

Baureglement Gemeinde Sargans

genehmigt am 16. Juli 1999

Nachtrag 1 (Art. 10^{bis} uIE) vom 13. Juni 2003

Nachtrag 2 (Art. 14, 18, 20, 21, 24, 29) vom 11. April 2006

Nachtrag 3 (Art. 6 und Art. 10^{ter}) vom 16. Juni 2008

Nachtrag 4 (Art. 32 Gefahrengebiete) vom 20. November 2008

Nachtrag 5 (Art. 6 'K4 Bahnhof' und Art. 9^{ter}) vom 19. Dezember 2008

Nachtrag 6 (Art. 25 Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder) vom 6. Februar 2018

Anhang

'Schutz der Altstadt' vom 30. Juli 1977

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen

Art.	1	Geltungsbereich
Art.	2	Zielsetzung
Art.	3	Zuständigkeit

2. Planungsmittel

Art.	4	Planungsmittel
Art.	5	Richtpläne

3. Zonenvorschriften

Art.	6	Regelbauweise
Art.	7	Wohnzone WE
Art.	8	Kernzonen K1 und K2
Art.	9	Kernzone K3
Art.	9 ^{bis}	Grünzone
Art.	9 ^{ter}	Kernzone Bahnhof K4
Art.	10	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Art.	10 ^{bis}	Unterirdische Intensiverholungszone
Art.	10 ^{ter}	Unterirdische Industriezone
Art.	11	Landwirtschaftszone
Art.	12	Übriges Gemeindegebiet

4. Bauvorschriften

4.1 Überbauungsvorschriften

Art.	13	Gesamtüberbauung, besondere Bauweise
Art.	14	Gesamtüberbauung mit Mehrausnützung
Art.	15	Offene und geschlossene Bauweise
Art.	16	Kleiner und grosser Grenzabstand
Art.	17	Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag
Art.	18	Berechnung der Geschosszahl
Art.	19	Firsthöhe
Art.	20	Dachformen
Art.	21	Dachaufbauten und -einschnitte im allgemeinen
Art.	22	Technisch bedingte Dachaufbauten
Art.	23	Reklamen
Art.	24	Abstände von Strassen, Wäldern, Gewässern und Rebparzellen
Art.	25	Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder
Art.	26	Garage- und Hofzufahrten
Art.	27	Kinderspielplätze
Art.	28	An- und Nebenbauten
Art.	29	Vorbauten
Art.	30	Unterirdische Bauten
Art.	31	Abgrabungen, Auffüllungen
Art.	32	Gefahrengebiete

4.2 Konstruktion der Bauten

Art.	33	Mindestmasse
Art.	34	Beleuchtung, Belichtung
Art.	35	Abstellräume
Art.	36	Fensterlose Räume
Art.	37	Treppenhäuser

- Art. 38 WC-Anlagen
- Art. 39 Schneeschutzvorrichtungen
- Art. 40 Abfallentsorgung

5. Bauvorgang und Baukontrolle

- Art. 41 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten
- Art. 42 Benützung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen
- Art. 43 Bezug der Bauten
- Art. 44 Baukontrolle

6. Verfahrensvorschriften

- Art. 45 Bewilligungspflicht
- Art. 46 Form des Baugesuches

7. Schlussbestimmungen

- Art. 47 Gebühren und Auslagen
- Art. 48 Inkrafttreten

Anhang

Art. 21 bis 32 des Baureglements vom 30. Juli 1977 betr Altstadtvorschriften

Baureglement der Politischen Gemeinde Sargans

Der Gemeinderat Sargans erlässt gestützt auf Art. 2 und 7 des Baugesetzes, Art. 102 des Strassengesetzes sowie Art. 136 lit. g des Gemeindegesetzes das nachstehende Baureglement:

1. Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich	<p>Art. 1</p> <p>Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet der politischen Gemeinde Sargans.</p> <p>Das Recht des Bundes und des Kantons bleibt vorbehalten, soweit dieses Baureglement nicht im Rahmen gesetzlicher Ermächtigung eine abweichende Regelung oder Ergänzung trifft.</p>
Zielsetzung	<p>Art. 2</p> <p>Das Baureglement bezweckt eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde und eine zweckmässige, den Zielen der Ortsplanung entsprechende Nutzung des Bodens.</p> <p>Baureglement und Schutzverordnung sollen den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gewährleisten, wobei die Schutzverordnung insbesondere auf den Schutz der Ortsbilder Altstadt mit näherer Umgebung, Vild und Prod eingeht.</p>
Zuständigkeit	<p>Art. 3</p> <p>Die Ortsplanung, die örtliche Baupolizei sowie der Vollzug dieses Reglementes sind Sache des Gemeinderates.</p> <p>Zur Vorbereitung der Geschäfte bestimmt der Gemeinderat eine Baukommission. Sie übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates.</p> <p>Sie hat Antragsrecht an den Gemeinderat.</p> <p>Für die Beurteilung von Baugesuchen in den Ortsbildschutzgebieten bestimmt der Gemeinderat eine Kommission, welche beratende Funktion hat.</p>

2. Planungsmittel

Planungsmittel

Art. 4

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

- Uebersicht über den Stand der Erschliessung
- Richtplan mit geologischer Beurteilung der Steinschlaggefahr
- Zonenplan
- Gestaltungsplan
- Überbauungsplan
- Schutzverordnung

Sämtliche Planungsmittel können im Original auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Richtpläne

Art. 5

Die Richtpläne werden vom Gemeinderat beschlossen und anschliessend öffentlich bekanntgemacht.

Während einer Frist von 30 Tagen kann jedermann dem Gemeinderat schriftlich Anregungen unterbreiten. Der Gemeinderat prüft und berücksichtigt sie, sofern sie zur Verbesserung der Planung beitragen.

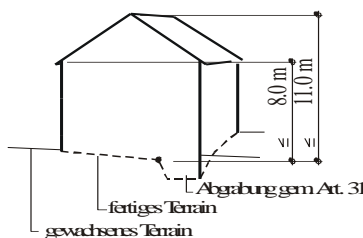
3. Zonenvorschriften

Regelbauweise **Art. 6**

Die nachstehende Tabelle enthält die Nutzungszonen mit den entsprechenden Mindest- und Höchstwerten der Grundmasse für die Regelbauweise und die Empfindlichkeitsstufen der einzelnen Zonen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

Zonen	Wohnzonen				Wohn-Gewerbe-Zonen			Gewerbe-Industrie-Zonen		Kernzonen			
	WE	W2 A+B	W3	W4	WG 2	WG 3	WG 4	GI A c)	GI B+C c)	K 1	K 2	Altstadt Vild K 3	Bahnhof K 4
Vollgeschoss	2	2	3	4	2	3	4	3	4	4	3		5
Ausnützungsziffer	0,4	0,5 0,4	0,6	0,75	$\frac{0,5}{0,6 a)}$	$\frac{0,6}{0,7 a)}$	$\frac{0,75}{0,85 a)}$	0,7	keine	keine	keine		keine
Dach- & Untergeschossausbau	Ja	ja	ja	ja	ja e)	ja e)	ja e)	ja e)	ja e)	ja e)	ja e)		DG nein UG ja
grosser Grenzabstand	7	8	10	12	8 b)	10 b)	12	5	5 d)	5	5		5
kleiner Grenzabstand	4	4	5	6	4	5	6	5	5 d)	5	5		5
Gebäudehöhe	7,5 f)	7,5	10,5	13	8	11	13,5	10	16 k)	13,5	10,5		16
Firsthöhe	10 f)	10,5	13,5	16	10,5	13,5	16	13	18 k)	16	13,5		16
Gebäuelänge	20 h)	25 h)	35 h)	40	30	50	50	35	50 70	50 i)	30 i)		keine
Mehrl.zuschlag ab m: Geb.länge bis zum Max. Zuschlag von m:	$\frac{15}{3}$	$\frac{15}{3}$	$\frac{18}{3}$	$\frac{18}{3}$	$\frac{15}{3}$	$\frac{18}{9}$	$\frac{18}{9}$			$\frac{18}{9}$	$\frac{18}{3}$		keiner
Empfindlichkeitsstufe g)	II	II	II	II	III	III	III	III	III	III	III	III	III

