		05.02
Baukommission / Baupolizei		
Baureglement		
Datum 24.06.2010	Erstellt Bauko	Geprüft Gemeinderat
S:\Allgemeines\Reglemente\Baureglement Neckertal.docx		

Baureglement

Gemeinderatsbeschluss vom 15.04.2010 und 24.06.2012

Öffentliche Auflage

vom 11.05.2010 bis 10.06.2010

vom 06.07.2010 bis 05.08.2010

Fakultatives Referendum

vom 27.08.2010 bis 27.09.2010

Genehmigung Baudepartement des Kantons St. Gallen:

05.11.2010

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1 Zweck	3
Art. 2 Zuständigkeit und Bauberatung	3
2 Ortsplanung	3
Art. 3 Planungsinstrumente	3
Art. 4 Rechtswirkung	4
Art. 5 Information und Mitwirkung	4
3 Projektierung	4
Art. 6 Grundsätze	4
Art. 7 Naturgefahren	5
Art. 8 Definitionen	5
Art. 9 Zoneneinteilung	6
Art. 10 Regelbauvorschriften	7
Art. 11 Weilerzone	8
Art. 12 Intensiverholungszone "Camping"	8
Art. 13 Besondere Abstände	9
Art. 14 Hygiene, Abstellflächen	10
Art. 15 Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung	10
Art. 16 Ausfahrten und Vorplätze	10
Art. 17 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	11
Art. 18 Ersatzabgaben für Motorfahrzeugabstellplätze	11
4 Baubewilligung	12
Art. 19 Bewilligungspflicht	12
Art. 20 Baugesuch	12
5 Bauausführung	13
Art. 21 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	13
Art. 22 Baukontrolle	13
6 Schlussbestimmungen	14
Art. 23 Gebühren und Auslagen	14
Art. 24 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	14
Anhang:	
• Weitere massgebende Grundlagen	
• Naturgefahren	

Baureglement

Der Gemeinderat Neckertal erlässt nach Art. 2 und 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetzes, sGS 731.1), Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes (sGS 732.1) sowie gestützt auf Art. 5 und Art. 136 lit. g des Gemeindegesetzes (sGS 151.2) folgendes Baureglement:

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Das Baureglement schafft die Voraussetzung für eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde Neckertal.

Art. 2 Zuständigkeit und Bauberatung

1 Das Planungs- und Bauwesen sowie der Vollzug dieses Reglements sind Sache des Gemeinderates.

2 Der Gemeinderat kann zur Vorbereitung der Geschäfte eine Baukommission bestimmen. Zur Aufgabenerfüllung wird die Baubewilligungskompetenz an die Baukommission delegiert.

3 Die Bauverwaltung übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse der Baukommission und des Gemeinderats. Sie ist Auskunftsstelle in Baugesuchsfragen und berät, wo nötig unter Beizug weiterer Fachleute, die Bauwilligen.

2 Ortsplanung

Art. 3 Planungsinstrumente

1 Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen neben dem Baureglement die folgenden Planungsinstrumente:

- Richtplan
- Zonenplan
- Schutzverordnung und Schutzplan
- Sondernutzungspläne (Baulinien-, Überbauungs-, Gestaltungs-, Abbau- und Deponiepläne)
- Übersicht über den Stand der Erschliessung
- Erschliessungsprogramm
- Naturgefahrenkarte

Hinweise und Erläuterungen

RPG:	Raumplanungsgesetz
RPV:	Raumplanungsverordnung
USG:	Umweltschutzgesetz
NHG:	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
LSV:	Lärmschutzverordnung
BauG:	Kantonales Baugesetz
StrG:	Kantonales Strassengesetz
SN:	Schweizer Norm

Art. 4 BauG	Aufgabe
Art. 8 BauG	Baureglement

Art. 2 BauG	Allgemeine Zuständigkeit
-------------	--------------------------

Art. 5 BauG	Richtpläne
Art. 6 BauG	Rechtliche Massnahmen
Art. 8 BauG	Baureglement
Art. 9 BauG	Zonenplan
Art. 22 BauG ff	Sondernutzungspläne
Art. 50 BauG	Erschliessung

Art. 4 Rechtswirkung

1 Der Richtplan übt gegenüber dem Grundeigentum keine unmittelbare Rechtswirkung aus. Er bildet die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Er ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend.

2 Zonenplan, Baureglement, Schutzverordnung und Sondernutzungspläne sind gemäss Art. 34 BauG für jedermann verbindlich.

3 Die genehmigten Planungsinstrumente können im Original bei der Bauverwaltung eingesehen werden. Diese Pläne sind für die genaue Lage der Eintragungen verbindlich.

Art. 5 Information und Mitwirkung

1 Bei der Erarbeitung oder Änderung von Planungsmitteln der Ortsplanung orientiert die Behörde die Bevölkerung in geeigneter Weise über die Ergebnisse.

