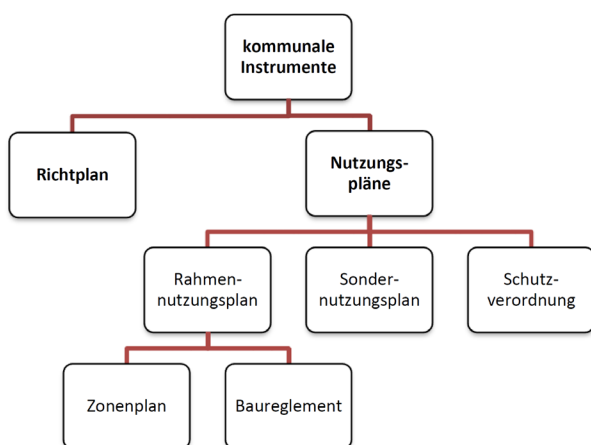


Abbildung 1: Planungsinstrumente

⇒ **Baureglement:** Art. 3 Planungsmittel

### Art. 12 – 22 PBG Zonenarten

Mögliche Nutzungszonen (abschliessend):

- Wohnzonen (W)
- Wohn-Gewerbebezonen (WG)
- Arbeitszonen (A)
- Kernzonen (K)
- Freihaltezonen
  - innerhalb Bauzone (FiB)
  - ausserhalb Bauzone (FaB); kann andere Zonen überlagern
- Intensiverholungszonen (I)
- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)
- Schwerpunktzonen (SPZ)
- Weilerzonen (WE)
- Landwirtschaftszonen (L)
- Schutzzonen (S); können andere Zonen überlagern

⇒ **Baureglement:** Art. 5 Zoneneinteilung

<sup>1</sup> Planungs- und Baugesetz (PBG); sGS 731.1

## 1.2 Begriffe

### Art. 73 PBG Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

### Art. 74 PBG Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.

### Art. 75 PBG Anbauten

1 Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

2 Die Baubehörde kann ausnahmsweise Hauptnutzungen zulassen, wenn keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.

### Art. 76 PBG Vorbauten

Vorbauten sind punktuell oder nicht abgestützte, über die Fassade vorspringende Bauteile, wie Vordächer, Balkone, Erker, Veranden.

### Art. 76a PBG Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind unbewohnte und keinem regelmässigen Aufenthalt von Personen dienende Bauten oder Bauteile, die mit Ausnahme von notwendigen Zugängen und Zufahrten sowie der Geländer und Brüstungen unter dem natürlich gewachsenen oder dem gestalteten Terrain liegen.

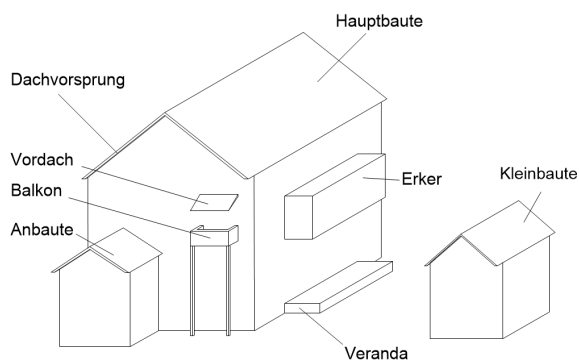


Abbildung 2: Oberirdische Bauten

gT gestaltetes Terrain  
mT massgebendes Terrain  
uB unterirdische Baute

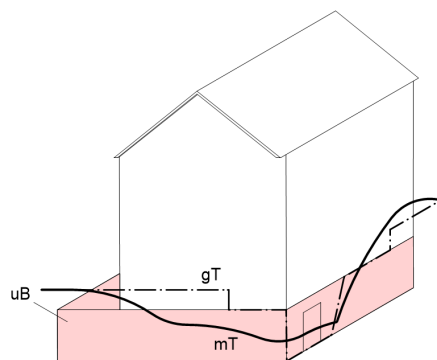


Abbildung 3: Unterirdische Bauten

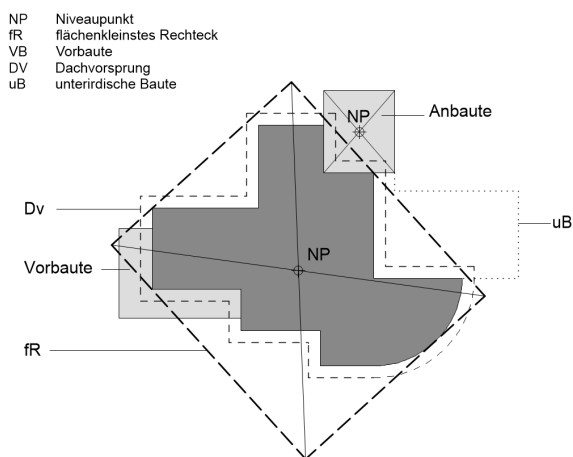
- ⇒ **Baureglement:** Art. 22 Klein- und Anbauten  
Art. 23 Geringfügige Kleinbauten  
Art. 24 Vorbauten und Dachvorsprünge

**Art. 77 PBG Niveaupunkt**

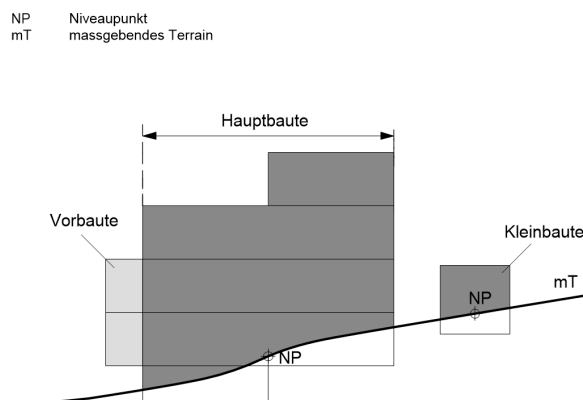
- 1 Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks auf dem massgebenden Terrain, welches das Gebäude ohne Vorbauten, Anbauten und Dachvorsprünge umhüllt.
- 2 Für Anbauten und zusammengebaute Gebäude wird der Niveaupunkt für jedes Gebäude oder jeden Gebäudeteil einzeln bestimmt.