- a) Diese Ausnützungsziffer kann beansprucht werden, wenn der gewerblich genutzte Teil einer Baute mindestens eine Vollgeschossfläche ausmacht.
- b) Für reine Gewerbebauten gilt allseitig ein Grenzabstand von min. 5 m.
- c) Auf die in der Gewerbe- Industriezone zulässigen Wohnbauten finden die Vorschriften der Zone W3 Anwendung.
- d) Grenzabstand gegenüber Wohnzone mindestens 15 m.
- e) Das Untergeschoss darf nur für gewerbliche Zwecke, jedoch vollständig ausgebaut werden, ohne als Vollgeschoss zu zählen.
- f) An talseitigen Fassaden darf die senkrechte Höhe zwischen fertigem Terrain und Verbindungslinie der Schnittpunkte der Gebäudeeckenkanten mit der Dachhaut nirgends mehr als 8 m betragen, einzelne Abgrabungen gem. Art. 31 sind zulässig; die senkrechte Höhe zwischen ok First und fertigem Terrain an der talseitigen Fassade darf nicht mehr als 11 m betragen.
- g) Für die im Zonenschema nicht aufgeführten Zonen gelten nachfolgende Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen II oder III (entsprechend der Darstellung im Zonenplan); Grünzonen II; übriges Gemeindegebiet III; Landwirtschaftzone III.
- h) Siehe Art. 13 Abs. 2
- i) Bei Bauten oder Baureihen von mehr als 25 m Länge bleibt die Bautiefe auf 15 m beschränkt.
- k) Für Bauten in der GI C 'Rächen' gilt eine Gebäudehöhe von 17 m bzw. eine Firsthöhe von 19 m. ³⁾



³⁾ Art. 6 lit. k) eingefügt durch Nachtrag vom 16. Juni 2008

⁵⁾ Kernzone K4 Bahnhof eingefügt durch Nachtrag vom 19. Dezember 2008

- Wohnzone WE Art. 7**
- In der Wohnzone WE kann der Gemeinderat die Erstellung von Reihen-, Terrassen- und Gruppeneinfamilienhäusern bewilligen, sofern die Bauten eine genügende Staffelung aufweisen und sich gut in das Orts- und Quartierbild eingliedern.
- Kernzonen K1 und K2 Art. 8**
- Die Kernzonen K1 und K2 umfassen die erweiterten Ortskerne. Neben Dienstleistungsbetrieben, Gaststätten und gewerblichen Bauten sind auch Wohnhäuser zulässig. Die Betriebe dürfen sich nur mässig störend auswirken.
- Kernzone K3 Art. 9**
- Die Kernzone K3 umfasst die historisch gewachsenen Dorfteile insbesondere die Altstadt und den Weiler Vild.
- Die historische Eigenart der Altstadt und des Weilers Vild, die bauliche Einheit und besonders die Silhouette der Altstadt mit dem Schlosshügel müssen erhalten bleiben und dürfen nicht verändert werden.
- Die Massnahmen zum Schutz und zur Erhaltung sind in der Schutzverordnung umschrieben.
- Grünzone Art. 9^{bis}**
- Die gemäss Art. 17 Abs. 2 des Baugesetzes in der Grünzone zugelassenen Bauten haben sich unauffällig in die Grünanlagen einzufügen. Für Bauten mit weniger als 50 m² Gebäudegrundfläche und nicht mehr als 1 Geschoss (Vollgeschoss, ohne Unter- und Dachgeschoss) gilt ein minimaler Grenzabstand von 3 m.
- (Grünzone Sch)** Die Grünzone Sch ist für Schrebergärten vorgesehen.
- Zur Erfüllung des Zonenzwecks vorgesehene Bauten und Anlagen werden in gemeinschaftlichen Anlagen errichtet. Für diese gelten die Vorschriften der Wohnzone W2.
- 5) Art. 9^{ter}**
- Kernzone Bahnhof** Die Kernzone Bahnhof umfasst das erweiterte Bahnhofgebiet. Es sind Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten und Wohnbauten zulässig. Die Betriebe dürfen sich nur mässig störend auswirken.
- Die wesentlichen Bauten und Anlageteile werden im Rahmen eines Sondernutzungsplanes (Überbauungsplan) festgelegt.
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Art. 10**
- Bauten, deren Gebäudehöhe mehr als 13 m beträgt, haben einen kleinen Grenzabstand von 8 m und einen grossen von 12 m einzuhalten. Bei niedrigeren Bauten richten sich die Grenzabstandsvorschriften nach jener Wohnzone, innerhalb welcher die Bauten aufgrund ihrer Gebäude- bzw. Firsthöhe erstellt werden könnten.
- Die Vorschriften über den Mehrlängenzuschlag finden keine Anwendung.

- 1) **Art. 10^{bis}**
 Unterirdische Intensiverholungszone
 In der unterirdischen Intensiverholungszone (uIE) sind Bauten und Anlagen ab einer Meereshöhe von 482 m.ü.M. bis 30 m unter die Oberfläche zulässig. Der direkte Zugang im Portalbereich darf eine kleinere Überdeckung aufweisen.
 In Anwendung von Art. 28^{octies} BauG ist innerhalb der unterirdischen Intensiverholungszone nur eine Nutzung im Rahmen der Erhaltung des ehemaligen Bergwerkes und der Öffnung für Besucher zulässig. Es können insbesondere Stollen und Kavernen erstellt werden für Museum, Saal, Restaurant, Garderoben, WC, Stollenbahnhof, Werkstatt.
 Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 LSV
- 3) **Art. 10^{ter}**
 Unterirdische Industriezone
 In der unterirdischen Industriezone sind Bauten und Anlagen für die industrielle Produktion zulässig. Reine Lagerstätten dürfen nicht betrieben werden.
 Die unterirdische Industriezone erstreckt sich auf den Bereich zwischen den Höhenkoten 478.00 und 508.00 m.ü.M. Die maximalen Ausmasse der Bauten und Anlagen ergeben sich aus den horizontalen und vertikalen Abgrenzungen der Bauzone. Im Bereich des Gefahrengebiets I sind die unterirdischen Bauten und Anlagen so auszuführen, dass weder für Personen noch für Sachwerte eine Gefährdung besteht.
 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 LSV.
- Art. 11**
 Landwirtschaftszone
 Bauten haben einen allseitigen Grenzabstand von 5 m einzuhalten. Gegenüber angrenzenden Bauzonen gelten deren Grenz- und Gebäude-abstände, mindestens aber 5 m.
 Für freistehende Wohnbauten gelten die Bauvorschriften der Wohnzone W2.
- Art. 12**
 Übriges Gemeindegebiet
 Bauten haben einen allseitigen Grenzabstand von 5 m einzuhalten. Gegenüber angrenzenden Bauzonen gelten deren Grenz- und Gebäude-abstände, mindestens aber 5 m.
 Soweit Wohnbauten zulässig sind, unterstehen sie den Bauvorschriften der Wohnzone W2.

1) Art. 10^{bis} eingefügt durch Nachtrag vom 13. Juni 2003

3) Art. 10^{ter} eingefügt durch Nachtrag vom 16. Juni 2008

5) Art. 9^{ter} eingefügt durch Nachtrag vom 19. Dezember 2008

4. Bauvorschriften

4.1 Überbauungsvorschriften

Gesamtüberbauung **Art. 13**

besondere
Bauweise

In der Wohnzone WE dürfen die Gebäude- und Firsthöhe auch mittels Überbauungsplan nicht erhöht werden.

In Gebieten mit offener Bauweise dürfen selbständige Bauten zu einer Häuserreihe zusammengebaut werden. Dabei darf auch ohne Überbauungsplan die in Art. 6 festgelegte Gebäudelänge in der WE um höchstens 10 m und in der W2 sowie W3 um 5 m überschritten werden. Die Häuserreihen sind nach einheitlichem Plan zu erstellen und unterstehen sinngemäss den Bestimmungen über die geschlossene Bauweise (Art. 15).