2 Der Richtplan wird vom Gemeinderat beschlossen und anschliessend während 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit kann sich jeder zum Entwurf schriftlich äussern. Der Gemeinderat nimmt mit der Beschlussfassung über den Richtplan zu den Einwendungen Stellung. Der Plan wird dem Baudepartement zur Kenntnisnahme unterbreitet.

3 Projektierung

Art. 6 Grundsätze

Bei der Projektierung von Bauten und Anlagen sind die folgenden Grundsätze angemessen zu berücksichtigen:

- a) Gutes Einordnen der Bauwerke in die natürliche und gestaltete Umwelt;
- b) Sorgfältiges architektonisches Gestalten im Sichtbereich des öffentlichen Raums;
- c) Besondere Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen sowie von Betagten und Behinderten;
- d) Boden- und energiesparendes, kompaktes Bauen bei nachhaltiger Energienutzung;
- e) Mehrfachnutzungen von Flächen und Räumen, wo immer möglich und sinnvoll;
- f) Verwenden umweltverträglicher und langlebiger Baumaterialien;
- g) Förderung und Vernetzung naturnaher Lebensräume in Siedlung und Landschaft und Pflanzung einheimischer Gewächse.

Art. 5 BauG Richtpläne
Art. 34 BauG Wirkung

Art. 4 RPG Information und Mitwirkung

Art. 1 RPG Ziele
Art. 3 RPG Planungsgrundsätze
Art. 1 USG Zweck, Vorsorge
Art. 1 NHG Zweck
Art. 18 NHG Schutz von Tieren und Pflanzenarten
Art. 13 NHV Grundsatz
Art. 15 NHV ökologischer Ausgleich
Art. 4 BauG Aufgabe
Art. 52 BauG Sicherheit
Art. 53 BauG Hygiene
Art. 55 BauG Rücksicht auf Behinderte und Betagte
Art. 73 BauG ff Kinderspielplätze
Art. 75^{bis}BauG Gestaltung
Art. 93 BauG Verunstaltungsverbot
SIA 500 Hindernisfreie Bauten
Brandschutznorm VKF (Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen)

Art. 7 Naturgefahren

1 Als Naturgefahrengebiete werden Gebiete bezeichnet, die durch Hochwasser, Murgänge, Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Blockschlag, Felssturz oder Eissturz bedroht sind. Die Vorschriften für die einzelnen Gefahrengebiete sind im Anhang umschrieben.

2 In den Naturgefahrengebieten haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderungen an den Personen- und Sachwertschutz zu genügen. Massgebend ist die Richtlinie "Objektschutz gegen Naturgefahren" der Gebäudeversicherungsanstalt St.Gallen.

Art. 8 Definitionen

1 Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt.

2 Geschosse, die bis Oberkante Decke gemessen, den Niveaupunkt nicht mehr als 1.3 m überragen, gelten als Untergeschosse.

3 Geschosse, die im Dachraum liegen und einen Kniestock (Oberkante Boden bis Schnittpunkt Innenwand mit Dachunterseite) von höchstens 1.0 m aufweisen oder als Attikageschoss auf den Gebäudelängsseiten unter einem Winkel von 45 ° a.T. vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut über dem obersten Vollgeschoss zurückliegen, gelten als Dachgeschosse.

4 Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches.

5 Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte.

6 Als unterirdische Bauten gelten Bauten, die sowohl unter dem gewachsenen als auch unter dem gestalteten Terrain liegen.

7 Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung inkl. Anbauten. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die massgebende Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekante auf die Flucht des längsten Fassadenteils. Das Untergeschoss wird nicht gerechnet.

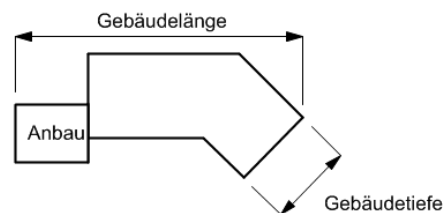
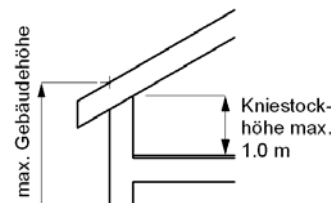
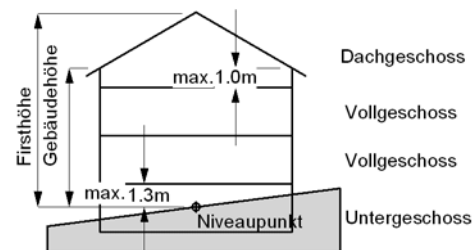
8 Anbauten sind 1 Vollgeschoss umfassende Bauteile an Hauptbauten mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², die höchstens 3.5 m Gebäudehöhe und höchstens 5.0 m Firsthöhe aufweisen.

9 Nebenbauten sind 1 Vollgeschoss umfassende Baukörper, mit höchstens 3.5 m Gebäudehöhe und höchstens 5.0 m Firsthöhe, die mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 50 m² aufweisen.