**Art. 78 PBG Massgebendes Terrain**

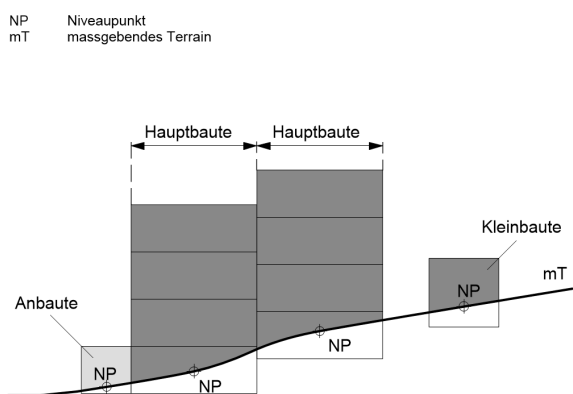
- 1 Als massgebendes Terrain gilt der natürliche oder, wenn dieser nicht mehr festgestellt werden kann, der bewilligte Geländeverlauf. Besteht kein bewilligter Geländeverlauf, wird vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf der Umgebung ausgegangen.
- 2 Das massgebende Terrain kann im Nutzungsplan abweichend festgelegt werden.



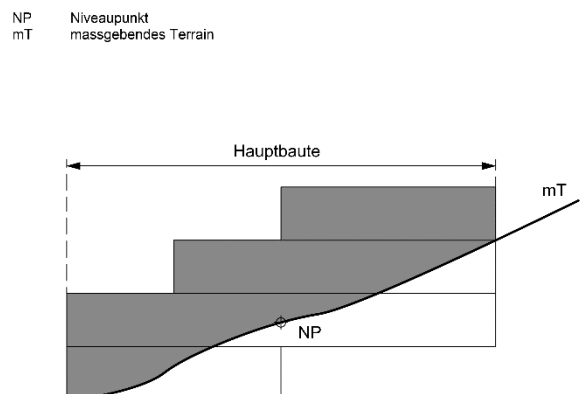
**Abbildung 4:** Flächenkleinstes Rechteck für NP über massgebendem (gewachsenem) Terrain



**Abbildung 5:** Niveaupunkt



**Abbildung 6:** Niveaupunkt je Baute



**Abbildung 7:** Niveaupunkt bei Terrassenhäusern

## 1.3 Grössenbeschränkungen

### Art. 82 PBG Gebäudelänge und Gebäudebreite

- 1 Die Gebäudelänge bezeichnet die längere Seite des kleinsten die Baute umhüllenden Rechtecks, soweit diese über dem gestalteten Terrain liegt. Unberücksichtigt bleiben Anbauten, Dachvorsprünge sowie unterirdische Bauten nach Art. 76a dieses Erlasses.
- 2 Die Gebäudebreite bezeichnet die kürzere Seite des kleinsten die Baute umhüllenden Rechtecks, soweit diese über dem gestalteten Terrain liegt. Unberücksichtigt bleiben Anbauten, Dachvorsprünge sowie unterirdische Bauten nach Art. 76a dieses Erlasses.

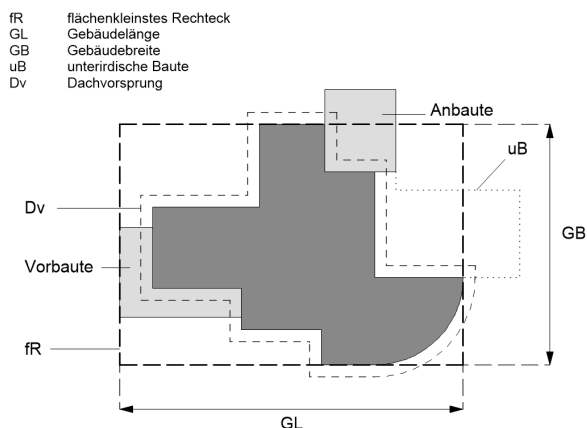


Abbildung 8: Flächenkleinstes Rechteck für Gebäudelänge und -breite über gestaltetem Terrain

### Art. 83 PBG Gesamthöhe

- 1 Die Gesamthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Dachs.
- 2 Nicht angerechnet werden technisch notwendige Bauteile und Anlagen, wie Liftschächte, Kamine, Antennen, Dachränder, Solarzellen und Sonnenkollektoren.

### Art. 84 PBG Gebäudehöhe

- 1 Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte.
- 2 Bei Festlegung einer Gebäudehöhe wird wenigstens für zwei Gebäudeseiten auch ein Winkelmass für die Bestimmung des Dachraums festgelegt.