2)

Art. 14

Gesamtüberbauung
mit
Mehrausnützung

Für die Überbauung eines grösseren, zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes kann durch einen Überbauungsplan gemäss Art. 27 des Baugesetzes eine Mehrausnützung gewährt werden. Die Höhe der Mehrausnützung richtet sich nach der Erfüllung der nachstehenden Kriterien. Der maximale Wert wird im Überbauungsplan abschliessend festgelegt.

a) Abstufung entsprechend der Grösse der Überbauungsfläche:

zweigeschossige Zonen	dreigeschossige Zonen	viergeschossige Zonen
über 3'000 m ² = 20%	über 4'000 m ² = 20%	über 5'000 m ² = 20%
über 2'700 m ² = 15%	über 3'600 m ² = 15%	über 4'500 m ² = 15%
über 2'400 m ² = 10%	über 3'200 m ² = 10%	über 4'000 m ² = 10%
über 2'100 m ² = 5%	über 2'800 m ² = 5%	über 3'500 m ² = 5%

b) Das gesamte Areal muss nach einem einheitlichen Projekt überbaut werden, das architektonisch und städtebaulich wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aufweist. Im Einzelnen müssen folgende Anforderungen erfüllt sein:

Gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung; in Bezug auf Gestaltung, Wohnkomfort und Wohnhygiene sorgfältig durchdachte Grundrisse; sichere und wohnliche Lösungen für den Fussgänger-, Fahrrad- und motorisierten Fahrverkehr; grössere zusammenhängende und gut gestaltete Freiflächen; zweckmässige Anordnung der erforderlichen Autoabstellplätze, mindestens zwei Drittel davon unterirdisch angelegt.

c) Die Interessen der Nachbarn dürfen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Die Mehrausnützung kann nur für ein konkret vorliegendes Projekt in Anspruch genommen und nur dann gewährt werden, wenn die Ausführung der ganzen Überbauung gesichert ist. Diese Mehrausnützung gilt kumulativ zum Zuschlag gemäss Art. 6 lit. a.

Offene und
geschlossene
Bauweise

Art. 15

Wo weder durch Baureglement noch durch Ueberbauungsplan etwas anderes bestimmt wird, gilt offene Bauweise. Bei offener Bauweise werden die Bauten allseitig freistehend erstellt. Doppelhäuser sind jedoch zulässig.

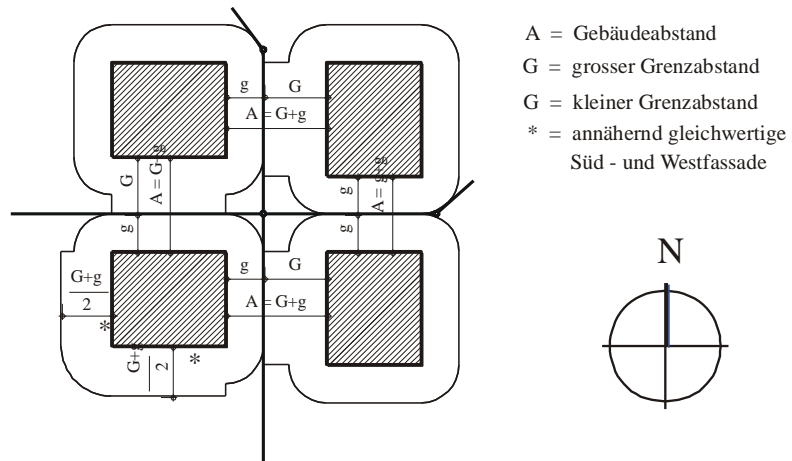
Bei geschlossener Bauweise müssen die Bauten seitlich an die Grenze und an die Baulinie gestellt werden. Seitlich ist eine Brandmauer zu errichten. Gegenüber Grundstücken in Gebieten mit offener Bauweise sind die Grenz- und Gebäudeabstände und die Mehrlängenzuschläge der offenen Bauweise einzuhalten.

Kleiner und grosser Grenzabstand

Art. 16

Der grosse Grenzabstand ist auf der am stärksten nach Süden gerichteten Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand wahlweise vor der einen der beiden Längsfassaden einzuhalten. Bei annähernd gleichwertigen Süd- und Westfassaden kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten.



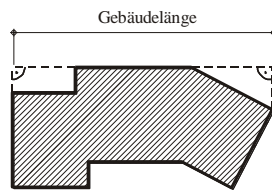
Gebäuelänge,
Mehrlängenzu-
schlag

Art. 17

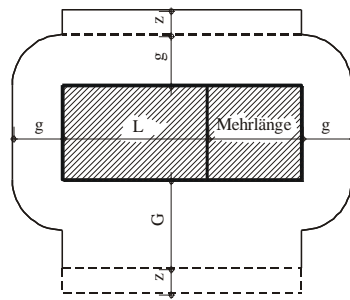
Die Gebäuelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich diese nach der senkrechten Projektion auf die Verlängerung des längsten geraden Fassadenteils. An- und Vorbauten gemäss Art. 28 und 29 fallen für die Bemessung der Gebäuelänge nicht in Betracht.

Bei Gebäuelängen von mehr als 15 bzw. 18 m erhöhen sich die zonengemässen Grenzabstände um 1/3 der Mehrlänge bis auf die im Zonenschema (Art. 6) angegebenen Maximalwerte.

Für Nebenbauten im Sinne von Art. 28 Abs. 1 gilt der Mehrlängenzuschlag nicht.



Gebäuelänge



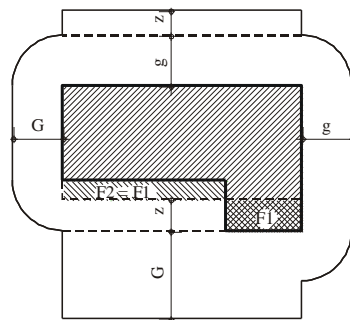
Mehrlängenzuschlag

G = grosser Grenzabstand

g = kleiner Grenzabstand

$$z = \text{Mehrlängenzuschlag} = \frac{\text{Mehrlänge}}{3}$$

L = max. erlaubte Gebäuelänge
ohne Mehrlängenzuschlag
(15 m bzw. 18 m)



Flächenausgleich

Baugesetz Art. 65

G = grosser Grenzabstand

g = kleiner Grenzabstand

$$z = \text{Mehrlängenzuschlag} = \frac{\text{Mehrlänge}}{3}$$

2)

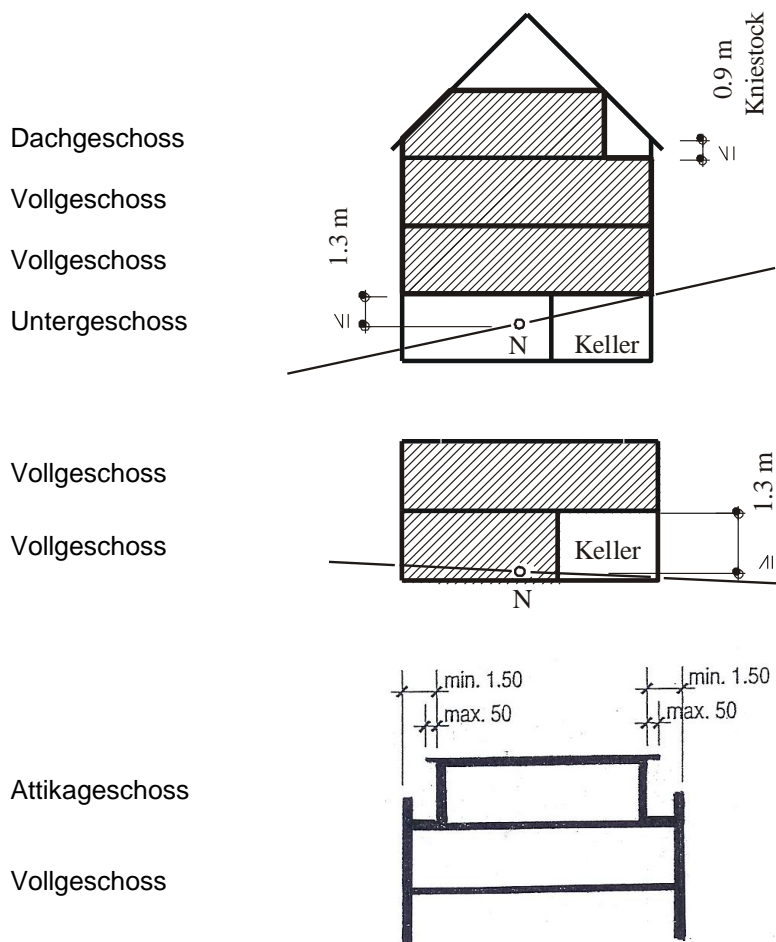
Art. 18

Berechnung der
Geschosszahl

Als Vollgeschoss zählen jene Stockwerke, die nicht als Dach- oder Untergeschoss gelten. Geschosse, die bis Oberkante Decke gemessen den Niveaupunkt um höchstens 1.3 m überragen, gelten als Untergeschoss.

Ein Geschoss, das im Dachraum liegt und einen Kniestock von höchstens 90 cm aufweist oder als Attikageschoss über dem obersten Vollgeschoss mindestens 1.50 m von den Fassadenfronten zurückliegt, gilt als Dachgeschoss. Bei einem Attikageschoss beträgt die Vordachlänge maximal 50 cm.

Als Kniestock gilt das Mass von OK-Dachboden bis UK-Sparren an der inneren Umfassungswand.