10 Als Vorbauten gelten punktuell abgestützte wie nicht abgestützte Bauteile, die über die Fassade vorspringen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge, Sonnenschutzkonstruktionen und Vortreppen. Gegenüber Kantonsstrassen bleiben die Bestimmungen des Strassengesetzes vorbehalten.

Naturgefahrenkarte des Kantons St.Gallen

- Art. 56 BauG Grenzabstand
- Art. 57 BauG Gebäudeabstand
- Art. 60 BauG Gebäudehöhe



Art. 9 Zoneneinteilung

Bauzonen

- Wohnzone 2 Vollgeschosse WE
- Wohnzone 2 Vollgeschosse W2
- Wohnzone 3 Vollgeschoss W3
- Wohnzone 4 Vollgeschosse W4
- Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse WG2
- Wohn-Gewerbezone 3 Vollgeschosse WG3
- Kernzone 2 Vollgeschosse K2
- Kernzone 3 Vollgeschosse K3
- Dorfkernzone 3 Vollgeschosse DK
- Weilerzone 2 Vollgeschosse WL
- Kurzone Kur
- Intensiverholungszone Camping IE C
- Gewerbe-Industriezone GI
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA
- Grünzone
 - a) Freihaltung GF
 - b) Sport-, Park- und Erholungsanlagen GE

Nicht Bauzonen

- Grünzone
 - c) Schutzgegenstände nach Art. 98 BauG GS
 - d) Grundwasser GG
- Landwirtschaftszone L
- Übriges Gemeindegebiet UeG

Art. 9 BauG Zonenplan
Art. 10 BauG ff Zonenarten

Art. 10 Regelbauvorschriften

1 Für nachstehende Zonen gelten folgende Regelbauvorschriften:

Nutzungszone	Voll-geschosse	Gebäude-höhe max. [m]	First-höhe max. [m]	Gebäude-länge max. [m]	Gebäude-tiefe ¹⁾ max. [m]	Grenzab-stand klein ⁶⁾ [m]	Grenzab-stand gross ⁶⁾ [m]	ES ⁷⁾
WE	2	7.0	10.5	24.0	14.0	4.0	8.0	II
W2	2	7.5	11.5	30.0	14.0	4.0	8.0	II
W3	3	10.0	14.0	36.0	14.0	5.0	10.0	II
W4	4	12.5	16.5	36.0	16.0	6.0	12.0	II
WG2	2	8.0	12.0	30.0	16.0 ²⁾	4.0	8.0 ³⁾	III
WG3	3	10.5	14.5	40.0	16.0 ²⁾	5.0	10.0 ³⁾	III
K2 ⁸⁾	2	8.0	12.5	26.0	16.0 ²⁾	4.0	4.0	III
K3 ⁸⁾	3	10.5	15.0	36.0	16.0 ²⁾	5.0	5.0	III
DK ⁸⁾	3	10.5	15.0	36.0	16.0 ²⁾	5.0	5.0	III
WL	2	8.0	12.0	26.0	16.0	4.0	4.0	III
Kur IE	-	8.0	11.0	30.0	16.0	5.0	5.0	II / III
IE C	1	3.5	7.0	20.0	14.0	6.0	6.0	III
GI	-	12.0	15.0	-	-	5.0 ⁴⁾	5.0 ⁴⁾	III
Oe BA	-	-	-	-	-	5.0	5.0	II
L üG	2 ⁵⁾	8.0 ⁵⁾	12.0 ⁵⁾	26.0 ⁵⁾	14.0 ⁵⁾	5.0	8.0	III

1) Ohne Vor- und Anbauten, bei Winkelbauten einzeln gemessen.

2) Für das Erdgeschoss kann eine grössere Bautiefe bewilligt werden, sofern dieses gewerblich genutzt wird.

3) Sofern das Erdgeschoss gewerblich genutzt wird, gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

4) 10.0 m gegenüber anderen Nutzungszonen

5) Gilt nur für Wohnbauten.

6) Der grosse Grenzabstand ist auf der gegen die südliche Himmelshälfte orientierten Hauptwohnseite einzuhalten. Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten. Weist eine Baute annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten auf, so kann die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes auf die entsprechenden Fassaden gestattet werden. Dies gilt nicht für die Gewerbe-Industriezone GI.

7) ES = Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 Abs. 1 Lärmschutzverordnung sowie Art. 6 GRB-LS.

8) Zulässige Bauten und Anlagen haben sich gut in das Orts- und Strassenbild einzufügen. Die Bauten sind bezüglich Stellung, Gebäude-, First- und Gesimshöhe, Geschoszahl, Dachform, Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialwahl den umliegenden Bauten so anzupassen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Der Abbruch von Bauten wird nur bewilligt, wenn ein Erhalt nutzungsmässig, bautechnisch, oder wirtschaftlich nicht mehr zweckmässig ist und wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbilds erfolgt oder die Realisierung eines Ersatzbaus sichergestellt ist.

