

Baureglement

Vom Gemeinderat erlassen: 16. März 2026

Der Gemeindepräsident

Die Ratsschreiberin

Öffentliche Auflage: 22. Mai – 20. Juni 2026

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt:

Amtsleiter

Vorschriften

In Vollzug gesetzt:

Der Gemeinderat Oberbüren erlässt nach Art. 1 und 7 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG), Art. 11 und Art. 102 Abs. 1 Bst. b des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) sowie gestützt auf Art. 3, Art. 23 Bst. a, Art. 89 Abs. 1 und Art. 90 Abs. 1 Bst. a des Gemeindegesetzes (sGS 151.2; abgekürzt GG) und unter Vorbehalt der übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie der besonderen Regelungen der Politischen Gemeinde, das nachfolgende Baureglement über das ganze Gemeindegebiet.

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Im Rahmen des der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraums bezweckt das Baureglement eine haushälterische und nachhaltige, bauliche Entwicklung nach Massgabe der Wahrung des spezifischen Charakters der Dörfer sowie den ökologischen Ausgleich und die Sicherung einer hohen Lebensqualität.

Art. 2 Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat ist die Planungs- und Baubehörde im Sinne des Planungs- und Baugesetzes und die zuständige Behörde nach der Strassengesetzgebung.

² Der Gemeinderat entscheidet über alle Geschäfte, die nicht ausdrücklich einer der folgenden Behörden zugewiesen sind, wählt die Baukommission und erlässt Richtlinien zur Arbeit der Baukommission und der Bauverwaltung inklusive der Unterschriftenregelung.

³ Die Baukommission:

- a) stellt dem Gemeinderat Antrag, wenn dieser zuständig ist;
- b) entscheidet über Baugesuche, wenn das vereinfachte Verfahren angewendet wird und keine Einsprachen eingehen.

⁴ Die Bauverwaltung:

- a) berät Grundeigentümer, Bauherren und Verwaltungsstellen;
- b) bereitet die Geschäfte von Baukommission und Gemeinderat vor;
- c) entscheidet über Gesuche, wenn das Meldeverfahren angewendet wird;
- d) vollzieht die Beschlüsse von Baukommission und Gemeinderat;
- e) übt die örtliche Bauaufsicht aus.

⁵ Die Politische Gemeinde kann bei Bedarf externe Sachverständige beiziehen. Deren Beizug ist die Regel:

- a) in Schutzzonen oder bei Schutzobjekten;
- b) bei Sondernutzungsplänen gemäss Art. 23 PBG;
- c) in Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 32 dieses Erlasses;
- d) bei Rechtsmittelverfahren.

⁶ Verfügungen und Entscheide von Baukommission und Bauverwaltung können unmittelbar an das Bau- und Umweltdepartement weitergezogen werden.

PBG Art. 1, 135, 140-142, 149, 158
StrG Art. 63, 108 Abs. 2
VRP Art. 40 Abs. 2

B Definitionen

Art. 3 Bruttogeschossfläche

¹ Die Bruttogeschossfläche (BGF) ist die Summe aller, der jeweiligen Nutzung dienenden, oder hierfür verwendbaren, ober- und unterirdischen Geschossflächen, die innerhalb der äusseren Umfassung eines Gebäudes liegen; inklusive aller Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:

- a) nichtgewerbliche Lager, Keller-, Estrich- und Einstellräume;
- b) offene Dachterrassen und Balkone;
- c) Wintergärten sowie verglaste Dachterrassen und Balkone bis zu einer Fläche von 20 % der anrechenbaren BGF;
- d) Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern;
- e) nutzbare Flächen im Dachgeschoss unter einer lichten Höhe von 1.5 m;
- f) Liftschächte.

² Ausserhalb der Gebäudehülle gelegene Flächen werden angerechnet, wenn sie überwiegend der Erschliessung anrechenbarer Geschossflächen dienen.

C Raumplanung

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 4 Planungsmittel

¹ Der Gemeinderat verfügt über folgende Planungsmittel:

- a) Kommunale Richtplanung;
- b) Rahmennutzungsplanung, bestehend aus Zonenplan und Baureglement;
- c) Sondernutzungspläne;
- d) Schutzverordnung;
- e) Strassenplan;
- f) Erschliessungsprogramm.