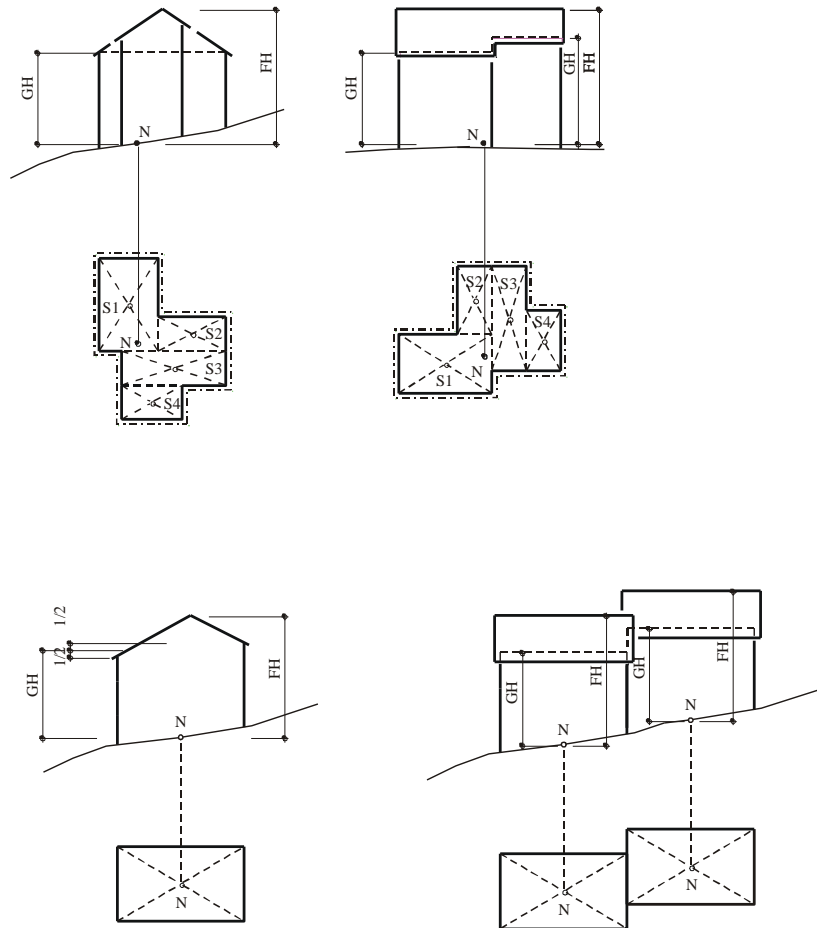
Firsthöhe

Art. 19

Die Firsthöhe entspricht dem Höhenunterschied von Niveaupunkt und OK-Dachfirst.

Gebäude- und Firsthöhe
Ausnützungsziffer (folgende Seite)
(Skizzen zu Art. 60 und 61 Baugesetz)

Gebäude- und Firsthöhe (Baugesetz Art. 60)



- GH = Gebäudehöhe
- FH = Firsthöhe
- N = Niveaupunkt
- S = Schwerpunkt
- = gewachsenes Terrain

Als Niveaupunkt bezeichnet das Baugesetz den Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Terrain.

Bei einem rechteckigen Gebäudegrundriss liegt der Schwerpunkt im Schnittpunkt der Diagonalen. Bei zusammengesetzten Grundstückflächen muss die Fläche der Baute in Rechtecke eingeteilt werden und von den verschiedenen Schwerpunkten der Teilrechtecke der Gesamtschwerpunkt ermittelt werden. Wo das Lot des Schwerpunktes das Terrain schneidet, liegt der Niveaupunkt. Dieser Punkt soll im Gelände abgesteckt und nach dessen Höhe in Metern über Meer gemessen werden. Der Niveaupunkt ist Ausgangspunkt für die Gebäudehöhe.

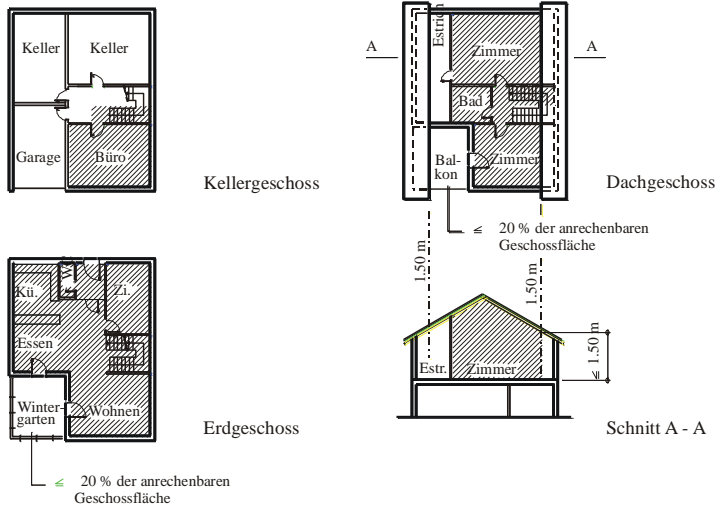
Ausnützungsziffer (AZ) (Art. 61 Baugesetz)

Anrechenbare Geschossfläche

Die schraffierte Fläche gilt als anrechenbare Geschossfläche.

Beispiel :

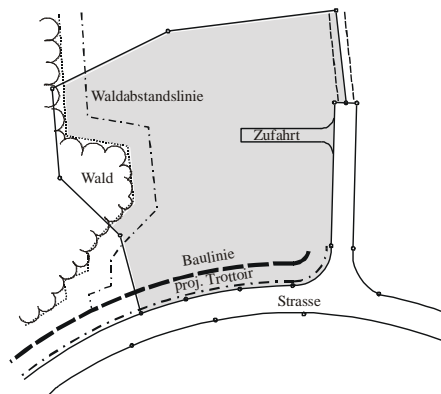
Kellergeschoss :	25 m ²
Erdgeschoss :	90 m ²
Dachgeschoss :	45 m ²
Total :	160 m²



Anrechenbare Parzellenfläche

Die punktierte Fläche ist die anrechenbare Parzellenfläche

Die anrechenbare Parzellenfläche beträgt im folgenden Beispiel 400 m²



$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Parzellenfläche}} = \frac{160 \text{ m}^2}{400 \text{ m}^2} = 0.4$$

2)

Art. 20

Dachformen

Im Bereich des Ortsbildschutzperimeters sind nur geneigte Dächer über die gesamte Grundrissfläche zulässig. Ihre Neigung darf $15^\circ - 45^\circ$ betragen. Sie müssen mit dunklem Material eingedeckt werden.

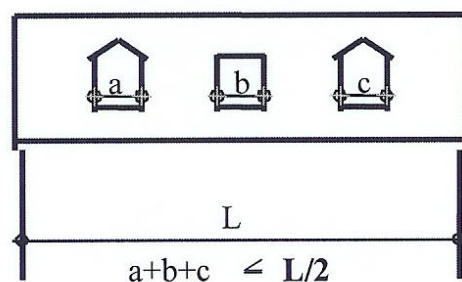
2)

Art. 21

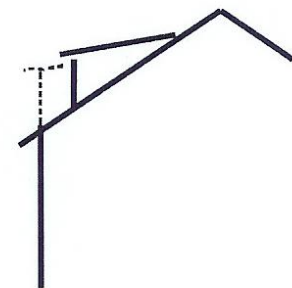
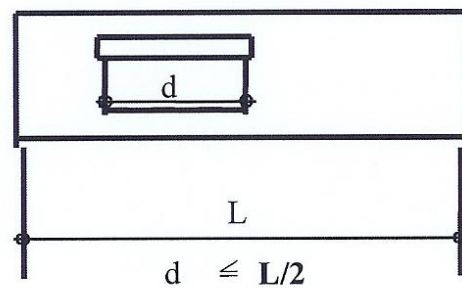
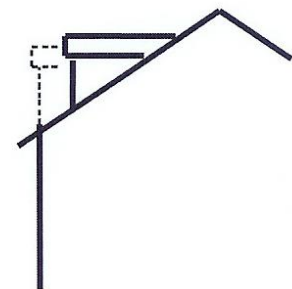
Dachaufbauten und
-einschnitte im
allgemeinen

Dachaufbauten und -einschnitte sowie Dachflächenfenster sind architektonisch gut zu gestalten. Bei Sattel-, Walm- und Pultdächern dürfen sie höchstens $\frac{1}{2}$ der Länge einer Gebäudeseite einnehmen und bis in die Fassadenflucht reichen. Bei einer Kombination sind die Längen kumulativ zu rechnen.

