
Ingress

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41 (0)71 227 62 62

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	5
	Art. 1 Geltungsbereich.....	5
	Art. 2 Zuständigkeit	5
2	Raumplanung	6
	Art. 3 Planungsmittel	6
	Art. 4 Information und Mitwirkung.....	6
	Art. 5 Zoneneinteilung	6
	Art. 6 Wohnzone (W).....	7
	Art. 7 Wohn-/Gewerbezone (WG)	7
	Art. 8 Kernzone (K).....	7
	Art. 9 Freihaltezonen (FiB / FaB).....	7
	Art. 10 Intensiverholungszone (I).....	7
	Art. 11 Gebiete mit Einordnungspflicht.....	8
	Art. 12 Besondere Bauweise	8
	Art. 13 Regelbaumass-Tabelle	9
3	Nutzungs- und Bauvorschriften	11
3.1	Erschliessung und Ausstattung	11
	Art. 14 Ausfahrten und Vorplätze	11
	Art. 15 Entsorgungseinrichtungen	11
	Art. 16 Abstellplätze	11
	Art. 17 Spiel- und Begegnungsbereiche	12
3.2	Erstellen von Bauten und Anlagen	13
	Art. 18 Geschossfläche	13
	Art. 19 Massangaben und Abstände für Hauptbauten.....	13
	Art. 20 Dachraum	13
	Art. 21 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen	14
	Art. 22 Kleinbauten und Anbauten.....	14
	Art. 23 Geringfügige Kleinbauten	14
	Art. 24 Vorbauten und Dachvorsprünge	15
	Art. 25 Bauweise	15
	Art. 26 Terrainveränderungen	15
	Art. 27 Ökologische Gestaltung.....	15
	Art. 28 Sicherheitsanforderungen.....	16

4	Verfahren und Vollzug	16
	Art. 29 Gebühren.....	16
5	Schlussbestimmungen	17
	Art. 30 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen.....	17
	Art. 31 Aufhebung bisherigen Rechts.....	17

Der Gemeinderat Tübach erlässt nach Art. 1 und Art. 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes¹ (PBG) und Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes² (StrG) sowie gestützt auf Art. 23 lit. a, Art. 89 Abs. 1, Art. 90 Abs. 1 lit. a und Art. 102 und des Gemeindegesetzes³ (GG) folgendes Baureglement:

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Das Baureglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet der politischen Gemeinde Tübach.
- 2 Die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie die besonderen Regelungen der Gemeinde bleiben vorbehalten.

Art. 2 Zuständigkeit

- 1 Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde im Sinne des Planungs- und Baugesetzes und die zuständige Behörde nach der Strassengesetzgebung.
- 2 Die vom Gemeinderat eingesetzte Baukommission ist die Baubehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes, soweit nicht die Bauverwaltung zuständig ist, und die Bewilligungsbehörde nach Art. 63 und 108 Abs. 2 StrG. Sie kann Sichtzonen nach Art. 101 Abs. 2 StrG für private Ausfahrten auf Gemeindestrassen verfügen. Sie erfüllt weitere ihr vom Gemeinderat zugewiesene Aufgaben.
Art. 135 PBG
Art. 158 PBG
- 3 Die Bauverwaltung erfüllt folgende Aufgaben:
 - a) Beratung von Bauwilligen und Planen;
 - b) Prüfung der Baugesuche;
 - c) Durchführung des Baubewilligungsverfahrens;
 - d) Entscheid über nachlaufende Bewilligungen;
 - e) Erhebung von Kostenvorschüssen;
 - f) Vollzug der Beschlüsse von Gemeinderat und Baukommission;
 - g) Baukontrolle und -aufsicht;
 - h) weitere vom Gemeinderat oder von der Baukommission zugewiesene Aufgaben.
- 4 Gemeinderat, Baukommission und Bauverwaltung können bei Bedarf Fachleute beiziehen.