² Alle Planungsinstrumente nach diesem Reglement können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Art. 5 Ausnahme Sondernutzungsplanpflicht

Geringfügige Vorhaben, welche die angestrebte Entwicklung des Gebietes nicht wesentlich erschweren, können ohne den Erlass eines Sondernutzungsplanes bewilligt werden.

II Zonen

Art. 6 Zonenplan

Das Gemeindegebiet ist in die Zonenarten gemäss Zonenplan eingeteilt.

Art. 7 Wohnzonen

Mobilfunkanlagen, die von allgemein zugänglichen Standorten als solche erkennbar sind, dürfen in den Wohnzonen nur erstellt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind.

RPG¹ Art. 4 Abs. 3
PBG Art. 1 ff
StrG Art. 12

PBG Art. 7, Abs. 3, lit. c
PBG Art. 66, Abs. 1, lit. b

PBG Art. 1

PBG Art. 12 Abs. 2 Bst. b

¹ Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) SR 700
4.3424.002.342.BauR_260507.docx

PBG Art. 15, Art. 99 Abs. 2

Art. 8 Kernzone

- 1 Es gelten die Vorschriften des Einordnungsgebotes gemäss Art. 32 dieses Erlasses. Reklamen und Gebäudebeschriftungen müssen zur guten Gesamtwirkung beitragen.
- 2 Sexgewerbliche Nutzungen sind nicht zulässig.

PBG Art. 16

Art. 9 Freihaltezone

- 1 Die Freihaltezone «Ortsplanung» dient der allgemeinen Freihaltung von Bauten und Anlagen.
- 2 In der Freihaltezone «Natur- und Heimatschutz» sind Vorhaben zulässig, die den Schutzobjekten gemäss Schutzverordnung dienen.
- 3 In der Freihaltezone «Sport und Freizeit» sind Bauten, Anlagen, Einrichtungen und Bepflanzungen für Leichtathletik sowie den Ball-, Rad-, Reit- und Schiesssport sowie weitere Sportarten zulässig.

PBG Art. 17

Art. 10 Intensiverholungszone

- 1 Die Intensiverholungszone «Sport» dient der Pferdehaltung. Es sind nur für diese Nutzung notwendige Bauten und Anlagen zulässig.
- 2 Bauvorhaben in der Intensiverholungszone erfordern den Erlass eines Sondernutzungsplanes gemäss Art. 23 Abs. 1 Bst. a PBG.

PBG Art. 20

Art. 11 Weilerzone

- 1 Die Weilerzone dient dem Erhalt der charakteristischen Struktur und Substanz der Bauten und des Freiraumes. Es gelten die Vorschriften des Einordnungsgebotes gemäss Art. 32 dieses Erlasses.
- 2 Neben Wohnen sind auch mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaft zulässig.
- 3 Zweckänderungen und Umbauten sind zulässig, wenn die erhaltenswerte, äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur der bestehenden Bauten und Anlagen im Wesentlichen erhalten bleiben.
- 4 Wesensgleiche Ersatzbauten sind zulässig, wenn ein Erhalt im Lichte der nutzungsmässigen, bautechnischen oder wirtschaftlichen Folgen unverhältnismässig wäre und der Charakter der Baute gewahrt bleibt.
- 5 Bauten und Anlagen in unmittelbarer Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

PBG Art. 21

Art. 12 Intensivlandwirtschaftszone

- 1 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen muss im Sondernutzungsplan gemäss Art. 23 Abs. 1 Bst. a PBG geregelt werden.
- 2 Die Reurbarisierung des Areals nach Betriebsaufgabe wird im verwaltungsrechtlichen Vertrag gemäss Art. 65 PBG festgelegt und gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch angemerkt.

III Sondernutzungspläne

PBG Art. 23 ff.

Art. 13 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. Der Planungsbericht erläutert, wie folgende Kriterien berücksichtigt werden:

- a) Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen;²
- b) Qualität der Projektevaluation;
- c) Einpassung in die bauliche und aussenräumliche Umgebung;
- d) Qualität der Architektur und Landschaftsarchitektur;
- e) Aufenthalts- und Begegnungsqualität im Innen- und Aussenraum;
- f) Nachhaltigkeit und ökologischer Ausgleich;
- g) Barrierefreiheit im Innen- und Aussenraum
- h) Erschliessung und Parkierung;
- i) Finanzierung der Erschliessung und öffentlichen Ausstattung.