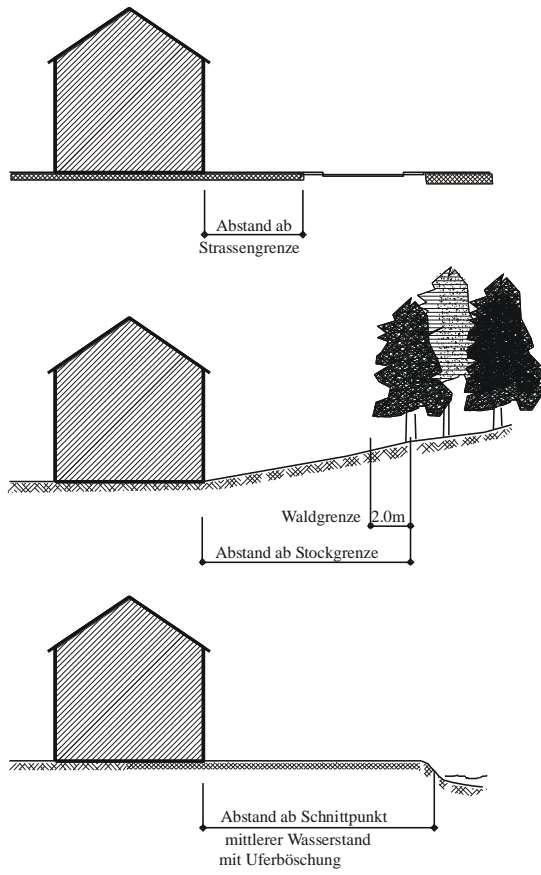
Im Attikageschoss darf auf einer Gebäudeseite ein Abschnitt von maximal $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge bis in die Fassadenflucht reichen.



a / c / d = Dachaufbauten
b = Dachfenster



- Technisch bedingte Dachaufbauten **Art. 22**
Technisch notwendige Dachaufbauten wie Kamine, Ventilationszüge, Liftaufbauten dürfen unabhängig von den Vorschriften über Dachaufbauten erstellt werden.
Sie sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht nach Möglichkeit zu entziehen.
- Reklamen **Art. 23**
Reklamen müssen in ihrer Grösse, Ausführung und Häufigkeit in einem ausgewogenen Verhältnis zu ihrer Umgebung stehen. Sie dürfen weder den besonderen Charakter einer Liegenschaft verändern noch zu einem dominierenden Akzent der Umgebung werden.
Dabei ist die Gesamtwirkung aller zulässigen Reklamen in der Umgebung zu berücksichtigen. In besonderem Masse ist Rücksicht zu nehmen auf die Landschaft, charakteristische Ortsbilder, geschichtliche Stätten und Aussichtspunkte.
- 2) **Art. 24**
Abstände von Strassen, Wäldern, Gewässern und Rebparzellen
Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen von öffentlichen Strassen und Wegen folgende Abstände ab Strassengrenze einzuhalten:
- | | |
|------------------------------------|-----|
| - Kantonsstrassen | 4 m |
| - Gemeindestrassen 1. + 2. Klasse | 4 m |
| - Gemeindestrassen 3. Klasse, Wege | 3 m |
- Der Gemeinderat kann für Gemeindestrassen im Sinne von Art. 108 StrG im Interesse der ortsbaulichen Gestaltung Ausnahmen bewilligen.
Bauten und Anlagen haben, sofern nicht im Baulinienplan ein reduzierter Waldabstand bestimmt wird, gegenüber Wäldern einen Mindestabstand von 15 m ab Stockgrenze einzuhalten.
Wenn in Zonen-, Überbauungs- oder Gestaltungsplänen nichts anderes festgelegt ist, haben Bauten und Anlagen gegenüber Flüssen und Bächen den Abstand gemäss den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes einzuhalten.
Gegenüber eingedolten Gewässern im nicht überbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5.0 m plus 1.75 mal die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässerbauprojekten festgelegt werden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahren sind kleinere Abstände nur zulässig, wenn mit Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann bzw. wenn die Voraussetzungen von Art. 77 Abs. 1 und 2 BauG erfüllt sind.
Gegenüber Rebparzellen haben Bauten einen Mindestgrenzabstand von 6 m einzuhalten.
(Skizzen: folgende Seite)



6)

Abstellflächen
für Motorfahrzeuge
und Fahrräder**Art. 25**

Es ist ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge zu erstellen:

- a) für Mehrfamilienhäuser pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche (überzählige Flächen sind aufzurunden), mindestens aber pro Wohnung; zusätzlich pro 3 Wohnungen ein Besucherparkplatz (d.h. bis 3 Wohnungen ein Besucherparkplatz, 4 - 6 Wohnungen 2 Besucherparkplätze, etc.).

Besucherparkplätze dürfen nicht verkauft und vermietet werden. Bei Überbauungen / Mehrfamilienhäusern im Stockwerkeigentum sind die Besucherparkplätze entsprechend allgemein zuzuteilen und dürfen nicht einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten zugeteilt werden.

- b) pro Einfamilienhaus 2 Abstellplätze,
c) für Dienstleistungsbetriebe, ausgenommen Läden, pro 30 m² anrechenbare Geschossfläche,

Dienstleistungsbetriebe: Bank, Post, Öffentliche Verwaltung mit Schalterbetrieb, Reisebüro, Arzt, Zahnarzt, Therapie, Kopierzentrale, Chemische Reinigung, Coiffeur, usw.

- d) für Läden pro 50 m² anrechenbare Geschossfläche,
e) für Hotel und Restaurants pro 10 m² Restaurationsfläche und pro 4 Hotelbetten,
f) für übliche Gewerbebauten pro 50 m² aktive Gewerbefläche,
g) für übrige Dienstleistungsbetriebe, Unterhaltung, Kultur, Religion, Aus- und Weiterbildung und für Sport- und Freizeiteinrichtungen ist die VSS Norm 640 281 massgebend.

Übrige Dienstleistungsbetriebe: Öffentliche Verwaltung ohne Schalterbetrieb, Ingenieur-, Architekturbüro, Anwaltskanzlei
Versicherung, Krankenkassen, Verwaltung von Industriebetrieben, Treuhandbüro, Labors, Speditionsbetrieb, usw.

Unterhaltung, Kultur, Religion: Kino, Theater, Oper, Konzertsaal, Museum, Ausstellungsraum, Galerie, Bibliothek, Kirche, Moschee, Synagoge, Friedhof

Aus- und Weiterbildung: Hort, Kindergarten, Primar- und Sekundarschule, Sekundarstufe II, Musikschule, Berufsschule, Fachschule, Universität, Kurslokal für Erwachsenenbildung, Sitzungs-/Konferenzsäle

Sport- und Freizeiteinrichtungen: Eisbahn, Hallenbad, Freibad, Turnhalle, Fitnesscenter, Leichtathletikanlage mit Spielfeldern, Stadien (Fussball, Hockey), Tennisplatz, Schiessanlagen, Finnenbahn, Vita-Parcours, Spielsalon, Casino, Clubraum, Bootshafen, Minigolf, Billardsaal, Kegel-, Bowlingbahn, Reithalle/-stall

Bei 8 und mehr erforderlichen Abstellplätzen gemäss lit. d - f ist mindestens ein Drittel unterirdisch oder als ins Gebäude integrierte Garagen zu erstellen.

Garagenvorplätze und Hofzufahrten gemäss Art. 26 gelten nicht als Abstellflächen. Beiträge gemäss Art. 72^{ter} des Baugesetzes werden durch den Gemeinderat in einer besonderen Verordnung festgelegt.

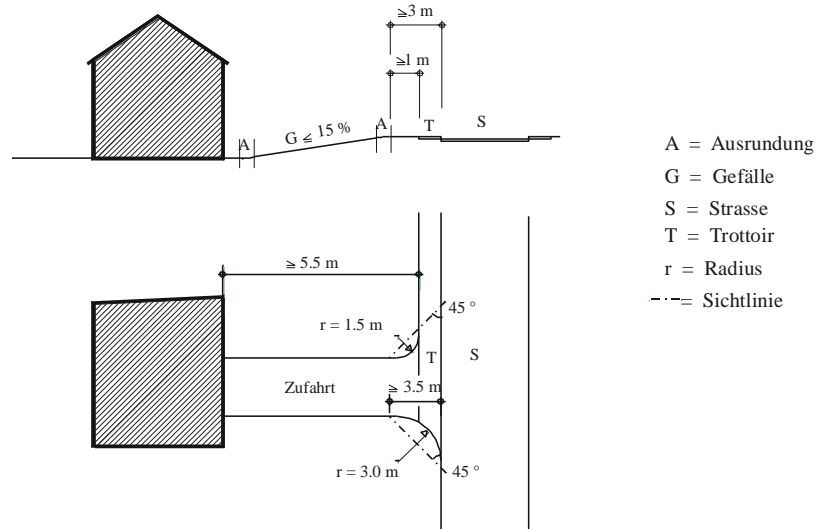
Für Bauten mit Publikumsverkehr sind ausreichend Fahrradabstellplätze vorzusehen.