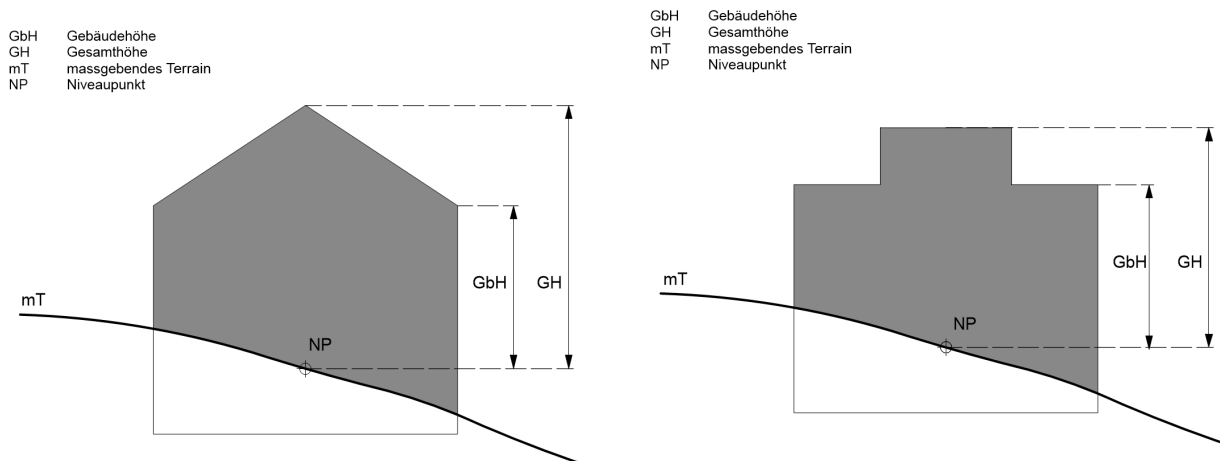
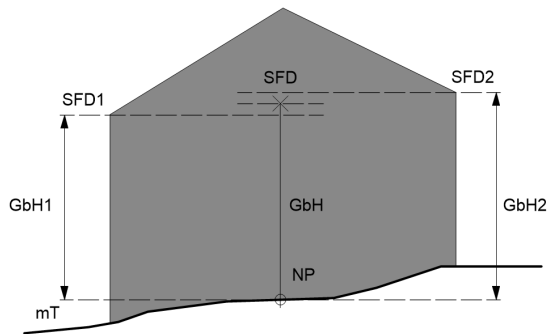


Abbildung 9: Gesamt- und Gebäudehöhe Schräg- und Flachdach

SFD Schnittpunkt Fassade-Dachoberkante  
GbH Gebäudehöhe  $(GbH1+GbH2)/2$   
NP Niveaupunkt  
mT massgebendes Terrain



SFD Schnittpunkt Fassade-Dachoberkante  
GbH Gebäudehöhe  $(GbH1+GbH2)/2$   
NP Niveaupunkt  
mT massgebendes Terrain  
GH Gesamthöhe

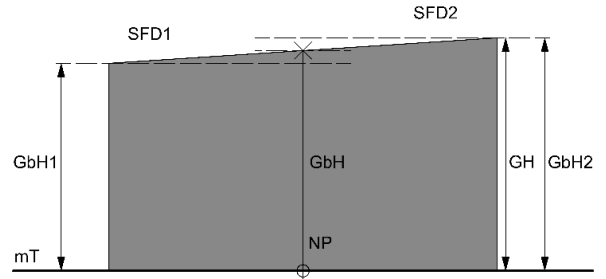


Abbildung 10: Gebäudehöhe bei unterschiedlich hohen Traufen

GbH Gebäudehöhe

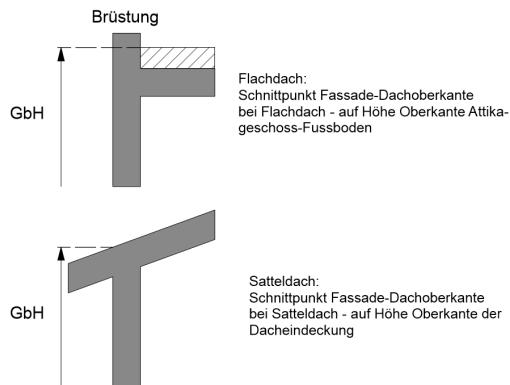


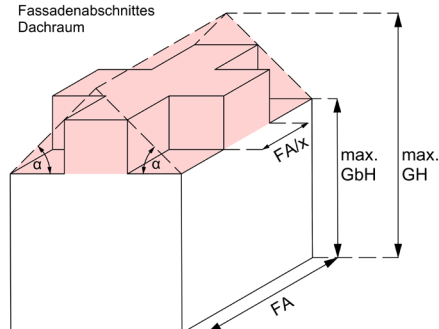
Abbildung 11: Dachoberkante

### Art. 85 PBG Dachraum

- 1 Der Dachraum bezeichnet den Raum zwischen der höchstens zulässigen Gebäudehöhe und der höchstens zulässigen Gesamthöhe unter Einhaltung des nach Art. 84 Abs. 2 dieses Erlasses festgelegten Winkelmasses.
- 2 Das Winkelmass beträgt bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts höchstens 90 Grad.

max. GH  
max. GbH  
 $\alpha$   
FA  
FA/x

max. Gesamthöhe  
max. Gebäudehöhe  
Winkelmass  
Fassadenabschnitt  
Bruchteil des  
Fassadenabschnittes  
Dachraum



max. GH  
max. GbH  
 $\alpha$   
FA  
FA/x

max. Gesamthöhe  
max. Gebäudehöhe  
Winkelmass  
Fassadenabschnitt  
Bruchteil des  
Fassadenabschnittes  
Dachraum

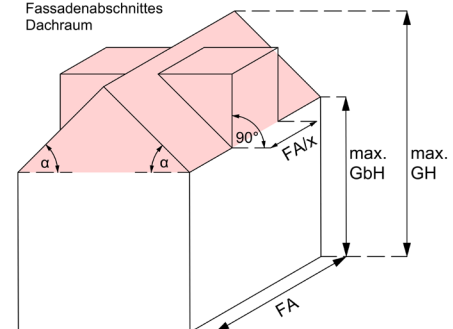


Abbildung 12: Dachraum (Winkelmass auf zwei Gebäude-  
seiten, wovon eine Längsseite)

DR Dachraum  
 $\alpha$  Winkelmass  
 FA Fassadenabschnitt  
 FA/2 Bruchteil des Fassadenabschnittes

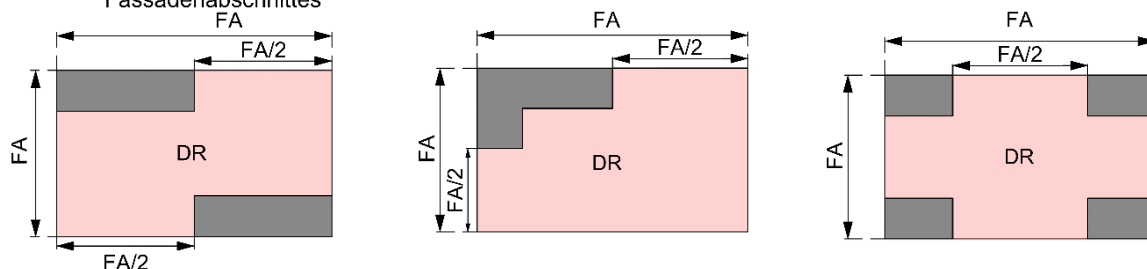


Abbildung 13: Bruchteil Fassadenabschnitt

max. GH max. Gesamthöhe  
 max. GbH max. Gebäudehöhe  
 $\alpha$  Winkelmass  
 Dachraum