¹ sGS 731.1

² sGS 732.1

³ sGS 151.2

⁵ Verfügungen und Entscheide der Baukommission und der Bauverwaltung können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden.⁴

2 Raumplanung

Art. 3 Planungsmittel

Der Gemeinderat verfügt über die folgenden Planungsmittel:

Art. 1 ff. PBG

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

Art. 4 Information und Mitwirkung⁵

¹ Bei Erlass und Änderungen von Richtplan, Nutzungsplänen und Planungszonen sowie bei Landumlegungen sorgt der Gemeinderat für eine der Bedeutung angemessene Information und Mitwirkung der Bevölkerung.

Art. 34 Abs. 2
PBG

² Der Richtplan wird vor Erlass wenigstens 30 Tage öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jede und jeder dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreiten.

Art. 5 Zoneneinteilung

¹ Bauzonen:

- a) Wohnzone (W)
- b) Wohn-/Gewerbezone (WG)
- c) Kernzone (K)
- d) Arbeitszone (A)
- e) Intensiverholungszone (I)
- f) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)
- g) Freihaltezone innerhalb Baugebiet (FiB)

Art. 12 ff.
PBG

² Nichtbauzonen:

- a) Landwirtschaftszone (L)
- b) Freihaltezone ausserhalb Baugebiet (FaB)

⁴ Vgl. Art. 40 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP)

⁵ SR 700 RPG, Art. 4

³ Zonenüberlagerungen:

- a) Abweichende Empfindlichkeitsstufe
- b) Freihaltezone Ortsplanung
- c) Sondernutzungsplanpflicht
- d) Besonders hochwertige Gestaltung
- e) Gebiete mit Einordnungspflicht
- f) Für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen sind Planungswerte einzuhalten

Art. 6 Wohnzone (W)

In der Wohnzone ist die Errichtung von Mobilfunkanlagen, die nicht auf den fraglichen Standort angewiesen sind, nicht zulässig.

Art. 12 Abs. 2
lit b PBG

Art. 7 Wohn-/Gewerbezone (WG)

In der Wohn- und Gewerbezone A haben oberirdische Gebäude mit Ausnahme von An- und Kleinbauten zwingend ein Gewerbegeschoss aufzuweisen. Das zwingend nachzuweisende Gewerbegeschoss muss mit der gesamten Geschosshöhe über dem Niveaupunkt oder über dem Niveau einer angrenzenden öffentlichen Strasse angeordnet werden.

Art. 13 Abs. 2
PBG

Art. 8 Kernzone (K)

Bauten und Anlagen sind in Bezug auf die Stellung, die Dachform und die Materialisierung so zu gestalten und einzuordnen, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 15 Abs. 2
PBG

Art. 99 Abs. 2
PBG

Art. 9 Freihaltezonen (FiB / FaB)

¹ Der Zonenplan bestimmt für die Freihaltezonen folgende Zwecke:

- a) FiB SF: Freihaltezone Sport und Freizeit innerhalb der Bauzone
- b) FiB O: Freihaltezone Ortsplanung innerhalb der Bauzone
- c) FiB NH: Freihaltezone Natur- und Heimatschutz innerhalb der Bauzone
- d) FaB NH: Freihaltezone Natur- und Heimatschutz ausserhalb der Bauzone

Art. 16 PBG

² Die Freihaltezone Ortsplanung überlagert die übrigen Nichtbauzonen.

Art. 10 Intensiverholungszone (I)

Der Zweck der Intensiverholungszone ist im Zonenplan festgelegt.

Art. 17 PBG

Art. 11 Gebiete mit Einordnungspflicht

In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind Bauten und Anlagen so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 99 Abs. 2
PBG

Art. 12 Besondere Bauweise

Durch einen Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan im Interesse einer Überbauung von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Dabei sind insbesondere folgende Gesichtspunkte wegleitend:

Art. 25 Abs. 1
lit. b PBG

- a) Qualität der Evaluation;
- b) gute Einfügung der Überbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- c) sorgfältige Gestaltung des Freiraums mit Grünflächen und Bepflanzung.