Garage- und Hofzufahrten

Art. 26

Zufahrten zu Einzelgaragen dürfen höchstens 15%, Zufahrten zu Sammelgaragen und Höfen höchstens 12% Neigung (Steigung, Gefälle) aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 3 m oder von der Trottoirgrenze aus wenigstens 1 m horizontal verlaufen. Die freie Sicht auf die Strasse muss wenigstens 3.5 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45° a.T. gewährleistet sein. Zudem sind die Ausfahrten mit Radien von 3.0 m auszurunden; wo ein Trottoir besteht, muss der Ausrundungsradius mindestens 1.5 m betragen.

Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.5 m Länge so anzulegen, dass ein üblicher Personenwagen abgestellt werden kann, ohne Trottoir oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.



Kinderspielplätze

Art. 27

Als minimale Grösse der gemäss Art. 73 des Baugesetzes zu erstellenden Kinderspielplätze gilt ein Fünftel der gesamten zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche, wovon ein Viertel mit einem Hartbelag zu versehen ist. Für die Erstellung der Kinderspielplätze sind die Richtlinien des Baudepartementes des Kantons St.Gallen wegleitend.

An- und Nebenbauten

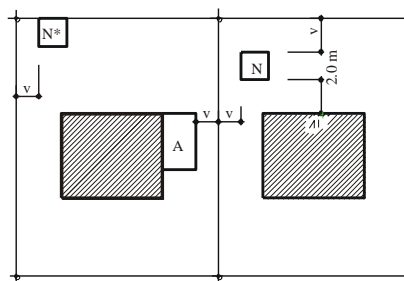
Art. 28

Bauteile die über die Fassade der Hauptbaute vorstehen und sich als solche architektonisch eindeutig abheben, nicht mehr als 45 m² Grundfläche, 3.5 m Gebäude- und 5 m Firsthöhe aufweisen, gelten als Anbauten. Freistehende, mit dem Hauptbau nicht verbundene Bauten mit den gleichen Höchstmassen gelten als Nebenbauten.

An- und Nebenbauten dürfen einen verminderten Grenzabstand von 3 m einhalten. Der Gebäudeabstand von Nebenbauten zu anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück kann bis auf 2 m reduziert werden, wenn sich auf den entsprechenden Fassadenabschnitten der beiden Bauten keine nach Art. 33 erforderlichen Fensterflächen befinden.

Der grosse Grenzabstand darf bei Anbauten um max. 3 m unterschritten werden.

An- und Nebenbauten können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich oder/und rückwärts mit einem verringerten Abstand bis an die Grenze gestellt sowie zusammengebaut werden. Bei späterem Zusammenbau einer Baute gleicher Dimension und Erscheinungsform ist keine Zustimmung des Nachbarn erforderlich.



A = Anbaute (F \leq 45 m² /
GH \leq 3.5 m / FH \leq 5.0 m)

N = Nebenbaute (F \leq 45 m² /
GH \leq 3.5 m / FH \leq 5.0 m)

v = verminderter Grenzabstand

GH = Gebäudehöhe

FH = Firsthöhe

* = nur mit Zustimmung
des Nachbarn

2)

Art. 29

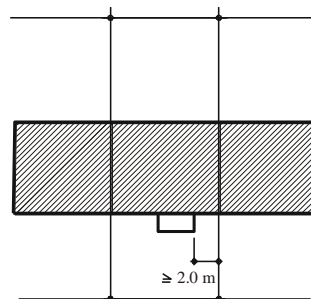
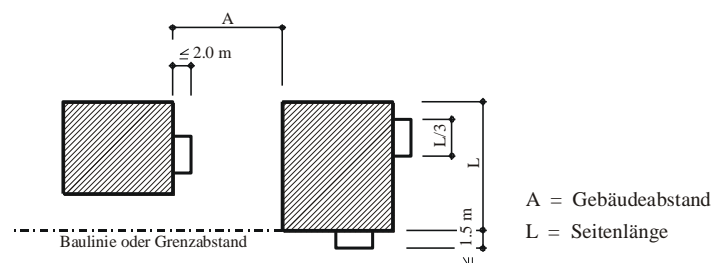
Vorbauten

Vorbauten sind Bauteile, die über die Gebäudefassade in den Luftraum ragen und am Boden nicht abgestützt sind (Erker, Balkone, Vordächer usw.). Eine punktuelle Abstützung ist möglich, jedoch nicht innerhalb des Strassenabstandes oder innerhalb einer Baulinie.

Vorbauten dürfen nicht mehr als 2.50 m über die Gebäudefassade herausragen und höchstens 1.50 m über den Grenzabstand hinausragen und dies, sofern es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, höchstens auf 1/2 der Fassadenlänge.

Über den Strassenabstand dürfen Vorbauten höchstens 1.50 m herausragen und dies, sofern es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, höchstens auf 1/3 der Fassadenlänge.

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

Unterirdische
Bauten**Art. 30**

Bauten und Bauteile gelten als unterirdisch und sind im Sinne von Art. 56 Abs. 4 des Baugesetzes von den Grenzabstandsvorschriften befreit, wenn sie innerhalb des Grenzabstandsbereichs (ordentlicher kleiner Grenzabstand) das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 50 cm (inkl. Ueberdeckung um weniger als 80 cm) überragen und unter dem fertigen Terrain liegen.

Abgrabungen,
Auffüllungen**Art. 31**

Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für die Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind gestattet, sofern die Abgrabungshöhe im Mittel der zugehörigen Fassadenseite nicht mehr als einen Meter beträgt. Wenn keine Beeinträchtigung der baulichen und landschaftlichen Umgebung zu befürchten ist, kann der Gemeinderat für Garagen-zufahrten oder Kellereingänge grössere Abgrabungen bis zu 2 m Tiefe gestatten, sofern sie gesamthaft die halbe Länge der Hauptfassade nicht überschreiten.

Auffüllungen dürfen nicht verunstaltend wirken und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf weitgehend anzupassen.

Gefahrengebiete Art. 32

Im Gefahrengebiet I dürfen keine Bauten erstellt oder erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz zulässig.

Im Gefahrengebiet II sind Bauten, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, zulässig. Neu-, Ersatz- und Umbauten werden nur bewilligt, wenn zweckmässige bauliche Sicherheitsmassnahmen vorhanden sind oder mit dem Bauvorhaben geschaffen werden.

Die durch Elementarereignisse gefährdeten Gebiete sind im Zonenplan ausgedeutet.

4) Als Naturgefahrengebiete werden Gebiete bezeichnet, die durch gravitative Gefahrenprozesse wie z.B. Hochwasser, Murgänge, Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Blockschlag, Felssturz und Eissturz bedroht sind.

In den Naturgefahrengebieten haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderungen an den Personen- und Sachwertschutz zu genügen. Massgebend ist die Wegleitung - Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren der Kantonalen Gebäudeversicherungen. 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 Pflichten zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleiben vorbehalten. Die Erstellung von neuen 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 bleibt die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen vorbehalten. Für die übrigen Bauten und Anlagen gilt die Wegleitung - Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren der Kantonalen Gebäudeversicherungen als Empfehlung.
- c) Gefahrengebiet 4 (Restgefahr): Für sensible Objekte wie Spitäler, Heime, Schulen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Industriebetriebe sind spezielle Massnahmen zu prüfen.
- d) 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 Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleibt vorbehalten.