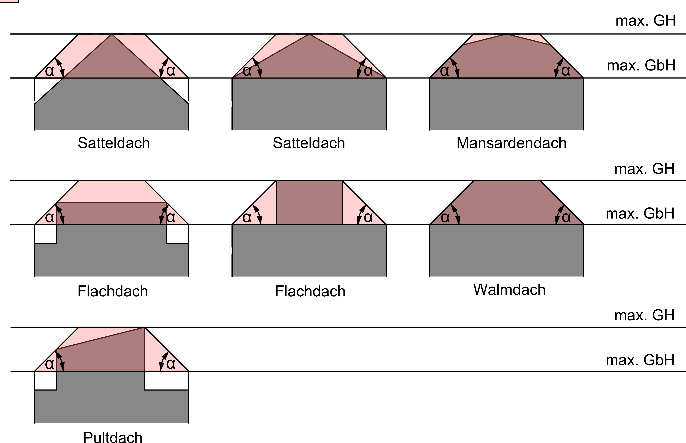


Abbildung 14: Mögliche Dachvarianten innerhalb Dachraumprofil

⇒ Baureglement: Art. 21 Attikageschosse

**Art. 86 PBG Fassadenhöhe**

Die Fassadenhöhe bezeichnet den grössten Höhenunterschied zwischen der Dachoberkante und dem senkrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain der jeweiligen Fassade.

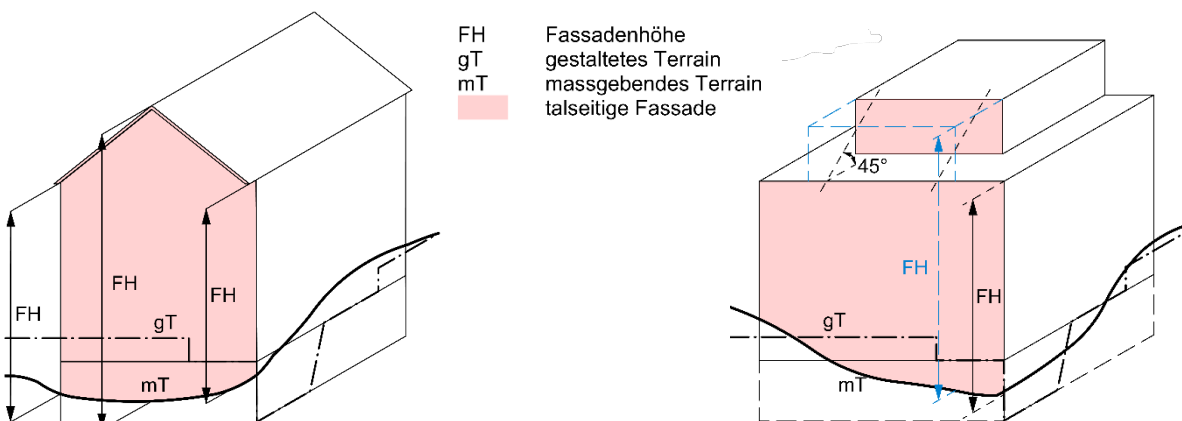


Abbildung 15: Talseitige Fassadenhöhe

## 1.4 Abstände

### Bauten und Bauteile

#### Art. 80 PBG Kleinbauten und Anbauten

Der kommunale Nutzungsplan bestimmt neben den erforderlichen Massangaben zusätzlich die höchste Gebäudegrundfläche von Kleinbauten und Anbauten.

#### Art. 81 PBG Vorbauten und Dachvorsprünge

- 1 Vorbauten ragen höchstens bis zum zulässigen Mass für Tiefe und Länge in den Grenz- oder Strassenabstand hinein.
- 2 Dachvorsprünge ragen höchstens bis zum zulässigen Mass für die Tiefe in den Grenz- oder Strassenabstand hinein.
- 3 Der kommunale Nutzungsplan enthält die zulässigen Masse.

### Gewässerabstand

#### Art. 90 PBG Gewässerabstand

- 1 Die politische Gemeinde legt in der kommunalen Nutzungsplanung den Gewässerraum nach der Bundesgesetzgebung über den Gewässerschutz fest.
- 2 Gegenüber Gewässern, bei denen auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet wurde, gilt für Bauten und Anlagen in der Bauzone ein beidseitiger Abstand von fünf Metern.
- 3 Die Unterschreitung des Abstandes ist zulässig, wenn:
  - a) die Hochwassersicherheit gewährleistet ist;
  - b) der Zugang und die ungehinderte Zufahrt zum Gewässer für den Unterhalt sichergestellt oder nicht erforderlich sind;
  - c) keine ökologischen Interessen entgegenstehen.
- 4 Der Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle bedürfen:
  - a) Baubewilligungen im Gewässerraum;
  - b) Unterschreitung des Abstands nach Abs. 3 dieser Bestimmung.

### Waldabstand

#### Art. 91 PBG Waldabstand

- 1 Der Mindestabstand gegenüber Wäldern beträgt ab Stockgrenze:
  - a) 5 Meter für Strassen;
  - b) 2 Meter für leicht befestigte Naturstrassen, die ohne Terrainveränderung erstellt werden;
  - c) 15 Meter für die übrigen Bauten und Anlagen.
- 2 In Nutzungsplänen können abweichende Abstände festgelegt werden, wenn die Waldgesetzgebung und die örtlichen Verhältnisse es zulassen. Der Mindestabstand für Bauten und Anlagen nach Abs. 1 Bst. c dieser Bestimmung beträgt 10 Meter.