2 In der Dorfkernzone ist der Gemeinderat bzw. die Baukommission befugt, Abweichungen von den Regelbauvorschriften zu gestatten oder zu verlangen, wenn der Schutz der erhaltenswerten Ortskerne dies erfordert.

Art. 11 Weilerzone

1 Die Weilerzone dient der Erhaltung der bestehenden Baustruktur, der zweckmässigen Umnutzung und dem sachgerechten Unterhalt der vorhandenen Bausubstanz, der Sicherung der charakteristischen Umgebung sowie der sorgfältigen Eingliederung von Neu- und Umbauten. Es sind Bauten für das Wohnen, mässig störendes Gewerbe und landwirtschaftliche Betriebe zulässig, deren Nutzungen den bisherigen Charakter des Weilers nicht beeinträchtigen.

2 Bauten und Anlagen haben sich der herkömmlichen Bauweise anzupassen und sich gut in das Weilerbild einzufügen.

3 Der Abbruch von Bauten wird bewilligt, wenn ein Erhaltungsmässig, bautechnisch oder wirtschaftlich nicht mehr zweckmässig ist, und wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt oder die Realisierung eines Ersatzbaus sichergestellt ist.

4 Neubauten oder wesentliche Änderungen an bestehenden Bauten sind nur zulässig, wenn ihre Hochwassersicherheit nachgewiesen ist und entsprechende Massnahmen gesichert sind. Die Gefährdung darf nicht in angrenzende Gebiete verlagert werden.

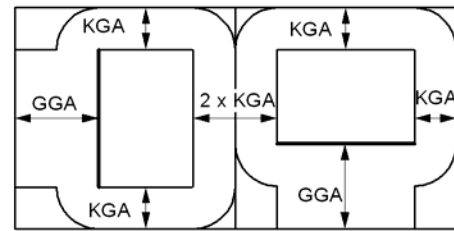
Art. 12 Intensiverholungszone "Camping"

1 In der Intensiverholungszone IE-Camping sind Zelt-, Camping- und Caravanningplätze sowie die erforderlichen Neubauten und -anlagen (wie Sanitäranlagen, Rezeption, usw.) zugelassen

2 Bauten dürfen höchstens eine Gebäudegrundfläche von 50 m² aufweisen.

3 Die Campingplätze sind randlich zu bepflanzen und im Innern des Areals mit hochstämmigen Bäumen zu durchsetzen.

4 Der Gemeinderat kann ein Reglement für die Erstellung und den Betrieb von Camping- und Caravanningplätzen erlassen.



— Hauptwohnseite
GGA Grosser Grenzabstand
KGA Kleiner Grenzabstand

Art. 33 RPV Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen

Art. 16^{bis} BauG Weilerzonen

Art. 18^{bis} BauG Intensiverholungszone

Art. 13 Besondere Abstände

1 Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen mindestens folgende Strassenabstände ab Strassengrenze einzuhalten:

- Kantonsstrassen 4.0 m
- Gemeindestrassen 3.0 m
- Gemeindewege 2.0 m

2 Strassenabstandsvorschriften gehen anderen Abständen vor. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 104 ff Strassengesetz.

3 Für Untergeschosse, die unter dem gestalteten Terrain liegen, gilt ein reduzierter Grenzabstand, der mindestens der doppelten Höhendifferenz zwischen gestaltetem und gewachsenem Terrain, gemessen an der Aussenwand des Baukörpers, entspricht.

4 Bauten können unter Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudelänge mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze gestellt und zusammengebaut werden. Bei nicht gleichzeitigem Zusammenbau hat der später Bauende das Recht, ohne besondere Zustimmung des Nachbarn eine Baute maximal gleicher Dimension und ähnlicher Erscheinungsform an die Nachbarbaute anzubauen.

5 An- und Nebenbauten dürfen mit einem verminderten Grenzabstand von 3.0 m, bei Garagen und Einstellräumen von 2.0 m erstellt werden. Bei Nebenbauten kann der Gebäudeabstand zu anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück bis auf 1.5 m reduziert werden, wenn sich auf den betroffenen Fassadenseiten der Bauten keine nach Art. 14 erforderlichen Fensterflächen befinden. Vorbehalten bleiben weitergehende feuerpolizeiliche Vorschriften.

6 Vorbauten von gesamthaft weniger als der Hälfte der Fassadenlänge sowie durchgehende Dachvorsprünge und Sonnenschutzkonstruktionen dürfen den Grenz- und den Strassenabstand um maximal 1.5 m unterschreiten.