4.2 Konstruktion der Bauten

- Mindestmasse** **Art. 33**
- Lichte Raumhöhe für Wohn- und Geschäftshäuser:
- Aufenthaltsräume mindestens 2.3 m
 - Einstell- und Kellerräume mindestens 2.1 m
- Bei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe über mindestens 2/3 der Bodenfläche einzuhalten.
- Die Bodenfläche von Wohnräumen muss mindestens 10 m², jene von Schlaf- und Arbeitsräumen mindestens 9 m² betragen.
- Lichtmass der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnbauten: mindestens 10% der Bodenfläche.
- Treppenhäuser müssen gut beleuchtet und genügend belüftbar sein.
- Brüstungen von begehbaren Flachdächern haben eine Höhe von 1.1 m ab Flachdachboden aufzuweisen, Balkongeländer eine solche von 0.9 m.
- Beleuchtung, Belichtung** **Art. 34**
- Ausschliesslich oder mehrheitlich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig. Massgebend ist die Orientierung der Fenster der Wohn- und Schlafräume.
- Mehrfamilienhäuser sind mit einer bis zur öffentlichen Strassenbeleuchtung reichenden Aussenbeleuchtung zu versehen.
- Abstellräume** **Art. 35**
- Zu jeder Wohnung sind ausreichende Aufbewahrungsmöglichkeiten für Geräte, Vorräte und Gegenstände die periodisch gebraucht werden, zu schaffen. Bei Mehrfamilienhäusern ist für jede Wohnung ein Abstellraum von 6% der anrechenbaren Geschossfläche vorzusehen.
- In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse gemeinsame Abstellräume für Kleinfahrzeuge wie Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen vorzusehen.
- Fensterlose Räume** **Art. 36**
- Küchen, Badezimmer und WC-Anlagen ohne direkte Belichtung und Belüftung müssen einwandfreie künstliche Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtungen aufweisen.
- Treppenhäuser** **Art. 37**
- Die begehbare Breite für Treppen, Gänge und Podeste muss mindestens betragen:
- in Einfamilienhäusern 0.9 m
 - in Mehrfamilienhäusern 1.2 m
- WC-Anlagen** **Art. 38**
- Für jede Wohnung und für separate Läden und Werkstätten ist eine eigene leicht zugängliche WC-Anlage zu erstellen.
- Werden im Dachgeschoss oder im Untergeschoss von Mehrfamilienhäusern zwei oder mehr separat bewohnbare Zimmer eingerichtet, so ist für diese ebenfalls eine WC-Anlage einzubauen.

Schneeschutz-
vorrichtungen

Art. 39

Auf neuen und auf bestehenden Dächern von Gebäulichkeiten, bei denen der von der Bedachung fallende Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden könnte, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.

Abfallentsorgung

Art. 40

Bei Gesamtüberbauungen und Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehrichtbehälter so einzurichten, dass sie das Strassen- und Ortsbild nicht stören und für den Kehrichtdienst gut zugänglich sind.

5. Bauvorgang und Baukontrolle

Schutzbestimmungen für Bauarbeiten **Art. 41**

Bei der Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen.

Bauherr und Unternehmer haben sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten (Energie-, Wasser-, Abwasser-, Telefonleitungen, Kabelfernsehen usw.) zu informieren.

Bei jeder grösseren Baustelle ist eine einwandfreie WC-Anlage sicherzustellen.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbau) sind zur Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren anzuwenden. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

Benützung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen **Art. 42**

Die Benützung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen für das Aufstellen von Maschinen, Kranen und Gerüsten, für den Abbruch von Mauern, für Grabungen, Lagerung von Baumaterialien usw. ist nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde gestattet. Sie bestimmt den Umfang des zu benützenden Bodens und setzt allfällige Gebühren fest.

Zur Sicherung des Verkehrs ist eine zweckdienliche Einfriedung der Baustelle zu erstellen. Ablagerungen und Bearbeitung von Baumaterialien sind ausserhalb der Einfriedung nicht gestattet. Bäume in öffentlichen Anlagen sind durch geeignete Vorkehrungen zu schützen.

Zum Schutze vor herabfallenden Gegenständen sind geeignete Vorrichtungen (Verschalungen usw.) anzubringen.

Öffentliche Verkehrswege im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Es ist nicht gestattet, Mörtel und Beton auf Strassen oder Trottoirs zu mischen und zu lagern. Öffentliche Einrichtungen wie Wasser- und elektrische Leitungen, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen usw. sind vor Beschädigung zu schützen. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.

Aufbrüche und Materialdepots sind hinreichend abzusperren und nachts genügend zu beleuchten. Entsprechende Sicherungen sind auch für andere Hindernisse, wie überragende Gerüstteile, vorstehende Stangen und Bretter usw., zu treffen.

Beschädigte oder verschmutzte Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze sind durch den Verursacher oder die Behörde umgehend wieder instand zu setzen bzw. zu reinigen. Nötige Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen (Leitungen, Schilder, Vermessungspunkte usw.) haben ausschliesslich durch die zuständige Verwaltung auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

Bezug der Bauten **Art. 43**

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 oder auf einen späteren Zeitpunkt freizugeben. Widerrechtlich bezogene Bauten können nach vorheriger Androhung auf Anordnung des Gemeinderates auf Kosten des Eigentümers geräumt werden.

Baukontrolle

Art. 44

Den vom Gemeinderat beauftragten Kontrollorganen ist unaufgefordert schriftlich Anzeige zu machen:

- nach Erstellung des Schnurgerüstes,
- nach Erstellung der Abwasser- und Wasserversorgungsanlagen (vor dem Eindecken),
- nach Verlegung der Armierung der Schutzräume,
- nach Versetzen der Oeltanks,
- beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten,
- nach vollendetem Rohbau, aber vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten,
- nach Fertigstellung des Baues, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug

Die Baukontrolle durch den Gemeinderat oder durch die von ihm beauftragten Organe hat in der Regel innert 3 Arbeitstagen nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

6. Verfahrensvorschriften

Bewilligungspflicht **Art. 45**

Die Bewilligungspflicht wird gestützt auf Art. 78 Abs. 3 des Baugesetzes auf sämtliche Aussenreklamen sowie auf Radio- und Fernsehantennen ausgedehnt.

Ausgenommen sind Angebotstafeln bis 1.2 m² Fläche und unbeleuchtete Firmenanschriften bis 0.5 m² Fläche.

Form des Baugesuches **Art. 46**

Für das Baugesuch ist ein bei der Gemeinde erhältlichliches Formular zu verwenden. Das Baugesuch hat zu enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
- b) nachgeführte Grundbuchplankopie mit Unterschrift des Nachführungsgeometers, mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen, der beabsichtigten Anlage der Motorfahrzeugabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen oder Wege;
- c) Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Aussenmasse und Höhenkoten, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angaben des Kniestocks, der Höhen des gewachsenen Bodens und des fertigen Terrains sowie des Niveaupunktes;
- e) Nachweis der detaillierten Berechnung der Ausnützung;
- f) Schriftliche Bestätigung, Nachweis oder Eingabe gemäss den geltenden Vorschriften der übergeordneten Verordnungen (wie LRV, LSV, EnV);
- g) besondere Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmessern, -material und -gefälle usw. (Grundriss und Längenprofil nach VSA, Verband Schweiz. Abwasserfachleute);
- h) Eingabe für den baulichen Zivilschutz;
- i) besondere Eingabe für Feuerungs- und Tankanlagen;
- k) Plan der Umgebungsgestaltung mit Kinderspielplätzen, Autoabstellplätzen und Zufahrten, Stützmauern, Einfriedungen usw. unter Angabe der Höhenkoten bestehend und neu, sowie der Übergänge zu den Nachbargrundstücken;
- l) Baukostenangabe.

Bei allen Fassadenänderungen (wie Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen usw.) ist ein Plan einzureichen, aus dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist. Bei geschlossener Bauweise sind die benachbarten Bauten in den Plan einzubeziehen.

Auf Verlangen des Gemeinderates sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben Modelle usw. einzureichen. Der Gemeinderat ist auch befugt, für schwierig zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauvorhaben Gutachten einzuholen.

Bauliche Veränderungen sind durch Farben zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für neue die rote Farbe.

Die Unterlagen des Baugesuches sind in dreifacher Ausfertigung, auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4 (210/297 mm) einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn und, sofern mit diesem nicht identisch, vom Grundeigentümer sowie vom Projektverfasser unterzeichnet sein. Die Pläne müssen mit Datum, Massstab, Nordrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.

Für unbedeutende Bauvorhaben kann der Gemeinderat die einzureichenden Unterlagen beschränken.

7. Schlussbestimmungen

Gebühren und
Auslagen

Art. 47

Für die Behandlung des Baugesuches und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigen der nötigen Schriftstücke usw. und für den gesteigerten Gemeindegebrauch öffentlicher Strassen, Wege und Plätze sind Gebühren im Rahmen des kantonalen Gebührentarifs zu entrichten.

Die Kosten für die Bearbeitung von Überbauungs- oder Gestaltungsplänen sind durch die Grundeigentümer ganz oder teilweise zu tragen, jene für allfällige Gutachten durch den Verursacher.