D Nutzungs- und Bauvorschriften

I Grundanforderungen an Bauten und Anlagen

Art. 14 Grundstückszufahrt und Autoabstellplätze

PBG Art. 67, Abs. 1, lit. a
StrG Art. 100 ff.
VSS-Norm 40 050/273/291

¹ Zufahrten dürfen gegenüber Gemeindestrassen 1./2. Klasse auf einer Länge von 5.0 m ab dem Strassenrand eine Längsneigung bis 5 % und gegenüber Gemeindestrassen 3. Klasse bis 10 % aufweisen.

² Entlang von Gemeindestrassen 2./3. Klasse können Autoabstellplätze als Senkrecht-Parkfelder bewilligt werden.

Art. 15 Entsorgungseinrichtungen und Duldungspflicht

PBG Art. 67 Abs. 1 Bst. b,
PBG Art. 113 Abs. 1 Bst. d

¹ Bei Wohnbebauungen mit sechs und mehr Wohnungen sowie bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund nachzuweisen. Sie müssen für die Entsorgungsfahrzeuge zugänglich sein. Container sind einzuhausen oder in das Gebäude zu integrieren. Entsorgungseinrichtungen sind im Umgebungsplan darzustellen.

² Öffentliche Entsorgungseinrichtungen wie Unterflur/Halbunterflurcontainer, sind auf dem Privatgrund zu dulden.

Art. 16 Abstellplätze für Personenwagen | Minimalbedarf

PBG Art. 69
VSS-Norm 40 281

¹ Der Minimalbedarf³ an Abstellplätzen für Personenwagen beträgt:

- a) Für Einfamilienhäuser: zwei Abstellplätze;
- b) Für Mehrfamilienhäuser ein Abstellplatz pro 100 m² Bruttogeschossfläche gemäss Art. 3 dieses Erlasses, wenigstens ein Abstellplatz pro Wohnung; zusätzlich für Besuchende wenigstens ein signalisierter Abstellplatz und je fünf Wohnungen ein weiterer Abstellplatz;
- c) Andere Nutzungen: Die Normen VSS-Norm sind wegleitend.

² Bei Einfamilienhäusern können Garagenvorplätze ab einer Tiefe von 5.5 m angerechnet werden.

³ In Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 32 dieses Erlasses kann die Erstellung von Abstellplätzen gemäss Art. 69 Abs. 2 PBG beschränkt werden.

⁴ Auf anderen Grundstücken liegende Abstellplätze werden als Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch angemerkt.

Art. 17 Abstellplätze für Personenwagen | Reduktion

PBG Art. 69

Die Baubewilligungsbehörde kann den Minimalbedarf von Abstellplätzen reduzieren:

² Leitbilder, Konzepte, Richtplanung

³ Das Total des Minimalbedarfs pro Kategorie wird auf die nächste, volle Zahl aufgerundet.

- a) wenn die Mehrfachnutzung von Autoabstellplätzen vertraglich nachgewiesen wird;
- b) wenn die hinreichende Erschliessung über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen wird.

Art. 18 Abstellplätze für Personenwagen | Ersatzabgabe

PBG Art. 70

¹ Die Höhe der Ersatzabgabe je fehlenden Abstellplatz beträgt in der Regel CHF 10'000.–.

² Die Ersatzabgabe ist durch die Grundeigentümerschaft zu leisten und wird nach erfolgter Schlussabnahme fällig.

Art. 19 Abstellplätze für Velos und Motorräder

PBG Art. 69

Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten», Tiefbauamt des Kantons St.Gallen
VSS-Norm 40 065/066

¹ Es sind Abstellplätze für Velos zu erstellen. In Bezug auf den Bedarf sowie deren Erschliessung und Aufteilung nach Kurz- und Langzeitabstellplätzen sind die Empfehlungen des Kantons und, wo solche fehlen, die Normen der VSS massgebend.

² Für Motorräder beträgt die Anzahl Abstellplätze mindestens 10 % des minimal erforderlichen Bedarfs für Personenwagen gemäss Art. 16 ff. dieses Erlasses.

Art. 20 Spiel- und Begegnungsflächen

PBG Art. 71, 72

¹ Die Mindestfläche für erforderliche Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt 20 % der Bruttogeschossfläche für Wohnen.