### Grenz- und Gebäudeabstand

#### Art. 92 PBG Grenzabstand

- 1 Als Grenzabstand von Gebäuden gilt die kürzeste im Grundriss gemessene Entfernung zwischen Grenze und Fassade. Die politische Gemeinde kann einen grossen und einen kleinen Grenzabstand festlegen.
  - 1<sup>bis</sup> Wird ein grosser Grenzabstand festgelegt, wird er gegenüber der am meisten nach Süden gerichteten Hauptwohnseite eingehalten. Die politische Gemeinde kann im Rahmennutzungsplan:
    - a) abweichende Ausrichtungen festlegen;
    - b) die Aufteilung der Summe der massgebenden Grenzabstände auf mehrere Hauptwohnseiten zu gleichen Teilen für den Fall zulassen, dass ein Gebäude zwei oder mehr annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten aufweist.

2 Der Grenzabstand kann ungleich auf benachbarte Grundstücke verteilt werden, wenn sich die Eigentümerin oder der Eigentümer des benachbarten Grundstücks schriftlich zur Einhaltung eines entsprechend grösseren Grenzabstands verpflichtet. Die Baubehörde verfügt diese Verpflichtung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und lässt sie im Grundbuch anmerken.

3 Die politische Gemeinde kann für Bauten innerhalb einer Zone andere Masse für die Grenzabstände festlegen als gegenüber Grundstücken in anderen Zonen.

#### Art. 93 PBG Gebäudeabstand

1 Als Gebäudeabstand gilt die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Fehlen im kommunalen Rahmennutzungsplan Massangaben zum Gebäudeabstand, entspricht der Gebäudeabstand der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände. Er ist auch zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück einzuhalten.

2 Steht auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude mit einem geringeren als dem nach den massgebenden Bestimmungen geltenden Grenzabstand, genügt anstelle des Gebäudeabstands die Einhaltung des Grenzabstands, wenn keine wichtigen öffentlichen Interessen entgegenstehen

#### Art. 94 PBG Abstände von Kleinbauten und Anbauten

Kleinbauten und Anbauten können mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks bis an die Grenze gestellt werden.

#### Art. 95 PBG Abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile

1 Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile bestehen keine Abstandsvorschriften, soweit der Nutzungsplan nichts anderes bestimmt.

2 Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile, die das massgebende oder tiefer gelegte Terrain höchstens um einen halben Meter überragen, weisen einen Abstand von wenigstens einem halben Meter zur Grenze auf. Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks können sie bis an die Grenze gestellt werden.

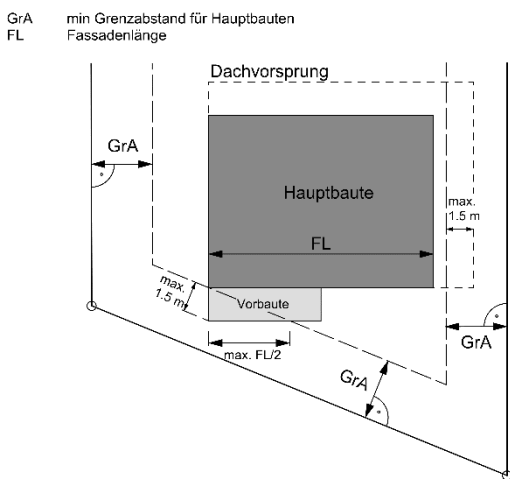


Abbildung 16: Grenzabstand

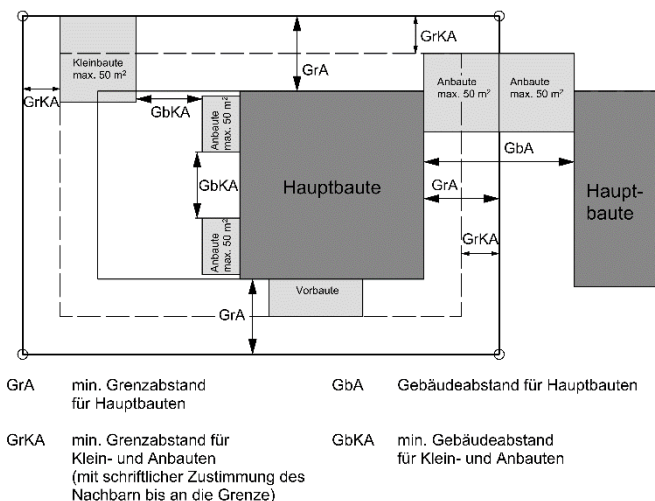


Abbildung 17: Gebäudeabstand

- ⇒ **Baureglement:** Art. 17 Regelbauweise  
 Art. 19 Grenzabstand  
 Art. 22 Klein- und Anbauten  
 Art. 23 Geringfügige Kleinbauten  
 Art. 24 Vorbauten und Dachvorsprünge

### Art. 104 StrG Strassenabstände

- 1 Ohne besondere Vorschriften gelten als Strassenabstände für:
- a) Bauten und Anlagen<sup>1)</sup>: 4,00 m an Kantonsstrassen und 3,00 m an Gemeindestrassen erster und zweiter Klasse<sup>2)</sup>;
  - b) Bäume: 2,50 m an Kantonsstrassen und Gemeindestrassen erster und zweiter Klasse;
  - b<sup>bis</sup>) Wälder: 5 m an Kantons- und Gemeindestrassen;
  - c) Lebhäge, Zierbäume und Sträucher: 0,60 m, über 1,80 m Höhe zusätzlich die Mehrhöhe<sup>3)</sup>;
  - d) Einfriedungen von 0,45 m bis 1,20 m Höhe: 0,09 m, über 1,20 m Höhe zusätzlich die Mehrhöhe<sup>3)</sup>.