Art. 13 Regelbaumass-Tabelle

	W8	W10.5A	W10.5B	W10.5C	W11.5	W14.5	WG11.5 / WG11.5A	WG14.5/ WG14.5A	K11.5	K14.5	A16	A20	I	ÖBA	L	FIB/ FaB
Grenzabstand klein	6.00	4.00	4.00	4.00	4.50	5.00	4.00	5.00	3.00	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00	4.00	4.00
Grenzabstand gross ¹⁾	9.00	6.00	6.00	6.00	7.00	8.00	6.00 ²⁾	8.00 ²⁾	-	-	10.00 ³⁾	10.00 ³⁾	-	-	-	-
Gebäudeabstand in m	12.00	8.00	8.00	8.00	9.00	10.00	8.00	10.00	6.00	8.00	10.00	10.00	10.00	10.00	8.00	8.00
Gesamthöhe in m	8.00	10.50	10.50	10.50	11.50	14.50	11.50	14.50	11.50	14.50	16.00	20.00	16.00	16.00	11.50	11.50
Gebäudehöhe in m	5.00	7.50	7.50	7.50	7.50	-	-	-	7.50	10.50	-	-	-	-	-	-
Winkelmass	60	60	60	60	60	-	-	-	60	60	-	-	-	-	-	-
Dachraum Bruchteil je Fassadenabschnitt	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	-	-	-	1/2	1/2	-	-	-	-	-	-
Talseitige Fassaden- höhe in m	7.50	10.00	10.00	10.00	10.00	13.00	10.00	13.00	-	-	-	-	-	-	-	-
Gebäuelänge in m	25.00	20.00/ 30.00*	30.00	35.00	35.00	40.00	35.00	40.00	30.00	40.00	-	-	-	-	-	-
Baumassenziffer ⁴⁾	1.20	1.60	1.60	1.60	1.80	2.20	1.80	2.20	-	-	-	-	-	-	-	-
Abgrabungen in m	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	-	-	-	-	1.60	-
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	II	II	II	III	III	III	III	III	IV	IV	II	III	II

* beim Zusammenbau von zwei Gebäuden

- 1) Der grosse Grenzabstand ist auf der gegen die südliche Himmelshälfte orientierten Hauptwohnseite einzuhalten. Weist eine Baute annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten auf, so kann die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes auf die entsprechenden Fassaden gestattet werden.
- 2) Sofern das Erdgeschoss dauernd gewerblich genutzt wird, gilt auf allen Seiten der kleine Grenzabstand.
- 3) Kommt gegenüber Wohn- und Wohn- Gewerbebezonen für Bauten mit einer Gebäudehöhe von über 6.00 m zur Anwendung. Erweiterte Sicherheitsabstände nach Art. 10 USG bleiben vorbehalten.
- 4) Für Hauptbauten mit Sattel- und Walmdächern ab 30° a. T. Dachneigung kann die Baumassenziffer um 0.3 und pro weitere 5° a. T. Dachneigung – bis zu einem Maximum von 45° a. T. Dachneigung – um zusätzliche 0.05 erhöht werden. Zur Bestimmung der anwendbaren Baumassenziffer wird jeweils die tatsächliche Dachneigung auf die nächsten 5° abgerundet. Der Nutzungsbonus kann nur für Sattel- und Walmdächer, welche sich über die ganze Giebelseite erstrecken, in Anspruch genommen werden.

3 Nutzungs- und Bauvorschriften

3.1 Erschliessung und Ausstattung

Art. 14 Ausfahrten und Vorplätze⁶

¹ Grundstückzufahrten einschliesslich Sichtzonen sind so anzulegen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die VSS-Normen sind wegleitend.