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

³ Die Gemeinde kann von der Erstellungspflicht von Spiel- und Begegnungsflächen befreien. Wird von der Erstellungspflicht befreit, beträgt die Ersatzabgabe CHF 400.– je fehlenden Quadratmeter.

II Erstellung von Bauten und Anlagen

Art. 21 Niveaupunkt

PBG Art. 77

Für zusammengebaute Gebäude kann der Niveaupunkt entweder für jedes Gebäude einzeln oder gemeinsam bestimmt werden.

Art. 22 Massgebendes Terrain

PBG Art. 78

In Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 32 dieses Erlasses kann die Gemeinde das massgebende Terrain so festlegen, dass sich die Baute besser in das Siedlungsbild einordnet.

Art. 23 Regelbaumasse für Hauptbauten

PBG Art. 79, 82–89, 92–95

¹ Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten sind in der nachstehenden Tabelle der Regelbaumasse festgelegt. Die Vorschriften für Schutzobjekte gemäss Art. 115 PBG bleiben vorbehalten.

² In Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 32 dieses Erlasses bleiben die Anforderungen vorbehalten.

Zone	Zonenbezeichnung	Grenzabstand klein gross	Gesamthöhe	Gebäudehöhe	Fassadenhöhe ²⁾	Winkelmass für Längsfassaden gemäss Art. 84 Abs. 2 PBG	Bruchteil je Fassadenabschnitt gemäss Art. 85 Abs. 2 PBG ⁸⁾	Gebäuelänge ⁴⁾	Gebäudebreite ^{4), 5)}	Empfindlichkeitsstufe
		[m]	[m]	[m]	[m]	[°]	[-]	[m]	[m]	

Zonen des Baugebiets

W 10	Wohnzone 10	4.0 8.0	10.0 ⁹⁾	6.5	9.0	45	1/2	22.0	14.0	II
W 11.5	Wohnzone 11.5	4.0 8.0	11.5 ⁹⁾	7.5 ¹⁰⁾	9.0	45	1/2	26.0	16.0	II
W 14.5	Wohnzone 14.5	5.0 10.0	14.5 ⁹⁾	10.5 ¹⁰⁾	–	45	1/2	30.0	16.0	II
WG 11.5	Wohn-Gewerbezone 11.5	4.0 8.0	11.5 ⁹⁾	7.5 ¹⁰⁾	9.0	45	1/2	26.0	16.0	III
WG 14.5	Wohn-Gewerbezone 14.5	5.0 10.0	14.5 ⁹⁾	10.5 ¹⁰⁾	–	45	1/2	30.0	16.0	III
A 14	Arbeitszone 14 ⁷⁾	5.0 ¹⁾	14.0	–	–	–	–	–	–	III
A 17	Arbeitszone 17 ⁷⁾	5.0 ¹⁾	17.0	–	–	–	–	–	–	III
A 20	Arbeitszone 20 ⁷⁾	5.0 ¹⁾	20.0	–	–	–	–	–	–	III
K 13	Kernzone 13	4.0	13.0 ³⁾	–	–	–	–	–	–	III
OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	5.0	16.00	–	–	–	–	–	–	II
FiB	Freihaltezone O/SF/NH	3.0	5.5	3.5	–	–	–	–	–	–
IEiB	Intensiverholungszone Sport ¹¹⁾	5.0	12.0	–	–	–	–	–	–	III

Zonen des Nichtbaugebiets

WE	Weilerzone ³⁾	4.0	13.0	7.5	–	–	–	–	–	III
FaB	Freihaltezone O/NH	3.0	5.5	3.5	–	–	–	–	–	(II)
L	Landwirtschaftszone	5.0 ⁶⁾	11.5 ⁶⁾	–	–	–	–	–	–	III
IL	Intensivlandwirtschaftszone	4.0	15.0	–	–	–	–	–	–	III

¹⁾ Gegenüber Kern-, Wohn- und Wohn-/Gewerbezonnen ist ein Grenzabstand von 8.0 m einzuhalten.

²⁾ Bei talseitig giebelständigen Bauten erhöht sich talseitige Fassadenhöhe um die Mehrhöhe des über der zulässigen Gebäudehöhe liegenden Giebelfeldes.