Inkrafttreten

Art. 48

Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Bau-departement in Kraft.

Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Baureglementes noch nicht erledigten Baugesuche unterliegen diesem Baureglement.

Mit Inkrafttreten dieses Baureglementes werden aufgehoben:

Baureglement und Zonenplan vom 30. Juli 1979, mit Ausnahme von Art. 21 bis Art. 32 BauR¹.

Teilzonenpläne

- | | |
|----------------------------|------------|
| - Kauen | 26.01.1983 |
| - School | 21.11.1990 |
| - Töbeli | 14.01.1991 |
| - Tschassis | 18.02.1991 |
| - Mittlerer Schlossbungert | 18.09.1996 |
| - Schollberg | 10.02.1997 |

¹ Art. 21 bis 32 Baureglement bleiben vorläufig in Kraft, ihr Wortlaut wird im Anhang wiedergegeben.

Vom Gemeinderat erlassen am 13. Februar 1996 und 5. August 1997

Öffentliche Auflagen vom 20. März bis 18. April 1996 und 3. September bis 2. Oktober 1997

Gemeinderat Sargans

Der Gemeindammann:
H. Willi

Der Gemeinderatsschreiber:
B. Guntli

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 21. Januar 1998 bis 19. Februar 1998

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am 16. Juli 1999

Mit Ermächtigung

Der Leiter des Planungsamts:
P. Flaad

1)

Nachtrag 1 zum Baureglement (Art. 10^{bis} Unterirdische Intensiverholungszone ulE)

Vom Gemeinderat erlassen am 18. Februar 2003

Hans Willi
Gemeindepräsident

Bruno Guntli
Gemeinderatsschreiber

Öffentlich aufgelegt vom 25. März 2003 bis 23. April 2003

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 30. April 2003 bis 29. Mai 2003

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am 13. Juni 2003

Mit Ermächtigung:
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
U. Strauss

2)

Nachtrag 2 zum Baureglement (Art. 14, 18, 20, 21, 24, 29)

Vom Gemeinderat erlassen am 14. Juni 2005

Erich Zoller
Gemeindepräsident

Bruno Guntli
Gemeinderatsschreiber

Öffentlich aufgelegt vom 21. Juni 2005 bis 20. Juli 2005

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 17. August 2005 bis 15. September 2005

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am 11. April 2006

Mit Ermächtigung:
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
U. Strauss

3)

Nachtrag 3 zum Baureglement (Art. 6 und Art. 10^{ter})

Vom Gemeinderat erlassen am 2. Oktober 2007

Erich Zoller
Gemeindepräsident

Anton Geel
Gemeinderatsschreiber II

Öffentlich aufgelegt vom 16. Oktober 2007 bis 14. November 2007

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 23. November 2007 bis 24. Dezember 2007

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am 16. Juni 2008

Mit Ermächtigung:
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation
U. Strauss

4)

Nachtrag 4 zum Baureglement (Ergänzung von Art. 32 Gefahrengebiete)

Vom Gemeinderat erlassen am 14. Februar 2006

Erich Zoller
Gemeindepräsident

Anton Geel
Gemeinderatsschreiber II

Öffentlich aufgelegt vom 15. März 2006 bis 14. April 2006

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 2. Mai 2007 bis 31. Mai 2007

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am 20. November 2008

Mit Ermächtigung:
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation
U. Strauss

5)

Nachtrag 5 zum Baureglement (Ergänzung von Art. 6 Kernzone K4 Bahnhof und Art. 9^{ter})

Vom Gemeinderat erlassen am 22. April 2008

Erich Zoller
Gemeindepräsident

Anton Geel
Gemeinderatsschreiber II

Öffentlich aufgelegt vom 7. Mai 2008 bis 5. Juni 2008

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 6. August 2008 bis 4. September 2008

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am 19. Dezember 2008

Mit Ermächtigung:
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation
U. Strauss

6)

Nachtrag 6 zum Baureglement (Art. 25 Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder)

Vom Gemeinderat erlassen am 4. April 2017

Jörg Tanner
Gemeindepräsident

Denise Good
Gemeinderatsschreiberin

Öffentlich aufgelegt vom 30. August 2017 bis 28. September 2017

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 15. November 2017 bis 14. Dezember 2017

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am 6. Februar 2018

Mit Ermächtigung:
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation
U. Strauss

Anhang

Schutz der Altstadt	Art. 21 bis 32 des Baureglements vom 30. Juli 1977 bleiben bis zum Vorliegen der Schutzverordnung in Kraft. Daher wird ihr Wortlaut nachstehend wiedergegeben:
Grundsatz	Art. 21 <i>Die historische Eigenart, die bauliche Einheit und besonders die Silhouette der Altstadt mit dem Schlosshügel müssen erhalten bleiben und dürfen nicht verändert werden. Zu diesem Zweck werden unter Schutz gestellt:</i> a) <i>Das Bild der Strassen, Gassen und Plätze, soweit es für die Altstadt charakteristisch und bedeutungsvoll ist,</i> b) <i>ganze Bauten oder Bauteile am Äusseren und Inneren von Gebäuden, die von zuständigen Fachinstanzen des Bundes und des Kantons als schutzwürdig erkannt und in das Verzeichnis der schutzwürdigen Objekte aufgenommen sind.</i>
Abbruch	Art. 22 <i>Der Abbruch von Bauten ist gemäss Art. 79 BauG bewilligungspflichtig. Eine Abbruchbewilligung wird erst erteilt, wenn eine rechtskräftige Bewilligung für einen Neubau vorliegt oder ein ersatzloser Abbruch Art. 9 nicht verletzt.</i>
Restaurationen	Art. 23 <i>Bei Umbauten und Renovationen von bestehenden, stillfremden Gebäuden soll der ursprüngliche historische Zustand wieder hergestellt werden. Kunsthistorisch wertvolle Fassaden, Türen und Fenstereinfassungen sind zu erhalten.</i>
Neubauten und Veränderungen	Art. 24 <i>Neu- und Umbauten, An- und Aufbauten sowie Fassadenrenovationen haben sich in Höhe, Massstab, Stellung, kubischer Gestaltung und Materialwahl, sowie in der Fassaden-, Farb- und Dachgestaltung in das vorhandene Gesamtbild einzufügen. Entfernung und unsachgemässe Veränderung wertvoller Stilelemente an bestehenden Bauten sind untersagt.</i>
Gebäudehöhe	Art. 25 <i>Die Gebäudehöhe von Neubauten hat sich der bestehenden Umgebung anzupassen und soll mit dem heutigen historisch entstandenen baulichen Zustand übereinstimmen.</i>
Geschlossene Bauweise	Art. 26 <i>Es gilt die geschlossenen Bauweise. Die Gebäude sind seitlich auf die Grenze zu stellen. Die bestehenden Gassen- und Strassenräume müssen erhalten bleiben.</i>
Fassaden	Art. 27 <i>Die Fassaden haben sich hinsichtlich Material, Form und Farbe in das bestehende Stadtbild einzufügen. Für die Gestaltung der Fenster und Türen ist der Stil der Fassade massgebend. Werden mehrere Häuser zusammengefasst, so muss die Fassade der ursprünglichen Gliederung entsprechen.</i>

Dach

Art. 28

Dachneigung, Dachform und –material müssen sich dem vorhandenen Gesamtbild anpassen.

Dachaufbauten sind in der Regel als Schlepplukarnen auszuführen. Dachfenster und Dacheinschnitte dürfen nicht störend wirken und sind nur bei guter architektonischer Gestaltung zulässig.

Reklame, Antennen **Art. 29**

Antennenanlagen, Reklameeinrichtungen, Verkaufsautomaten etc. sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen das Altstadtbild nicht beeinträchtigen.

Beiträge

Art. 30

An die Kosten der Erhaltung von Bauten, die unter Denkmalschutz stehen oder für die Unterstellung vorgesehen sind, kann die Gemeinde Beiträge ausrichten.

Ausserdem kann die Gemeinde an behördlich empfohlene Aufwendungen im Dienste der Verschönerung der Altstadt an die dadurch verursachten Mehrkosten angemessene Beiträge ausrichten.

Altstadtkommission **Art. 31**

Zur Förderung und Überwachung des baulichen Schutzes der Altstadt bestellt der Gemeinderat eine Altstadtkommission, die beratende Funktion hat.

Inventarisierung

Art. 32

Die Altstadtkommission wird nach Möglichkeit über die baulichen und historischen Daten der Bauten in der Altstadt eine Text-, Bild- und Plandokumentation anlegen und allfällige Sanierungsvorschläge unterbreiten (Richtplan).