² Ausfahrten von Grundstücken und von Garagen dürfen höchstens 15 % Gefälle aufweisen. In begründeten Fällen (z.B. aufgrund der Grundstückform oder -grösse) und bei einer entsprechenden besonderen Ausgestaltung (z.B. mit einer Überdachung) kann ein Gefälle von bis zu 18 % zugelassen werden. Auf einer Länge von 2.0 m von der Fahrbahngrenze aus beträgt das Gefälle in der Regel höchstens 3 %.

³ Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 5.5 m Länge anzulegen, ohne eine öffentliche Verkehrsfläche zu beanspruchen. Für Garagen von Nutzfahrzeugen hat der Vorplatz eine Länge von wenigstens 7.5 m aufzuweisen.

Art. 15 Entsorgungseinrichtungen

Bei Wohnbauten mit sechs und mehr Wohnungen sowie bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind die notwendigen Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund bereitzustellen. Sie müssen für die Entsorgungsfahrzeuge zugänglich sein.

Art. 67 PBG

Art. 16 Abstellplätze

¹ Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge beträgt:

- a) für Einfamilienhäuser: drei Abstellplätze;
- b) für Mehrfamilienhäuser ein Abstellplatz pro 80 m² Geschossfläche nach Art. 18 dieses Reglements, wenigstens aber ein Abstellplatz pro Wohnung; zusätzlich für Besucher wenigstens ein Abstellplatz und je vier Wohnungen ein weiterer Abstellplatz.
- c) bei anderen Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der Abstellplätze nach der VSS-Norm SN 640 281.

Art. 69 PBG

Art. 70 PBG

⁶ sGS 732.1 StrG, Art. 100 / Art. 101

² Der Bedarf an Abstellplätzen, der nach Absatz 1 ermittelten wird, ist in den Gebieten mit ÖV-Güteklasse A bis C (Erschliessungsgüte ÖV) auf den in der folgenden Tabelle angegebenen Maximalwert zu reduzieren.

Erschliessungsgüte ÖV \ Benützerkategorie	Bewohner		Beschäftigte		Besucher, Kunden	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Klasse A	20%*	50%	20%*	50%	15%*	50%
Klasse B	40%*	80%	30%*	70%	25%*	60%
Klasse C	60%*	90%	40%*	85%	40%*	80%
Klasse D / keine Güteklasse	80%*	100%	50%*	100%	50%*	100%

* In begründeten Fällen kann die Behörde weitere Reduktionen der durch die obenstehende Tabelle ermittelte Anzahl zu erstellenden Parkplätze bewilligen oder anordnen, insbesondere wenn:

- Parkfelder mehrfach genutzt werden können;
- Parkfelder für Carsharing-Unternehmen zur Verfügung gestellt werden können;
- Parkfelder in der Umgebung von Inventar- oder Schutzobjekten erstellt werden;
- die notwendige Anzahl Parkfelder nicht mit städtebaulich vertretbaren Massnahmen realisiert werden können;
- die Parkfelder für Senioren- und Alterswohnungen genutzt werden.
- Altstadt

³ Bei Bruchteilen wird je Kategorie auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

⁴ Bei Einfamilienhäusern gelten Zufahrten und Garagenvorplätze als Abstellflächen für Motorfahrzeuge, sofern eine Mindesttiefe von 5.5 m eingehalten wird.

⁵ Die Ersatzabgabe je fehlendem Abstellplatz für Motorfahrzeuge beträgt in der Regel CHF 8'000.-.

⁶ Bei Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen. Der Bedarf richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 065.

Art. 17 Spiel- und Begegnungsbereiche

¹ Die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt 10 % der Geschossfläche nach Art. 18 dieses Reglements. Wenigstens ein Viertel davon ist mit Hartbelag zu versehen.

Art. 71 ff PBG

² Spiel- und Begegnungsbereiche sind so auszurüsten und zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer entsprechen.

³ Die Zugänglichkeit der Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche als gemeinschaftliche Anlage muss für die Bewohnenden gewährleistet sein.

⁴ Wird von der Erstellungspflicht befreit, beträgt die Ersatzabgabe CHF 150.- je fehlendem m².

