



Kanton St. Gallen
Gemeinde Quarten

Baureglement

Öffentliche Auflage | Stand Mai 2026

Vom Gemeinderat erlassen am: _____

Der Gemeindepräsident: _____

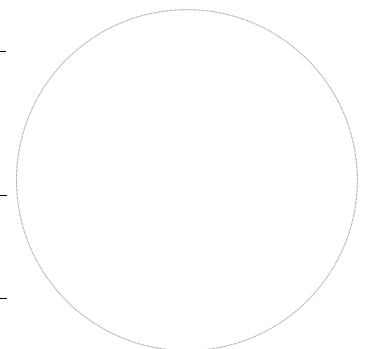
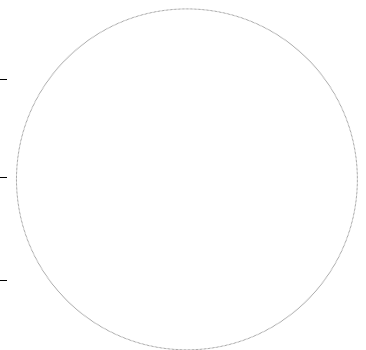
Der Gemeinderatsschreiber: _____

Öffentlich aufgelegt vom: _____ bis: _____

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom: _____ bis: _____

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt am: _____

Der Amtsleiter: _____



Bearbeitungsstand
22.04.2026

Quarten_Baureglement__öffentliche_Auflage_5.5.2026

Inhalt

1.	Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1	Geltungsbereich	1
Art. 2	Zuständigkeiten	1
Art. 3	Fachkommission	2
2.	Raumplanung	3
Art. 4	Planungsmittel	3
Art. 5	Information und Mitwirkung	3
Art. 6	Zoneneinteilung	3
Art. 7	Wohnzonen (W)	3
Art. 8	Mobilfunkantennenanlagen	4
Art. 9	Kernzone (K)	4
Art. 10	Freihaltezone (FiB / FaB)	4
Art. 11	Intensiverholungszone Camping (IE C)	5
Art. 12	Intensiverholungszone Sport (IE S)	5
Art. 13	Intensiverholungszone Transportanlagen (IE T)	5
Art. 14	Intensiverholungszone Beherbergung (IE B)	5
Art. 15	Intensiverholungszone Parkierung (IE P)	5
Art. 16	Schwerpunktzone Zentrum Unterterzen (SPZ U)	5
Art. 17	Sondernutzungsplan	6
3.	Nutzungs- und Bauvorschriften	7
3.1.	Erschliessung und Ausstattung	7
Art. 18	Ausfahrten und Vorplätze	7
Art. 19	Entsorgungseinrichtungen	7
Art. 20	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	7
Art. 21	Abstellplätze für Zweiräder	8
Art. 22	Spiel- und Begegnungsbereiche	8
Art. 23	Geschossfläche	8
3.2.	Erstellen von Bauten und Anlagen	8
Art. 24	Massgebendes Terrain	8
Art. 25	Regelbauweise	9
Art. 26	Haushälterische Bodennutzung	10
Art. 27	Dachraum	10
Art. 28	Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen	10
Art. 29	Kleinbauten und Anbauten	11
Art. 30	Vorbauten und Dachvorsprünge	11
Art. 31	Bauweise	11
Art. 32	Terrainveränderungen	11
Art. 33	Sicherheitsanforderungen	12

4.	Verfahren und Vollzug	12
Art. 34	Gebühren	12
5.	Schlussbestimmungen	12
Art. 35	Inkrafttreten, Übergangsbestimmung	12
Art. 36	Aufhebung bisherigen Rechts	13

PBG Art. 1, 7 Abs. 2

StrG Art. 11, 102 Abs. 1 lit. b

GG Art. 3, 23 lit. a, 89 Abs. 1, 90 Abs. 1

Der Gemeinderat Quarten erlässt nach Art. 1 und Art. 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; sGS 731.1), Art. 11 und Art. 102 Abs. 1 lit. b des kantonalen Strassengesetzes (Strg; sGS 732.1) sowie gestützt auf Art. 23 lit. a, Art. 89 Abs. 1 und Art. 90 Abs. 1 lit. a des Gemeindegesetzes (GG; sGS 151.2) und unter Vorbehalt der übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton nachfolgendes Baureglement.