<sup>1)</sup> unter- und oberirdisch

<sup>2)</sup> siehe Art. 20 Abs. 1 BauR

<sup>3)</sup> siehe Art 20 Abs. 2 BauR

⇒ **Baureglement:** Art. 20 Abstand von öffentlichen Strassen und Wegen

## 1.5 Bauweise und Terrain

### Art. 96 PBG Bauweise

- 1 Die vorgeschriebenen Abstände werden auf allen Seiten eingehalten, soweit der Nutzungsplan keine geschlossene Bauweise vorsieht.
- 2 Der Zusammenbau über die Grenze ist bis zur höchstens zulässigen Gebäudelänge oder Gebäubebreite gestattet.

⇒ **Baureglement:** Art. 18 Offene Bauweise

### Art. 97 PBG Terrainveränderungen

- 1 Abgrabungen sind höchstens bis zum zulässigen Mass unter das massgebende Terrain erlaubt. Ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten.
- 2 Aufschüttungen werden dem massgebenden Terrain angepasst. Stützmauern und Böschungen weisen einen Abstand zur Grenze auf.
- 3 Die politische Gemeinde legt im kommunalen Nutzungsplan die zulässigen Masse und den Grenzabstand von Stützmauern und Böschungen fest.
- 4 Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks können Stützmauern und Böschungen bis an die Grenze gestellt werden.

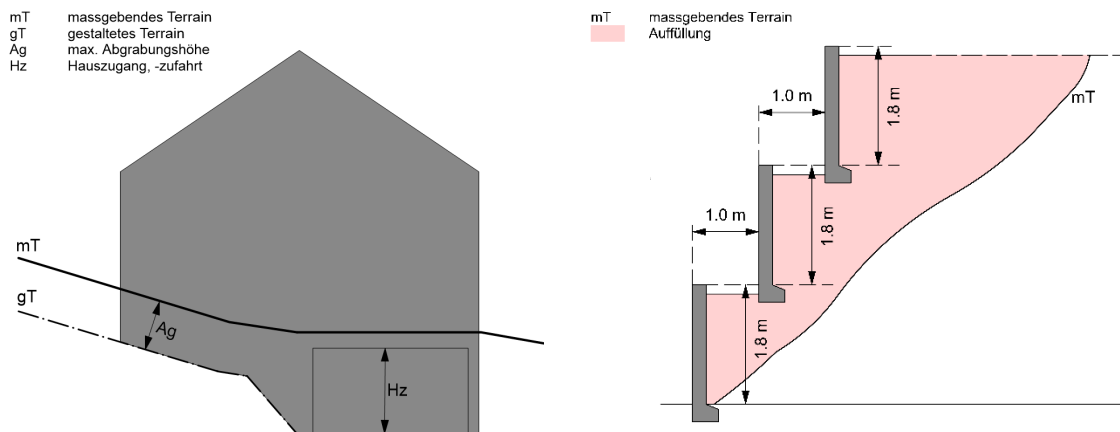


Abbildung 18: Terrainveränderungen

⇒ **Baureglement:** Art. 25 Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen

#### Art. 98 PBG Teilung von Grundstücken

- 1 Soll ein ganz oder teilweise überbautes Grundstück geteilt werden, benachrichtigt das Grundbuchamt die Baubehörde.
- 2 Mit der Teilung von Grundstücken dürfen keine den Bauvorschriften widersprechende Verhältnisse geschaffen werden.
- 3 Die Baubehörde verfügt Anordnungen zur Vermeidung baurechtswidriger Verhältnisse als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und lässt sie im Grundbuch anmerken.

### 1.6 Einordnung und Gestaltung

#### Art. 99 PBG Grundsatz

- 1 Die Erstellung von Bauten und Anlagen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder Baudenkmäler beeinträchtigen, ist untersagt.
- 2 Die politische Gemeinde kann für Kern- und Schutzzonen sowie für weitere konkret bezeichnete Gebiete vorschreiben, dass Bauten und Anlagen so gestaltet und eingeordnet werden, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht.

### 1.7 Weitere Definitionen und Begriffe

Zur Berechnung von:

- Anzahl Abstellplätze nach Art. 13 BauR
- Spielplätze und Begegnungsbereiche nach Art. 14 BauR

#### Art. 15 BauR 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, Lifte, Terrassen, offene Balkone und Loggias, nicht gewerbliche Keller- und Lagerräume, Garagenräume) werden nicht hinzugerechnet.

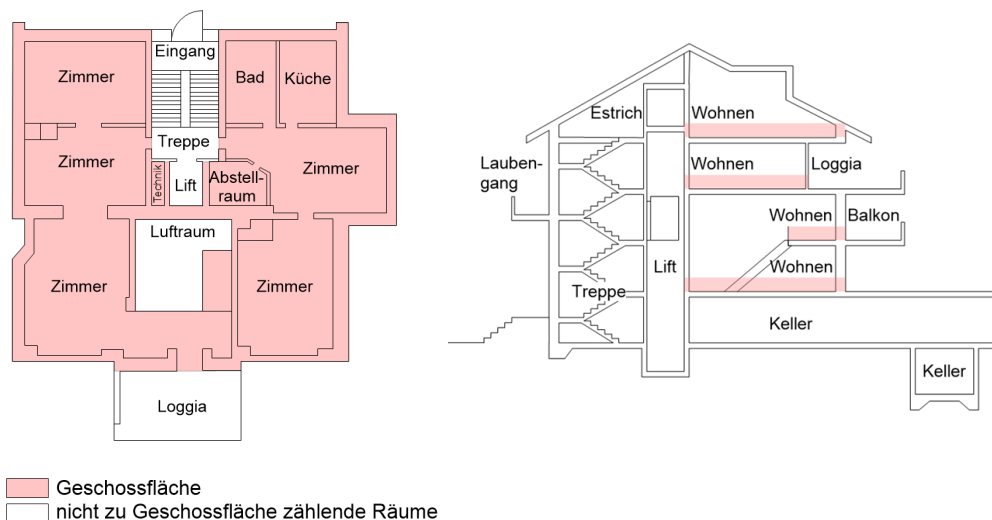


Abbildung 19: Berechnung Geschossfläche

## 2 Bedarfsermittlung von Parkieranlagen

### 2.1 Personenwagen

Bedarf für Abstellplätze nach Norm VSS 40 281 (Ausgabe 2019):