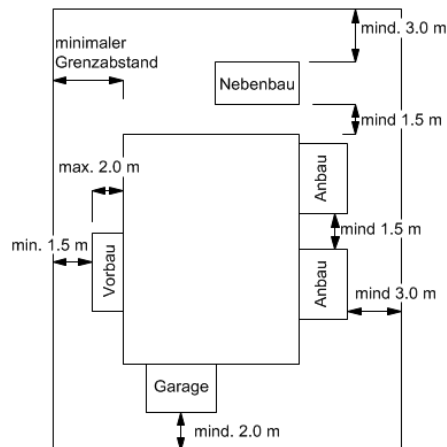
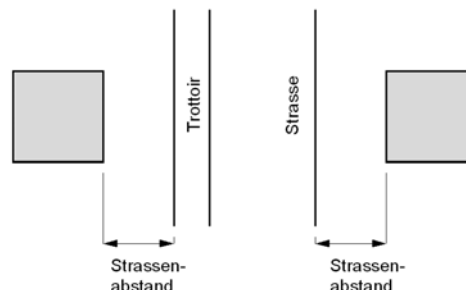
7 Gegenüber eingedolten Gewässern im nicht überbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5.0 m plus 1.5-mal die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässeröffnungsprojekten festgelegt werden. Eignet sich ein eingedoltes Gewässer nicht für eine Offenlegung, so kann der Abstand bis auf 5.0 m reduziert werden.

Art. 104 StrG Strassenabstände

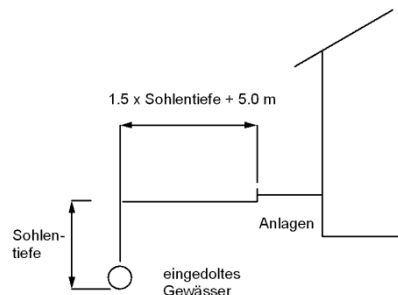
Art. 24 BauG Baulinie

Art. 57 BauG Gebäudeabstand

Art. 58 BauG Waldabstand



Art. 59 BauG Gewässerabstand



Art. 14 Hygiene, Abstellflächen

- 1 Die lichte Raumhöhe beträgt für Aufenthaltsräume mindestens 2.3 m, für Einstell- und Kellerräume mindestens 2.1 m. Bei nicht waagrechtter Decke ist das Mindestmass der lichten Raumhöhe über mindestens 6 m² einzuhalten.
- 2 Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen hat mindestens 10 m² zu betragen.
- 3 Das Rahmen-Lichtmass der Fensterflächen von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen hat mindestens 10% der Bodenfläche zu betragen. Innenliegend dürfen Küchen, Bad- und WC-Räume errichtet werden. In diesem Fall müssen die genannten Räume eine ausreichende künstliche Belüftung und Belichtung aufweisen.
- 4 Die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung darf nicht gegen Norden orientiert sein.
- 5 Bei Mehrfamilienhäusern ist für jede Wohnung ein Abstellraum von mindestens 5% der anrechenbaren Geschossfläche, im Minimum 5 m², zu schaffen.

Art. 15 Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung

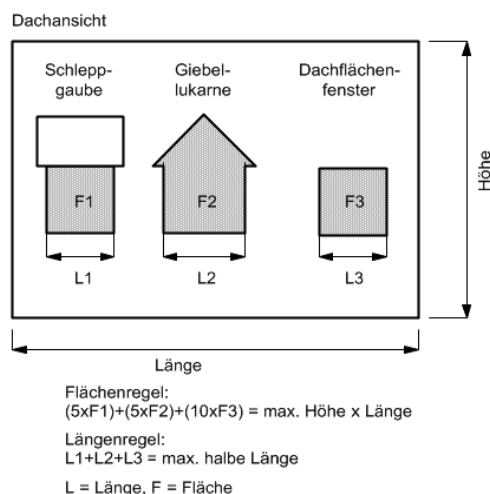
- 1 Dächer haben bezüglich Form, Ausgestaltung, Firstrichtung und Materialien dem Standort und der Umgebung der Baute Rechnung zu tragen.
- 2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich bezüglich der Grössenverhältnisse und Gestaltung gut in den Baukörper und das Dach einzuordnen. Ihre Ausdehnung ist im Verhältnis zur vertikal in Erscheinung tretenden Dachfläche sowie in der Länge beschränkt. Dachaufbauten und -einschnitte sind bis zu einem Fünftel oder Dachflächenfenster bis zu einem Zehntel der obigen Fläche zulässig. Bei einer Kombination sind die Flächen kumulativ zu rechnen. Zudem dürfen sie höchstens die halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite beanspruchen.
- 3 Technisch notwendige Bauteile und Anlagen wie zum Beispiel Treppenhäuser, Liftschächte, Fassadenabschlüsse (Brüstungen) und Kamine sowie Antennen, Solarzellen und Sonnenkollektoren sind so in die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung zu integrieren, dass das Orts- und Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt wird.
- 4 Terrainveränderungen insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen sind ansprechend zu gestalten und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf gut anzupassen.