3.2 Erstellen von Bauten und Anlagen

Art. 18 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, Verkehrsflächen, Lifte, Terrassen, offene Balkone und Loggias, nicht gewerbliche Keller- und Lagerräume, Garagenräume) werden nicht hinzugerechnet.

Art. 19 Massangaben und Abstände für Hauptbauten

¹ Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten richten sich nach der Regelbaumass-Tabelle in Art. 13 dieses Reglements.

Art. 79 PBG

² Bei besonders hochwertiger Gestaltung von Bauten und Anlagen kann in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten von den Massangaben gemäss Tabelle der Regelbauweise wie folgt abgewichen werden:

Art. 100 PBG

- a) Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 10 %, wenn das Verhältnis zwischen Gesamthöhe und Grenzabstand unverändert bleibt;
- b) Reduktion des Gebäudeabstands zwischen Hauptbauten innerhalb derselben Überbauung um bis zu 30 %, vorbehalten bleibt die übrige Gesetzgebung.
- c) Überschreitung der Gebäudelänge um bis zu 20 %, wenn das Verhältnis zwischen Gebäudelänge und Grenzabstand unverändert bleibt.

³ Der Gesuchsteller begründet die besonders hochwertige Gestaltung in einem Bericht zum Baugesuch. Die Baubehörde entscheidet über die beantragten Abweichungen aufgrund der Stellungnahme von unabhängigen Fachpersonen oder des Ergebnisses eines Varianzverfahrens (z.B. Studienauftrag oder Projektwettbewerb).

Art. 20 Dachraum

¹ Für zwei vom Gesuchsteller festgelegte Gebäudeseiten gilt für die Bestimmung des Dachraums das Winkelmass gemäss der Regelbaumass-Tabelle in Art. 13 dieses Reglements. Es darf bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts höchstens 90 Grad betragen.

Art. 84 Abs. 2
PBG

² Für die übrigen Gebäudeseiten gilt ein Winkelmass von höchstens 90 Grad.

Art. 85 PBG

Art. 21 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen⁷

¹ Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten und Anlagen folgende Abstände ab der Strassengrenze einzuhalten:

- a) Kantonsstrassen: 4.0 m;
- b) Gemeindestrassen: 3.0 m;
- c) Gemeindewege: 2.0 m;

² Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen haben, sofern festgelegte Sichtzonen dies zulassen, gegenüber öffentlichen Strassen einen Abstand von 0.5 m und eine maximale Höhe von 1.2 m einzuhalten, über dieser Höhe zusätzlich die Mehrhöhe.

³ Gegenüber öffentlichen Strassen, nicht aber gegenüber öffentlichen Wegen, geht der Strassenabstand dem Grenzabstand vor.

Art. 22 Kleinbauten und Anbauten

¹ Für Kleinbauten und Anbauten gelten folgende Masse:

- a) maximale Grundfläche: 50 m²
- b) maximale Gebäudehöhe: 3.5 m
- c) maximale Gesamthöhe: 5.0 m
- d) minimaler Grenzabstand: 2.0 m
- e) minimaler Gebäudeabstand: 2.0 m

Art. 74 PBG

Art. 75 PBG

Art. 80 PBG

Art. 94 PBG

² Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Grenze gelten die Masse je Grundstück.

Art. 23 Geringfügige Kleinbauten

¹ Masse für geringfügige Kleinbauten, die nicht dem Aufenthalt von Personen dienen:

- a) maximale Grundfläche: 10.0 m²
- b) maximale Gesamthöhe: 2.5 m
- c) minimaler Grenzabstand: 0.5 m
- d) minimaler Gebäudeabstand: 1.0 m

² Vorbehalten bleiben die brandschutzrechtlichen Gebäudeabstände.

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

⁷ sGS 732.1 StrG, Art. 102 / Art. 104 ff.