³⁾ Vorbehalten bleibt die gute Einordnung gemäss Art. 32 dieses Erlasses.

⁴⁾ Das Mass erhöht sich um das Mass der über die Fassade hinausragenden Vorbauten, aber maximal um 3.0 m pro Gebäudeseite.

⁵⁾ Die Gebäudebreite kann bis auf das Mass der Gebäuelänge erhöht werden, sofern die aufgrund der Regelbaumasse zulässige Grundfläche des Gebäudes nicht überschritten wird.

⁶⁾ Masse gelten für Wohnbauten.

⁷⁾ Es sind keine stark störenden Nutzungen zulässig.

⁸⁾ Innerhalb des Fassadenabschnitts gemäss Art. 85 Abs. 2 PBG erhöht sich die zulässige Gebäudehöhe um 3.0 m.

⁹⁾ Für Gebäude mit Flachdach reduziert sich die zulässige Gesamthöhe um 2.0 m.

¹⁰⁾ Für Gebäude mit Flachdach reduziert sich die zulässige Gebäudehöhe um 1.0 m. Sie darf durch Brüstungen oder Geländer um bis 1.0 m überschritten werden.

¹¹⁾ Bauvorhaben erfordern gemäss Art. 10 Abs. 2 dieses Erlasses den Erlass eines Sondernutzungsplanes.

PBG Art. 84

Art. 24 Erhöhung der Gebäude- und Gesamthöhe

¹ Die Gebäude- und die Gesamthöhe gemäss Art. 23 dieses Erlasses erhöhen sich:

- a) in Wohn-/Gewerbebezonen um die lichte Mehrhöhe des gewerblich genutzten Erdgeschosses über 2.4 m, aber um höchstens 1.0 m;
- b) entlang Kantons- oder Gemeindestrassen 1. Klasse um die Mehrhöhe eines Hochparterres über 0.6 m. Die Mehrhöhe entspricht der Differenz zwischen der Höhe des Strassenrandes in Fassadenmitte zur Höhe fertig Fussboden des Eingangsgeschosses. Der Zuschlag beträgt höchstens 1.0 m.
- c) um bis zu 0.5 m zur Minimierung von Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel.

Die Zuschläge können nicht kumuliert werden.

PBG Art. 92

Art. 25 Grenzabstand

¹ Der grosse Grenzabstand ist gegenüber einer Längsfassade und der kleine Grenzabstand gegenüber allen anderen Fassaden einzuhalten. Die Grenzabstände kommen auch gegenüber Strassenparzellen zur Anwendung.

² Gegenüber einer öffentlichen Strasse kann bis an den Strassenabstand gebaut werden, wenn die Differenz zwischen der tatsächlichen und der erforderlichen Grenzabstandsfläche gegenüber anderen Fassaden nachgewiesen wird.

StrG Art. 100, 104ff, Art. 107f, Art. 108 Abs. 2 Bst b
Kantons-/Gemeindestrassenplan**Art. 26 Strassenabstand**

¹ Der Strassenabstand gilt subsidiär zum Grenzabstand. Wo Baulinien fehlen, beträgt er mindestens:

	Kantonsstrasse	Gemeindestrasse 1./2. Klasse	Gemeindestrasse 3. Klasse	Gemeindegeweg 1./2. Klasse	Gemeindegeweg 3. Klasse
Gebäude	4.0 m	3.0 m	3.0 m	2.0 m	1.0 m
An-/Kleinbauten	4.0 m	3.0 m	2.0 m	1.0 m	1.0 m
Anlagen ¹⁾	4.0 m	3.0 m	2.0 m	2.0 m	1.0 m
Unterirdische Bauten	4.0 m	2.0 m	2.0 m	–	–

¹⁾ Soweit in Art. 104 StrG oder Art. 26 Abs. 3 dieses Erlasses für besondere Anlagen keine anderen Abstände festgelegt werden.

² In Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 32 dieses Erlasses und Schutzzonen können die Strassenabstände gemäss Art. 108 Abs. 2 Bst. b StrG im Interesse des Ortsbildes unter Abwägung der Anforderungen des Strassenunterhalts und der Verkehrssicherheit im Einzelfall reduziert werden.