Art. 16 Ausfahrten und Vorplätze

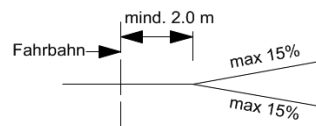
- 1 Ausfahrten dürfen höchstens 15% Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 2.0 m horizontal verlaufen. Die einzuhaltenden Sichtzonen sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Für die Auslegung der Vorschriften werden die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) angewendet.

- Art. 53 BauG Hygiene
- Art. 32 LSV Schallschutz
- SN 543 358 Geländer und Brüstungen (SIA Norm 358)
- VKF Brandschutznormen
- bfu Richtlinien

- Art. 52 BauG Sicherheit
- Art. 75^{bis} BauG Gestaltung
- Art. 93 BauG Verunstaltungsverbot



- Art. 71 BauG Verkehr
- Art. 100 StrG Grundsätze
- SN 640 050 Grundstückzufahrten
- SN 640 273 Sichtzonen



2 Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.0 m Länge so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Garagen für grössere Fahrzeuge ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern.

3 Auf Kantonsstrassen darf nur vorwärts eingefahren werden, entsprechende Wendemöglichkeiten für Personenwagen sind auf dem eigenen Grundstück zu erstellen.

Art. 17 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1 Bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen ist der Bauherr verpflichtet, auf privatem Grund Abstellflächen für Motorfahrzeuge nach den folgenden Angaben zu erstellen:

- Einfamilienhäuser: 2 Abstellplätze
- Mehrfamilienhäuser: 1 Abstellplatz pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche, mindestens aber 1 Abstellplatz pro Wohnung

Für alle anderen Bauten oder Anlagen bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze in Anlehnung an die SN 640 281.

2 Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 5 Wohnungen je ein reservierter Besucherparkplatz zusätzlich bereitzustellen.

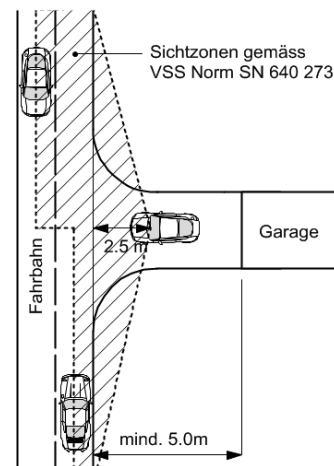
3 Garagenvorplätze können als Abstellplätze angerechnet werden.

Art. 18 Ersatzabgaben für Motorfahrzeugabstellplätze

1 Sofern Ersatzabgaben gemäss Art. 72^{ter} BauG zu leisten sind, betragen sie pro fehlenden Abstellplatz Fr. 6'000.--.

2 Die zu leistenden Beträge sind für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benutzbarer Abstellflächen zu verwenden.

3 Werden nachträglich, aber vor Ablauf von 10 Jahren, die fehlenden Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe pro rata ohne Zins zurückerstattet.



- Art. 72 BauG Pflicht
SN 640 281 Angebot an Parkfeldern für Personenwagen
SN 640 065 Leichter Zweiradverkehr; Abstellanlagen, Bedarfsermittlung

Art. 72^{ter} BauG Ersatz

4 Baubewilligung

Art. 19 Bewilligungspflicht

1 Das Errichten und Ändern von Bauten und Anlagen bedürfen einer Bewilligung.

2 In Ergänzung zu Art. 78 BauG sind bewilligungspflichtig:

- a) Terrainveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) von mehr als 1.2 m Höhe ab gewachsenem Terrain oder 100 m² Fläche.
- b) Aussenreklamen, Sende- und Empfangsanlagen.

Art. 20 Baugesuch

1 Das Baugesuch ist mit dem auf der Bauverwaltung erhältlichen oder im Internet abrufbaren amtlichen Formular einzureichen. Das Baugesuch hat zu enthalten:

- a) Baugesuchsformular mit Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist, sowie Berechnung der Parkplatzzahl;
- b) Grundbuchplankopie (Situationsplan) mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der beabsichtigten Anlage der Autoabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen und -wege;
- c) Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angaben der Feuerstätten, der Zweckbestimmung der einzelnen Räume und der Fenster- und Bodenflächen;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen und des gewachsenen Bodens, des neuen Terrainverlaufs sowie des Niveaupunktes in m.ü.M.;
- e) Plan über die Umgebungsgestaltung mit Zugängen, Parkplätzen, Kinderspielplätzen, Terraingestaltung, Bepflanzungen, Böschungen, Kehrtafelabstellplätzen;
- f) Wasser- und Kanalisationseingabe (Angabe Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle);
- g) Eingabe für Tank- und Feuerungsanlagen;
- h) Schutzraumprojekteingabe bzw. Schutzraumbefreiungsgesuch.
- i) Nachweise gemäss Luftreinhalteverordnung (LRV), Lärmschutzverordnung (LSV) und Energieverordnung (EnV).

2 Für kleinere Bauvorhaben kann die Bauverwaltung den Umfang der einzureichenden Gesuchsunterlagen auf die notwendigen Bestandteile beschränken.