Art der Nutzung	Bezugseinheit	Parkfelder-Angebot	
		Personal	Besucher, Kunden
Industrie, Gewerbe	pro 100 m <sup>2</sup> BGF	1.0	0.2
Lagerräume, Lagerplätze	pro 100 m <sup>2</sup> BGF	0.1	0.01
Dienstleistungsbetriebe Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe, z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bank, Post</li> <li>• Öffentliche Verwaltung mit Schalterbetrieb</li> <li>• Reisebüro</li> <li>• Arzt, Zahnarzt, Therapie</li> <li>• Coiffeur</li> <li>• usw.</li> </ul>	pro 100 m <sup>2</sup> BGF	2.0	1.0
Übrige Dienstleistungsbetriebe z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Öffentliche Verwaltung ohne Schalterbetrieb</li> <li>• Ingenieur-, Architekturbüro</li> <li>• Anwaltskanzlei, Treuhandbüro</li> <li>• Versicherung</li> <li>• Verwaltung von Industriebetrieben</li> <li>• usw.</li> </ul>	pro 100 m <sup>2</sup> BGF	2.0	0.5
Verkaufsgeschäfte Kundenintensive Verkaufsgeschäfte, z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensmittel</li> <li>• Apotheke, Drogerie</li> <li>• Warenhaus</li> <li>• Kiosk</li> <li>• usw.</li> </ul>	pro 100 m <sup>2</sup> VF	2.0	8.0
Übrige Verkaufsgeschäfte, z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Papeterie, Buchhandlung</li> <li>• Haushaltsgeschäft, Eisenwaren</li> <li>• Uhren, Schmuck</li> <li>• Möbel</li> <li>• Fachmärkte</li> </ul>	pro 100 m <sup>2</sup> VF	1.5	3.5

BGF: Bruttogeschossfläche (vgl. *Geschossfläche nach Art. 15 BauR*)

VF: Verkaufsfläche

**Tabelle 1:** Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot

Reduktion der Anzahl der Parkfelder aufgrund Standort-Typen:

Zuweisung der Standort-Typen			
Anteil Langsamverkehr am gesamten erzeugten Personenverkehr	Mit erschlossenen Einwohnern gewichtete Bedienungshäufigkeit des öffentlichen Verkehrs während der massgebenden Betriebszeit		
	≥ 4-mal pro Stunde	≥ 1 bis 4-mal pro Stunde	nicht mit dem ÖV erschlossen
> 50%	A	B	C
25 bis 50%	B	C	D
< 25%	C	D	E

**Tabelle 2:** Zuordnung der Standort-Typen

Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss Tabelle 1		
Standort-Typ	Minimum	Maximum
A	20%	40%
B	40%	60%
C	50%	80%
D	70%	90%
E	90%	100%

**Tabelle 3:** Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss Tabelle 1

⇒ **Baureglement:** Art. 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motor- und Fahrräder

## 2.2 Fahrräder

Bedarf für Abstellplätze nach Norm VSS 40 065 (Ausgabe 2019):

Art der Nutzung	Anzahl Veloabstellplätze	
	Bewohner	Besucher
Wohnbauten	1 pro Zimmer	In Richtwert für Bewohner enthalten

Art der Nutzung	Anzahl Veloabstellplätze	
	Mitarbeitende	Besucher, Kunden
Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe und Industrie	pro 10 Arbeitsplätze	
• Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe	2.0	3.0
• Dienstleistungsbetriebe mit wenig Besucherverkehr	2.0	0.5
• Gewerbe und Industrie	2.0	0.5

Art der Nutzung	Anzahl Veloabstellplätze	
	Mitarbeitende	Besucher, Kunden
Verkaufsgeschäfte	pro 10 Arbeitsplätze	pro 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
• Geschäfte des täglichen Bedarfs	2.0	2.5
• Sonstige Geschäfte	2.0	1.0
• Einkaufszentren	2.0	1.5

**Tabelle 4:** Richtwerte für Nutzungsintensitäten

⇒ **Baureglement:** Art. 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motor- und Fahrräder

---

### 3 Unterlagen Baugesuch

Einzureichende Unterlagen für Baugesuch ja nach Bauvorhaben:

- Baugesuchformulare
- Situationsplan mit sämtlichen eingezeichneten Vorhaben; von Geometer bestätigt (Massstab 1:500)
- Grundrissplan inkl. Darstellung flächenkleinstes Rechteck, Angabe Niveaupunkt und vermassten Abständen (Massstab 1:100 oder 1:200)
- Ansichtsplan inkl. massgebendem Terrain, Vermassung Abgrabung und Fassadenhöhe
- Schnittplan (Längs- und Querschnitt - mind. 1 Schnitt durch NP) inkl. Vermassung Gebäude- und Gesamthöhe
- Plan mit massgebendem Terrain und Niveaupunkt vom Geometer bestätigt
- Umgebungsplan
- Objektschutznachweis (sofern gemäss Formular GN nötig)
- Grundstücksentwässerungsplan (Schmutzwasser und Meteorwasser sowie Oberflächenentwässerung)
- Wasseranschlussplan
- Material- und Farbkonzept (bei Neubauten oder im Ortsbildschutzgebiet/bei Schutzobjekten)
- Geschossflächenberechnung
- Parkplatzberechnung (PW und Velo) inkl. Plan mit eingezeichneten Parkplätzen
- Spielplatzflächenberechnung inkl. Plan mit eingezeichneter Spielplatzfläche
- Unterlagen Solaranlage (Technisches Datenblatt Modul, Formular für die Meldung von Solaranlagen, Plan Modulanordnung, Schnittplan mit Vermassung Aufbauhöhe)
- Energienachweis (bei Eingabe Neubau: mind. Basisformular / bei Um- und Erweiterungsbau: vollständiger Nachweis)
- Unterlagen Luft-/Wasser-Wärmepumpe (Technisches Datenblatt Anlage, Lärmschutznachweis, Plan mit Vermassung Distanz, Ansichtsplan/Fotomontage)
- Unterlagen Erdsonde-Wärmepumpe (je nach Bohrtiefe und Standort: hydrogeologische Vorabklärung)
- Unterlagen Holzheizung (Datenblatt Ofen, Leistungserklärung, VKF-Zulassung)
- Brandschutznachweis
- Baustelleninstallationsplan
- Schutzraumpläne
- Lüftungspläne Tiefgarage
- Sämtliche Pläne sind massstäblich, vermasst und unterzeichnet. Ein Nordpfeil und die Angabe des Massstabes sind ersichtlich. Die Farbgebung ist anzuwenden (schwarz = Bestand oder bewilligt / rot = Neu / gelb = Abbruch).