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

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

Art. 2 Zuständigkeiten

- 1 Der Gemeinderat ist die Bau- und Planungsbehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes, soweit nicht die Bauverwaltung nach Abs. 2 zuständig ist, und die zuständige Behörde nach der Strassengesetzgebung.
- 2 Die Bauverwaltung ist die Baubehörde im Melde- sowie im vereinfachten Verfahren. Zudem erfüllt sie folgende Aufgaben:
 - a) Beratung von Bauwilligen und Planenden;
 - b) Prüfung der Baugesuche;
 - c) Durchführung des Baubewilligungsverfahrens;
 - d) Entscheid über nachlaufende Bewilligungen;
 - e) Erhebung von Kostenvorschüssen;
 - f) Vollzug der Beschlüsse von Gemeinderat;
 - g) Baukontrolle und -aufsicht;
 - h) weitere vom Gemeinderat zugewiesene Aufgaben.
- 3 Gemeinderat und Bauverwaltung können bei Bedarf Fachleute beiziehen.

Art. 3 Fachkommission

- 1 Der Gemeinderat kann eine Fachkommission mit wenigstens drei Mitgliedern einsetzen. Wenigstens zwei Mitglieder müssen über Fachkenntnisse und Erfahrung im Bereich Architektur, Garten-/Umgebungsgestaltung oder Denkmalpflege verfügen.
- 2 Die Fachkommission nimmt zu Handen der Planungs- oder Baubehörde Stellung:
 - a) zur Einfügung von Bauten und Anlagen in der Kernzone und in den Schutzzonen;
 - b) zu Sondernutzungsplänen, mit denen in Abweichung vom Rahmennutzungsplan eine besondere Bauweise festgelegt oder mit denen eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher städte-baulicher und architektonischer Qualität zugelassen werden soll;
 - c) zu Sondernutzungsplänen und Baugesuchen für Hochhäuser;
 - d) zu Baugesuchen in dafür vorgesehenen Zonen, bei denen wegen besonders hochwertiger Gestaltung von den Massen gemäss Regelbauweise abgewichen werden soll;
 - e) zur Unterschutzstellung von Baudenkmalern und archäologischen Denkmälern von lokaler Bedeutung;
 - f) zu weiteren im Einzelfall vorgelegten Fragen.

2. Raumplanung

Art. 4 Planungsmittel

- 1 Der Gemeinderat verfügt über die folgenden Planungsmittel:
 - a) kommunale Richtplanung;
 - b) Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement);
 - c) Sondernutzungspläne;
 - d) Schutzverordnung;
 - e) Strassenplan;
 - f) Erschliessungsprogramm.

Art. 5 Information und Mitwirkung

- 1 Bei Erlass und Änderungen von Richtplan, Nutzungsplänen, Strassenplänen und Planungszonen sowie bei Landumlegungen sorgt der Gemeinderat für eine der Bedeutung angemessene Information und Mitwirkung der Bevölkerung.
- 2 Der Richtplan wird vor Erlass während wenigstens 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreiten.

PBG Art. 12ff

Art. 6 Zoneneinteilung

- 1 Das Gemeindegebiet ist in diejenigen Zonenarten eingeteilt, die in der Regelbaumass-Tabelle von Art. 25 dieses Reglements aufgeführt sind.

PBG Art. 12, Abs. 2

Art. 7 Wohnzonen (W)

- 1 In den im Zonenplan als Wohnzone festgelegten Gebieten ist bei Neu- und Ersatzbauten ein Mindestwohnanteil von $\frac{2}{3}$ der Geschossfläche nach Art. 23 BauR zu erreichen.
- 2 Die Baubehörde kann eine Nutzungsverlagerung zwischen verschiedenen Bauten bewilligen, wenn der vollständige Flächenausgleich sichergestellt ist.
- 3 In der Wohnzone 10.5 sind nur beidseits gleich geneigte Satteldächer gestattet. Für An- und Kleinbauten sind andere, gut gestaltete Dachformen zulässig. Ein einzelner Dachaufbau darf in seiner Länge höchstens $\frac{1}{3}$, mehrere Dachaufbauten insgesamt höchstens $\frac{1}{2}$ der zugeordneten Gebäudelänge betragen. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