Art. 24 Vorbauten und Dachvorsprünge

¹ Vorbauten dürfen auf höchstens der Hälfte der Fassadenlänge um höchstens 2.0 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder eine Baulinie unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.

Art. 76 PBG

Art. 81 PBG

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

³ Dachvorsprünge dürfen um höchstens 1.5 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder eine Baulinie unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.

Art. 25 Bauweise

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. 26 Terrainveränderungen

¹ Das zulässige Mass für Abgrabungen ist in der Regelbaumass-Tabelle in Art. 13 dieses Reglements festgelegt.

Art. 97 PBG

² Bei Böschungen muss der Böschungsfuss einen Grenzabstand von mindestens 0.5 m einhalten. Stützmauern haben einen Grenzabstand von einem Drittel der Höhe, mindestens aber 0.5 m einzuhalten. Innerhalb der Arbeitszone dürfen Stützmauern bis 3.0 m Höhe mit einem Abstand von 0.5 m an die Grenze gestellt werden.

Art. 27 Ökologische Gestaltung

¹ Bei Neubauten und bewilligungspflichtigen Veränderungen der Umgebung ist ein Flächenanteil von mind. 10% der gesamten Aussenanlagen und Umgebungsflächen ökologisch wertvoll zu gestalten und zu pflegen. Dabei gilt:

a) Anrechenbar sind verschiedene Formen wie Wildstrauchhecken, standortangepasste Bäume mit einem Kronenansatz von min 2.00 m (pro Baum 7 m²), Kleinstrukturen, Blumenwiesen, Feuchtstandorte, Flachdachbegrünungen sowie begrünte Fassaden.

b) Bepflanzungen und Ansaaten haben mit standortangepassten Arten aus möglichst regionaler Herkunft zu erfolgen.

² Im Umgebungsplan ist verbindlich darzustellen, wo und wie der ökologische Ausgleich erfolgt.

³ Jegliche Pflanzung von invasiven Neophyten gemäss Anhang 2 der Freisetzungsvorordnung (FrSV) ist verboten.

⁴ Steingärten sind nur in Form von biodiversen Anlagen erlaubt.

Art. 28 Sicherheitsanforderungen

¹ Die begehbare Mindestbreite für Treppen, Gänge und Podeste beträgt:

Art. 101 PBG

a) in Einfamilienhäusern: 0.9 m

b) in Mehrfamilienhäusern für Treppenhäuser: 1.2 m

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

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

4 Verfahren und Vollzug

Art. 29 Gebühren⁸

¹ Die Planungs- und Baubehörden können – in ihrem Zuständigkeitsbereich – insbesondere für folgende Leistungen Gebühren erheben⁹:

Art. 53 ff.
PBG

a) Erlass von Sondernutzungsplänen und Strassenplänen;

b) Erlass baupolizeilicher Bewilligungen und Verfügungen;

Art. 160 PBG

c) Beratung, Baukontrollen, Visier-/ Schnurgerüstabnahme u.ä.;

d) Bewilligung von Sondernutzungen und gesteigertem Gemeingebrauch an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen.

² Die Gebühren sind im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung¹⁰ zu bemessen. Der Gemeinderat erlässt einen Tarif.

³ Es können Kostenvorschüsse verlangt werden¹¹.

⁸ sGS 821.1 VGV

⁹ sGS 951.1 VRP, Art. 94 ff.

¹⁰ sGS 821.5 GebT

¹¹ sGS VRP 951.1, Art. 96

5 Schlussbestimmungen

Art. 30 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

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

Art. 38 PBG

² Die bei Vollzugsbeginn dieses Reglements hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

Art. 31 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Der Zonenplan und das Baureglement vom 10.07.1992 sowie sämtliche nachgeführten Teilzonenpläne werden aufgehoben.

² 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 gegenstandslos oder bedarfsgerecht durch eine Nutzungsübertragung der Baumassenziffer ersetzt.

³ Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung der Baukommission innert zweier Jahre nach Inkrafttreten dieses Reglements gelöscht oder angepasst.