3 Auf Verlangen der Baukommission sind Detailpläne insbesondere vom Kniestock, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben auch Modelle einzureichen. Die Baukommission ist befugt, für schwierig zu beurteilende Bauten Gutachten einzuholen.

4 Die Baugesuchsunterlagen sind gemäss den Angaben des Baugesuchsformulars auszufertigen, von der Bauherrschaft, dem Grundeigentümer und dem Projektverfasser zu unterzeichnen und

- Art. 77 BauG Ausnahmbewilligung
Art. 78 BauG Bewilligungspflicht
Art. 79 BauG Abbruchbewilligung
Art. 87 BauG Baubewilligung
Art. 21 StrG Gesteigerter Gemeindegebrauch

- Art. 80 BauG Baugesuch
Art. 81 BauG Ordentliches Verfahren, Bauvisiere
Art. 82^{bis} BauG Vereinfachtes Verfahren
Art. 82^{ter} BauG Meldeverfahren
Art. 91 BauG Bauermittlungsgesuch

www.baugesuch.sg.ch

auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4, einzureichen. Bauliche Veränderungen sind durch Farben zu kennzeichnen. Schwarz für bestehende, Gelb für abzubrechende und Rot für neue Bauteile.

5 Bei allen Fassadenänderungen (wie Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen usw.) ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist.

5 Bauausführung

Art. 21 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

1 Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen. Die Baukommission ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

2 Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten zu informieren.

Art. 22 Baukontrolle

1 Der Bauverwaltung bzw. der dafür bestimmten Stelle ist zwecks Baukontrolle vor bzw. während der Bauzeit unaufgefordert Anzeige zu machen:

- nach Erstellen des Schnurgerüstes, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten;
- nach Erstellen des Wasseranschlusses, vor dem Eindecken;
- nach Erstellen der Abwasseranlagen, vor dem Eindecken;
- beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten;
- nach Armierung des Schutzraumes;
- nach vollendetem Rohbau, aber vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten;
- nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug.

2 Weitere Anzeigen gemäss besonderer Gesetzgebung bleiben vorbehalten. Der Gemeinderat kann die Anzeigepflicht für weitere Kontrollen anordnen.

3 Die Baukontrolle hat innert 3 Werktagen nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist erneut Anzeige für die Nachkontrolle zu machen.

4 Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet, die Baute genügend trocken und ein gefahrloser und sauberer Zugang vorhanden ist. Ergibt die Kontrolle der Bezugsbereitschaft ein ungenügendes Resultat, so ist der Bezug zu verweigern und auf einen späteren Zeitpunkt freizugeben. Widerrechtlich

Art. 52 BauG Sicherheit

Art. 17 ff StrG Strassenbenützung

SUVA-Vorschriften

Art. 105 BauG ff Planungszone

Art. 129 BauG Baupolizeiliche Sicherheit

Art. 130 BauG Behebung des rechtswidrigen Zustandes

Art. 131 BauG Ersatzvornahme

Art. 132 BauG Strafbestimmung

bezogene Bauten können gemäss Art. 101 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege geräumt werden.

6 Schlussbestimmungen

Art. 23 Gebühren und Auslagen

1 Für die Behandlung des Baugesuches und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der notwendigen Schriftstücke, Schnurgerüstabnahme usw. und für den gesteigerten Gemeingebrauch von öffentlichen Strassen sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat stellt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif auf.

2 Entstehen durch die Beschaffung weiterer Unterlagen oder durch die Einholung von Expertengutachten im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zusätzliche Aufwendungen, so sind diese durch den Gesuchsteller zu tragen. Der Gemeinderat kann für solche Aufwendungen Kostenvorschüsse verlangen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege.

Art. 24 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

1 Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft und hebt folgende Baureglemente mit Ausnahmen auf:

- Brunnadern vom 25.01.1995; nicht aufgehoben wird:
 - Art. 26 Ortsbildschutz
- Mogelsberg vom 03.10.1997 mit Ergänzungen vom 27.04.2001; nicht aufgehoben werden:
 - Art. 18 Schutzgebiete / Schutzobjekte
 - Art. 19 Naturschutz und Landschaftsbild
 - Art. 20 Heimatschutz
- St.Peterzell vom 14.11.1996 (vollständige Aufhebung)

2 Die zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht rechtskräftig erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu behandeln.