PBG Art. 12, Abs. 2

Art. 8 Mobilfunkantennenanlagen

- 1 Die Erstellung von neuen visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen erfordert eine Standortevaluation durch die Gesuchstellerin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Im Rahmen der Standortevaluation sind insbesondere folgende öffentlichen Interessen und Anforderungen zu berücksichtigen:
 - a) die Vereinbarkeit mit den Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes;
 - b) In den Wohnzonen ist die Errichtung von Mobilfunkanlagen, die nicht auf den fraglichen Standort angewiesen sind, nicht zulässig;
 - c) Eine Kombination mit bestehenden Anlagen ist zu prüfen.
- 3 Um die Anzahl der erforderlichen Antennenstandorte möglichst gering zu halten, sind, soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar, durch die Anbieter gemeinsam genutzte Standorte anzustreben.
- 4 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Gesuchstellerin die erforderlichen Angaben zu Absatz 2 Bst. a) und b) beizubringen, damit eine Beurteilung durch die Baubehörde möglich ist. Die Gesuchstellerin hat das Ergebnis der Prüfung von Abs. 2 Bst. c und Absatz 3 nachvollziehbar aufzuzeigen.

PBG Art. 15, 99 Abs. 2

Art. 9 Kernzone (K)

- 1 In der Kernzone sind Bauten und Anlagen so zu gestalten und einzuordnen, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 2 In der Kernzone K13 sind nur beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit dunkler Eindeckung gestattet. Für An- und Nebenbauten sind andere, gut gestaltete Dachformen zulässig. Dachaufbauten dürfen in ihrer gesamten Länge höchstens 1/3 der zugeordneten Gebäudelänge betragen. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

PBG Art. 16

Art. 10 Freihaltezonen (FiB / FaB)

- 1 Die Freihaltezonen dienen folgenden Zwecken:
 - a) der Siedlungsgliederung durch Freihaltung von Fläche vor Überbauung, sowohl innerhalb (FiB S) als auch ausserhalb (FaB S) des Siedlungsgebiets.
 - b) der Erhaltung von Schutzflächen und -objekten nach Art. 114 ff. PBG (FaB NH);
 - c) der Erhaltung und Schaffung von Sport, Park- und Erholungsanlagen (FiB SF, FaB SF, Freihaltezone Wintersport);
 - d) der Erhaltung und Aufwertung des Uferbereiches des Walensees (FaB UB);
 - e) der Sicherung von Grundwasserschutzzonen oder Grundwasserschutzzonen (SaB G);

- 2 Der Zonenplan legt den Zweck der einzelnen Freihaltezonen fest. Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Freihaltezone dienen oder standortgebunden sind.

PBG Art. 17

Art. 11 Intensiverholungszone Camping (IE C)

- 1 Die Intensiverholungszone Camping (IE C) dient dem Betrieb von Camping- und Caravaninganlagen.
- 2 In den im Zonenplan Tannenboden speziell bezeichneten Gebiet ist die Benützungszeit auf die Wintersaison (1.10 - 15.5.) beschränkt. Ein auf die Bedürfnisse der Anlage ausgerichtetes zentrales Sanitärgebäude ist gestattet. In der übrigen Zeit dient das Gebiet der Landwirtschaft.
- 3 Der Gemeinderat erlässt über die Benützung und Gestaltung der Bauten und Anlagen Reglemente.

PBG Art. 17

Art. 12 Intensiverholungszone Sport (IE S)

- 1 Die Intensiverholungszone Sport ist für Sportnutzungen bestimmt.
- 2 Dem Zonenzweck entsprechen insbesondere Hundesportanlagen, Sporthallen, grosse Hartplätze, Reithallen oder gewerbliche Pferdeställe.
- 3 Im Gebiet der Intensiverholungszone Sport sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht.

PBG Art. 17

Art. 13 Intensiverholungszone Transportanlagen (IE T)

- 1 Die Intensiverholungszone Transportanlagen dient der Erstellung von Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit touristischen Transportanlagen sowie dazugehörige Mantelnutzungen wie Restauration, Büros, Verkaufsflächen und dergleichen.