---

## 4 Weitere massgebende Grundlagen

Ausser dem Baureglement enthalten insbesondere die nachstehenden Erlasse gültige Vorschriften für das Bauwesen und sind ebenfalls zu beachten:

### Eidgenössische Erlasse

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB); SR 210
- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG); SR 700
- Raumplanungsverordnung (RPV); SR 700.1
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS); SR 451.12
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG); SR 814.01
- Lärmschutzverordnung (LSV); SR 814.41
- Luftreinhalteverordnung (LRV); SR 814.318.142.1
- Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV); SR 814.710
- Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV); SR 814.680
- Energiegesetz (EnG); SR 730.0
- Energieverordnung (EnV); SR 730.01
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG); SR 451
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG); SR 814.20
- Gewässerschutzverordnung (GSchV); SR 814.201
- Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz, WaG); SR 921.0
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel (Arbeitsgesetz, ArG); SR 822.11

### Kantonale Erlasse

- Planungs- und Baugesetz (PBG); sGS 731.1
- Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV)
- Strassengesetz (StrG); sGS 732.1
- Strassenverordnung (StrV); sGS 732.11
- Gesetz über die Verfahrenskoordination in Bausachen (VKoG); sGS 731.2,
- Einführungsgesetz zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung (EG-USG); sGS 672.1
- Verordnung zum Einführungsgesetz zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung (V zu EG-USG); sGS 672.11
- Kulturerbe-gesetz (KEG); sGS 277.1
- Naturschutzverordnung (NSV); sGS 671.1
- Energiegesetz (EnG); sGS 741.1
- Energieverordnung (EnV); sGS 741.11
- Gesetz über die Gewässernutzung; sGS 751.1
- Vollzugsgesetz zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung / Verordnung; sGS 752.2 | sGS 752.21

- Einführungsgesetz zur eidgenössischen Waldgesetzgebung (WaG); sGS 651.1
- Gesetz über den Feuerschutz (FSG); sGS 871.1
- Gemeindegesetz (GG); sGS 151.2
- Enteignungsgesetz (EntG); sGS 735.1
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP); sGS 951.1
- Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG-ZGB); sGS 911.1

### **Normen / Merkblätter**

Für die Dimensionierung, Berechnung und Ausstattung von Bauten und Anlagen sind folgende Normen als Richtlinie zu beachten:

- Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten; SIA 118
- ASTRA Vollzugshilfen: Veloparkierung, Wanderwege, etc.; [www.astra.ch](http://www.astra.ch)
- Behindertengerechtes Bauen; SN 521 500
- Brandschutznorm (Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen); [www.vkf.ch](http://www.vkf.ch)
- Diverse Brandschutznormen im Hochbau; SIA 183 ff
- Elektrische Energie im Hochbau; SIA 380/4
- Flächen und Volumen von Gebäuden; SIA 416
- Geländer und Brüstungen (SIA 358); SN 534 358
- Grundstückszufahrten; SN 640 050
- Knoten: Sichtverhältnisse in Knoten; SN 640 273a
- Kontrolle der Befahrbarkeit; SN 640 271a
- Leichter Zweiradverkehr: Abstellanlagen, Bedarfsermittlung; SN 640 065
- Leichter Zweiradverkehr: Abstellanlagen, Geometrie; SN 640 066
- Liegenschaftsentwässerung; SN 592 000
- Merkblätter Veloparkierung; Tiefbauamt Kanton St.Gallen; [www.langsamverkehr.sg.ch](http://www.langsamverkehr.sg.ch)
- Normalien und Richtlinien des Tiefbauamtes Kanton St.Gallen; [www.sg.ch/tiefbau/Projektierungsgrundlagen](http://www.sg.ch/tiefbau/Projektierungsgrundlagen)
- Parkieren: Angebot an Parkfeldern für Personenwagen; SN 640 281
- Parkieren: Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen; SN 640 291a
- Schallschutz im Hochbau; SIA 181
- Sicherheitsempfehlungen der Schweizerischen Beratungsstelle für Unfallverhütung; [www.bfu.ch](http://www.bfu.ch)
- Spielplätze, Richtlinien und Empfehlungen zur Gestaltung; Baudepartement des Kantons St.Gallen
- Spielräume; bfu-Fachdokumentation 2.025; [www.bfu.ch](http://www.bfu.ch)
- Thermische Energie im Hochbau; SIA 380/1
- Verkehrserschliessung an Kantonsstrassen R 2015.03
- Vorschriften der SUVA über Hoch- und Tiefbauten; [www.suva.ch](http://www.suva.ch)
- Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau; SIA 180

---

## 5 Abkürzungen

AFU	Amt für Umwelt und Energie des Kantons St.Gallen
AREG	Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
BauR	vorliegendes Baureglement
EG-USG	Einführungsgesetz zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung; sGS 672.1
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
GG	Gemeindengesetz; sGS 151.2
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
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
VG	Verwaltungsgebührenverordnung; sGS 821.1
VRP	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege; sGS 951.1
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991; SR 921.0
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch; SR 210