Vom Gemeinderat Neckertal beschlossen am: 15.04.2010 / 24.06.2010

Die Gemeindepräsidentin:
sig. Vreni Wild

Der Gemeinderatsschreiber:
sig. Andreas Lusti

Öffentliche Auflage

vom: 11.05.2010

bis: 10.06.2010

vom: 06.07.2010

bis: 05.08.2010

Dem fakultativen Referendum unterstellt

vom: 27.08.2010

bis: 27.09.2010

Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt

am: 05.11.2010

Mit Ermächtigung

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

sig. Ueli Strauss

Anhang

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 (RPG); SR 700
- Raumplanungsverordnung (RP); SR 700.1
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG); SR 814.01
- Lärmschutzverordnung (LSV); SR 814.41
- Luftreinhalteverordnung (LRV); SR 814.318.142.1
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV); SR 814.011
- Verordnung über Belastung des Bodens (VBBo); SR 814.12
- Technische Verordnung über Abfälle (TVA); SR 814.600
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG); SR 814.20
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG); SR 451
- Bundesgesetz über den Wald (WaG); SR 921.0
- Vorschriften der SUVA über Hoch- und Tiefbauten

Kantonale Erlasse

- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, BauG); sGS 731.1
- Strassengesetz (StrG); sGS 732.1
- Strassenverordnung (StrV); sGS 732.11
- Gesetze und Verordnungen zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (GSchVG); sGS 752.2
- Gesetz über die Gewässernutzung (GNG); sGS 751.1
- Wasserbaugesetz (WbG); sGS 734.11
- Verordnung über den Materialbezug aus öffentlichen Gewässern (VMat); sGS 751.13
- Gesetz über den Feuerschutz mit Ausführungserlassen (FSG); sGS 871.1
- Naturschutzverordnung; sGS 671.1
- Gemeindegesetz (GG); sGS 151.2
- Enteignungsgesetz (EntG); sGS 735.1
- EG zur eidgenössischen Waldgesetzgebung; sGS 651.1
- Gastwirtschaftsgesetz (GWG); sGS 553.1
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP); sGS 951.1
- Energiegesetz (EnG); sGS 741.1
- Energieverordnung (EnV); sGS 741.11
- Grossratsbeschlüsse zur Umweltschutzgesetzgebung (Lärmschutz-, Luftreinhalteverordnung)
- Gesetz über die Abgeltung ökologischer Leistungen (GAöL); sGS 671.7
- Verordnung betreffend den Schutz von Naturkörpern und Altertümern; sGS 271.51

Kommunale Erlasse

- Schutzverordnung
- Abwasserreglement
- Wasserreglement
- Gebührentarif

Normen

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

- SN 592 000 Liegenschaftsentwässerung
- SN 640 065 Leichter Zweiradverkehr; Abstellanlagen, Bedarfsermittlung
- SN 640 281 Angebot an Parkfeldern für Personenwagen
- SN 640 291a Parkieren: Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen
- SIA 118 Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten
- SIA 180 Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau
- SIA 181 Schallschutz im Hochbau
- SIA 190 Kanalisation
- SIA 183 ff Div. Brandschutznormen im Hochbau
- SIA 380/1 Thermische Energie im Hochbau
- SIA 380/4 Elektrische Energie im Hochbau
- SIA 500 Hindernisfreie Bauten
- bfu Sicherheitsempfehlungen der Schweizerischen Beratungsstelle für Unfallverhütung
- VKF Brandschutznorm (Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen)
- Wegleitung "Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren"
- Wegleitung "Objektschutz gegen meteorologische Naturgefahren"

Naturgefahren

Für die einzelnen Gefahrengebiete gelten folgende Vorschriften:

a) Gefahrengebiet 1 (erhebliche Gefährdung):

Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Weitergehende Massnahmen wie z. B. die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleiben vorbehalten. Die Erstellung von Bauten und Anlagen, Ersatzbauten und Erweiterungen sind untersagt. Ausgenommen sind standortgebundene Infrastrukturanlagen wie Wanderwege und dergleichen.

b) Gefahrengebiet 2 (mittlere Gefährdung):

Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Bauliche Veränderungen, die darüber hinaus gehen wie Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind nur zulässig, wenn für das Bauvorhaben die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden.

c) Gefahrengebiet 3 (geringe Gefährdung):

Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind zulässig. Für öffentliche Bauten und Anlagen sowie besondere Bauvorhaben wie Bauten für grosse Menschenansammlungen, mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotenzial sind die Objektschutzrichtlinien verbindlich. Für die übrigen Bauten und Anlagen gelten die Objektschutzrichtlinien als Empfehlung.

d) Gefahrengebiet 4 (Restgefahr):

Für sensible Objekte wie Spitäler, Heime, Schulen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Industriebetriebe sind spezielle Massnahmen zu prüfen.

e) Bei Bauvorhaben, die ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters liegen, ist die Gefahrenhinweiskarte zu beachten. Weist diese auf eine Gefährdung hin, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine objektbezogene Beurteilung vorzunehmen. Die Objektschutzrichtlinien sind verbindlich.

f) Sämtliche Terrainveränderungen in den Gefahrengebieten 1 und 2 sind bewilligungspflichtig. In den übrigen Gefahrengebieten bestimmt sich die Bewilligungspflicht nach Art. 78 lit. g BauG bzw. Art. 19 Abs. 2 BauR.