PBG Art. 17

Art. 14 Intensiverholungszone Beherbergung (IE B)

- 1 Die Intensiverholungszone Beherbergung IE B ist für Beherbergungsbetriebe, Gastgewerbebetriebe, Erholungsheime und Kureinrichtungen bestimmt. Zulässig sind mit dem Zonenzweck zusammenhängende Bauten und Anlagen.

PBG Art. 17

Art. 15 Intensiverholungszone Parkierung (IE P)

- 1 Die Intensiverholungszone Parkierung IE P ist für Parkierungsanlagen bestimmt. Zulässig sind mit dem Zonenzweck zusammenhängende Bauten und Anlagen.

PBG Art. 19

Art. 16 Schwerpunktzone Zentrum Unterterzen (SPZ U)

- 1 Die Schwerpunktzone Zentrum Unterterzen dient der Umstrukturierung und Neuüberbauung des Gebietes. Zulässig sind Wohnnutzungen, Seilbahnbetrieb

sowie höchstens mässig störende Gewerbetriebe. Für die Sondernutzungsplanung gelten folgende Ziele und Rahmenbedingungen:

- a) Sicherstellen einer Gesamtüberbauung von hoher städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität. Das Richtkonzept Zentrum Unterterzen vom 11. April 2025 hat wegleitenden Charakter.
 - b) Realisierung eines öffentlich zugänglichen und attraktiv gestalteten Begegnungsbereichs im Sinne eines öffentlichen Platzes im nördlichen Bereich des Areals gegenüber dem Bahnhof.
 - c) Gewährleisten einer publikumsorientierten Erdgeschossnutzung im Bereich des öffentlichen Platzes.
 - d) Schaffung eines diversifizierten und attraktiven Wohnraumangebotes.
 - e) Gewährleistung der Verkehrsverbindung zur Parzelle Nr. 1581 (Schulhaus Amazellen) sowie der weiteren, angrenzenden öffentlichen Nutzungen.
 - f) Eine abgestimmte Gestaltung des Übergangsbereichs zwischen der Schwerpunktzone und der südlich gelegenen Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen;
 - g) Realisierung der Pflichtparkplätze in einer gemeinsamen, unterirdischen Parkieranlage. Oberirdische Autoabstellplätze sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.
- 2 Im östlichen Bereich der Schwerpunktzone ist die Errichtung eines Hochhauses mit einer maximalen Gesamthöhe von 50.0 m zulässig. Es gelten die Voraussetzungen nach Art. 104 und 105 PBG. Die Empfehlungen der «Hochhausstudie LUFAG-Areal Unterterzen» vom 29. September 2025 sind wegleitend.
 - 3 An den Zonengrenzen ist ein Grenzabstand von wenigstens 4 Metern einzuhalten. Vorbehalten bleiben die übergeordneten Bestimmungen des Strassengesetzes (StrG; 732.1) sowie abweichende Abstände aufgrund eines Sondernutzungsplanes.
 - 4 Bis zum Vorliegen eines Sondernutzungsplanes gelten für Bauvorhaben die Vorschriften der Kernzone 15 im Sinne von Art. 19 Abs. 4 PBG.

Art. 17 Sondernutzungsplan

- 1 Durch einen Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Dabei sind insbesondere folgende Gesichtspunkte wegleitend:
 - a) Qualität der Evaluation;
 - b) gute Einfügung der Überbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;

- c) Qualität von Architektur und Landschaftsarchitektur;
- d) Aufenthalts- und Begegnungsqualität im Innen- und Aussenraum;
- e) Mehrwerte hinsichtlich Ökologie und Energie;
- f) Barrierefreiheit im Innen- und Aussenraum;
- g) effiziente Erschliessung;
- h) erhöhte bzw. hohe bauliche Dichte.

3. Nutzungs- und Bauvorschriften

3.1. Erschliessung und Ausstattung

Art. 18 Ausfahrten und Vorplätze

- 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 in der Regel höchstens 15 % Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens auf einer Länge von 2.00 m und von der Trottoirgrenze aus auf einer Länge von 1.00 m ein max. Gefälle von 3 % aufweisen.
- 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. 19 Entsorgungseinrichtungen

- 1 Bei Wohnbauten mit vier und mehr Wohnungen sowie bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind die notwendigen Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund bereitzustellen. Diese müssen für die Entsorgungsfahrzeuge zugänglich sein und sind in die Umgebungsplanung mit einzubeziehen.
- 2 Die zuständige Behörde bestimmt die konkrete Ausgestaltung der Entsorgungseinrichtungen.

Art. 20 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- 1 Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge beträgt:
 - a) für Einfamilienhäuser: zwei Abstellplätze;
 - b) für Mehrfamilienhäuser: ein Abstellplatz pro 80 m² Geschossfläche nach Art. 23 dieses Reglements, wenigstens aber ein Abstellplatz pro Wohnung; zusätzlich für Besucher wenigstens ein Abstellplatz und bei über 4 Wohnungen ein weiterer Abstellplatz je vier Wohnungen.

StrG Art. 100, 101

VSS-Normen 40 045 / 40 050 / 40 273a /
40 291

PBG Art. 67, 113

PBG Art. 69

VSS-Norm 40 281

- c) bei anderen Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der Abstellplätze nach der VSS-Norm SN 640 281.

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

- 2 Bei Einfamilienhäusern gelten Zufahrten und Garagenvorplätze als Abstellflächen für Motorfahrzeuge, sofern eine Mindestdtiefe von 5.5 m eingehalten wird.
- 3 Die Ersatzabgabe je fehlendem Abstellplatz beträgt Fr. 10'000.–.

PBG Art. 69

VSS-Norm 640 065

Art. 21 Abstellplätze für Zweiräder

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern mit mindestens vier Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen. Der Bedarf richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 065.
- 2 Für die Festlegung des Bedarfs an Kurz- und Langzeitparkplätzen für Fahrräder und Motorfahräder ist die VSS-Norm SN 640 065 wegleitend.
- 3 Für Motorräder beträgt die Anzahl Abstellplätze mindestens ein Zehntel des minimal erforderlichen Bedarfs für Motorfahrzeuge gemäss Art. 20 dieses Reglements.

PBG Art. 71, 72

Art. 22 Spiel- und Begegnungsbereiche

- 1 Die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt 10 % der Geschossfläche nach Art. 23 dieses Reglements.
- 2 Wird von der Erstellungspflicht befreit, beträgt die Ersatzabgabe Fr. 250.– je fehlenden Quadratmeter.

Art. 23 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 hinzugechnet.

3.2. Erstellen von Bauten und Anlagen

Art. 24 Massgebendes Terrain

- 1 Als massgebendes Terrain gilt der natürliche Geländeverlauf. Kann der natürliche Geländeverlauf wegen früherer Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht festgestellt werden, gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf der Umgebung als Referenzgrösse.

Art. 25 Regelbauweise

1 Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten sind in folgender Tabelle der Regelbaumasse festgelegt.

Zone	Zonenbezeichnung	Baumassenziffer	Gesamthöhe max. (m)	Gebäudehöhe max. (m)	Winkelmass Dachraum	Bruchteil je Fassadenabschnitt	Gebäuelänge max. (m)	Grenzabstand klein mind. (m)	Grenzabstand gross mind. (m)	Abgrabungen max. (m)	Empfindlichkeitsstufe
Zonen innerhalb Baugebiet											
W 8.5	Wohnzone 8.5	1.6	8.5	5.0	60°	40 %	25.0	4.0	6.0	1.6	II
W 10.5	Wohnzone 10.5	1.8	10.5	7.5	60°	40 %	25.0	4.0	6.0	1.6	II
W 11	Wohnzone 11	2.2	11.0	7.5	60°	40 %	30.0	4.0	6.0	1.6	II
W 14	Wohnzone 14	2.9	14.0	10.0	60°	40 %	35.0	5.0	8.0	1.6	II
WG 11 ¹⁾	Wohn-/ Gewerbezone 11	2.2	11.0	7.5	60°	40 %	30.0	4.0	6.0	1.6	III
WG 14 ¹⁾	Wohn-/ Gewerbezone 14	2.9	14.0	10.0	60°	40 %	35.0	5.0	8.0	1.6	III
WG 23	Wohn-/ Gewerbezone 23	-	23.0	16.5	60°	40 %	-	6.0	10.0	1.6	III
SPZ U	Schwerpunktzone Zentrum Unterterzen	-	-	-	-	-	-	4.0	4.0	1.6	III
K 11	Kernzone 11	-	11.0	7.5	60°	40 %	25.0	4.0	4.0	1.6	III
K 13	Kernzone 13	-	13.0	10.0	60°	40 %	30.0	6.0	8.0	1.6	III
K 15	Kernzone 15	-	15.0	11.0	60°	40 %	50.0	4.0	4.0	1.6	III
A 14	Arbeitszone 14	-	14.0	10.0	60°	40 %	60.0	4.0	4.0	1.6	III
A 18	Arbeitszone 18	-	18.0	15.0	60°	40 %	-	4.0	4.0	1.6	IV
OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	15.0	11.0	60°	40 %	50.0	4.0	4.0	1.6	II
IE C	Intensiverholungszone Camping	-	11.0	-	-	-	-	4.0	4.0	-	III
IE S	Intensiverholungszone Sport	-	11.0	-	-	-	-	4.0	4.0	-	IV
IE T	Intensiverholungszone Transportanlagen	-	16.0	-	60°	40 %	-	4.0	4.0	1.6	III
IE B	Intensiverholungszone Beherbergung	-	16.0	-	60°	40 %	-	4.0	4.0	1.6	III
IE P	Intensiverholungszone Parkierung	-	11.0	-	-	-	-	2.0	2.0	-	III
FIB S	Freihaltezone Siedlungsgliederung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	II
FIB SF	Freihaltezone Sport und Freizeit	-	5.0	-	-	-	-	4.0	4.0	-	II
Zonen ausserhalb Baugebiet											
OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	15.0	11.0	60°	40 %	50.0	4.0	4.0	1.6	II
FaB SF	Freihaltezone Sport und Freizeit	-	5.0	-	-	-	-	4.0	4.0	-	II
SaB G	Schutzzone Gewässerschutz	-	-	-	-	-	-	-	-	-	II

1) Wenn der gewerblich genutzte Teil mind. 1/3 aller anrechenbaren Geschossflächen ausmacht, kann eine um 0.5 erhöhte BMZ beansprucht werden.

- 2 Der grosse Grenzabstand ist an keine Himmelsrichtung gebunden.
- 3 Für landwirtschaftliche Wohnbauten in der Landwirtschaftszone gelten, mit Ausnahme der Baumassenziffer, die Regelbaumasse der Wohnzone 11.

Art. 26 Haushälterische Bodennutzung

- 1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu genügen. Insbesondere ist eine bodensparende, kompakte Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung anzustreben.
- 2 Bei Neubauten, Ersatzneubauten und wesentlichen Erweiterungen sind, vorbehältlich Absatz 3, mindestens 80 % der Baumassenziffer gemäss Regelbauweise auszuschöpfen. Für Bauvorhaben in Zonen ohne Baumassenziffer gelten die Ziele gemäss Abs. 1 sinngemäss.
- 3 Wird die Mindestausnützung gemäss Absatz 2 nicht erreicht, haben die Baugesuchstellenden anhand eines konkreten Projektes nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die gesamte restliche Ausnützung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht zweckmässig realisiert werden kann. Baugesuche, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, werden zur Überarbeitung zurückgewiesen.

PBG Art. 84 und 85

Art. 27 Dachraum

- 1 Für mindestens eine der längeren Gebäudeseiten sowie eine zusätzliche vom Gesuchsteller festgelegte Gebäudeseite gilt für die Bestimmung des Dachraums das Winkelmass gemäss der Regelbaumassentabelle in Art. 25 dieses Reglements. Es darf bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts höchstens 90 Grad betragen.
- 2 Für die übrigen Gebäudeseiten gilt ein Winkelmass von höchstens 90 Grad.

StrG 104ff.

Art. 28 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen

- 1 Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten und Anlagen folgende Abstände ab der Strassengrenze einzuhalten:
 - a) Kantonsstrassen: 4.00 m;
 - b) Gemeindestrassen: 3.00 m;
 - c) Gemeindewege: 2.00 m;
- 2 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen haben, sofern festgelegte Sichtzonen dies zulassen, gegenüber öffentlichen Strassen einen Abstand von 0.3 m und eine maximale Höhe von 1.20 m einzuhalten, über dieser Höhe zusätzlich die Mehrhöhe.
- 3 Gegenüber öffentlichen Strassen, nicht aber gegenüber öffentlichen Wegen, geht der Strassenabstand dem Grenzabstand vor.

PBG Art. 74, 75, 80, 94

Art. 29 Kleinbauten und Anbauten

- 1 Für Kleinbauten und Anbauten gelten folgende Masse:
 - a) maximale Grundfläche: 40 m² / Grundstück
 - b) maximale Gebäudehöhe: 3.5 m
 - c) maximale Gesamthöhe: 5.0 m
 - d) minimaler Grenzabstand: 2.0 m
 - e) minimaler Gebäudeabstand: 2.0 m
- 2 Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Grenze gelten die Masse je Grundstück.

PBG Art. 76, 81

Art. 30 Vorbauten und Dachvorsprünge

- 1 Vorbauten dürfen auf höchstens der Hälfte der Fassadenlänge um höchstens 1.5 m in den Grenzabstand oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern sowie besondere Vorschriften in Sondernutzungsplänen.
- 2 Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Abstand von 2 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.
- 3 Dachvorsprünge dürfen um höchstens 1 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern sowie besondere Vorschriften in Sondernutzungsplänen.

Art. 31 Bauweise

- 1 Werden Hauptbauten als Grenzbauten nicht gleichzeitig erstellt oder nicht mit einem vertraglichen Grenzbaurecht geregelt, gelten die Vorschriften für die offene Bauweise. Wird die spätere Baute nicht auf die Grenze gestellt, ist der Gebäudeabstand einzuhalten.

PBG Art. 97

Art. 32 Terrainveränderungen

- 1 Das zulässige Mass für Abgrabungen ist in der Regelbaumasstabelle in Art. 25 dieses Reglements festgelegt.
- 2 Der Grenzabstand für Stützmauern und Böschungen bis 1.8 m Höhe beträgt 0.5 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe, höchstens jedoch 3 m.
- 3 Stützmauern mit einer Höhe von über 1.8 m sind aufzugliedern und - je 1.8 m Höhe - mit einer Staffelung von mindestens 0.5 m Breite auszuführen.

PBG Art. 101

Art. 33 Sicherheitsanforderungen

- 1 Die begehbare Mindestbreite für Treppen, Gänge und Podeste beträgt:
 - a) in Einfamilienhäusern: 0.90 m
 - b) in Mehrfamilienhäusern für Treppenhäuser: 1.20 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. 34 Gebühren

- 1 Die zuständigen Behörden können - in ihrem Zuständigkeitsbereich - insbesondere für folgende Leistungen Gebühren erheben:
 - a) Erlass von Sondernutzungsplänen und Strassenplänen;
 - b) Erlass baupolizeilicher Bewilligungen und Verfügungen;
 - c) Beratung, Baukontrollen, Schnurgerüstabnahme u.ä.;
 - d) Bewilligung von Sondernutzungen und gesteigertem Gemeingebrauch an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen.
- 2 Die Gebühren sind im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung³ zu bemessen. Die Planungsbehörde und die Baubehörde erlassen je den Tarif.
- 3 Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

5. Schlussbestimmungen

Art. 35 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung

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

¹ Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, abgekürzt VRP, sGS 951.1

² Verordnung über Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren, abgekürzt VGV, sGS 821.1

³ Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5, GebT

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

Art. 36 Aufhebung bisherigen Rechts

- 1 Das Baureglement vom 27. Januar 1993 mitsamt späteren Änderungen sowie das Parkplatzreglement vom 10. November 1987 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.
- 3 In denjenigen Zonen, in denen die Ausnützungsziffer durch die Baumassenziffer ersetzt wird, entscheidet die Baubehörde bei Bedarf mit Verfügung über die Umwandlung von bestehenden Ausnützungsübertragungen und -beschränkungen in Baumassenübertragungen und -beschränkungen.
- 4 Die im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich erweiterter Grenzabstandsverpflichtung nach Art. 56 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 bleiben in Kraft, sofern die Grenzabstandsvorschriften nach wie vor verletzt sind.
- 5 Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung der Baukommission innert zweier Jahre nach Inkrafttreten dieses Reglements gelöscht.