³ Der minimale Strassenabstand für Aufschüttungen, Stützkonstruktionen oder künstliche Böschungen und Abgrabungen beträgt 0.1 m. Diese sind innerhalb des Strassenabstandes auf eine Höhe von 1.2 m beschränkt.

PBG Art. 74, 75, 80, 94, 136

Art. 27 Anbauten und Kleinbauten

¹ Die zulässigen Masse betragen:

- a) maximale Grundfläche: 50 m²
- b) maximale Gebäudehöhe: 3.5 m
- c) maximale Gesamthöhe: 5.0 m

² Der minimale Grenzabstand von Klein- und Anbauten beträgt 2.5 m. Der Gebäudeabstand kann auf demselben Grundstück auf 3 m reduziert werden, wenn die Klein- und Anbauten keine Aufenthaltsräume enthalten.

³ Der minimale Grenzabstand für bewilligungsfreie Kleinbauten gemäss Art. 136 Abs. 2 Bst. a PBG beträgt 0.5 m

⁴ Bei einem Zusammenbau von An- und Kleinbauten über die Grenze gelten die Masse je Grundstück.

⁵ Ist das Recht zur Reduktion der Abstände gestützt auf Art. 94 PBG gegenseitig eingeräumt, ist beim späteren Zusammenbau keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich.

Art. 28 Vorbauten und Dachvorsprünge

PBG Art. 76, 81, 85
StrV Art. 4

¹ Vorbauten dürfen auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge um höchstens 1.5 m in den kleinen Grenzabstand oder 1.0 m in den Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie überschreiten, wenn dadurch der verbleibende Grenz- bzw. der Strassenabstand nicht weniger als 2.0 m beträgt.

² In Zonen mit geschlossener Bauweise oder bei Bauten über mehrere Grundstücke beträgt der minimale Abstand der Vorbauten gegenüber der gemeinsamen Grenze mindestens 2.0 m. Mit schriftlicher Zustimmung der Grundeigentümerschaft des benachbarten Grundstücks dürfen sie bis an die Grenze reichen.

³ Dachvorsprünge dürfen bei An- und Kleinbauten bis zu 0.5 m und bei allen übrigen Bauten bis zu 1.0 m in Grenz- oder Strassenabstand sowie bis zu 0.5 m über den Dachraum ragen.

⁴ Baulinien zur Festlegung von Gewässer- und Waldabständen dürfen nicht überschritten werden.

Art. 29 Bauweise

PBG Art. 96

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

Art. 30 Terrainveränderungen | Abgrabungen

PBG Art. 78, 97

¹ In Wohn-, Wohn-/Gewerbe- und Kernzonen sind Abgrabungen zur Freilegung von Fassaden auf 0.4 m beschränkt. An Hanglagen mit einer mittleren Neigung (durch den Niveaupunkt) von über 30 %, dürfen sie über die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge in Hangneigung bis zu 1.2 m betragen.

² Gemäss Art. 97 Abs. 1 PBG zulässige Abgrabungen über 0.4 m dürfen insgesamt bis zu 8.0 m lang sein.

³ In den übrigen Zonen ist der Umfang der Abgrabung frei.

Art. 31 Terrainveränderung | Aufschüttungen

PBG Art. 97 Abs. 2

¹ Aufschüttungen, Stützkonstruktionen und Böschungen bis 0.5 m Höhe dürfen bis an die Grenze reichen. Bis zu einer Höhe von 1.20 m beträgt der Grenzabstand mindestens 0.1 m. Bei einer Höhe über 1.20 m vergrössert sich der Grenzabstand um die Mehrhöhe.

² Aufschüttungen, Stützkonstruktionen und Böschungen dürfen nicht höher als 3.0 m sein.

Art. 32 Einordnungsgebot

PBG Art. 99 Abs. 2

¹ In Gebieten mit Einordnungsgebot ist dem Baugesuch eine der Bedeutung des Vorhabens angemessene Analyse der ortsbaulichen Situation sowie eine Erläuterung der Lösung insbesondere zu folgenden Kriterien beizufügen:

- a) Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen;⁴
- b) Höhenlage und Nutzung der Geschosse in Bezug auf den öffentlichen Raum;
- c) Volumetrie und Gliederung von Baukörper und Fassaden;
- d) Orientierung der Hauptfassade;
- e) Dachform und Einordnung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern;
- f) Materialisierung und Detailgestaltung;
- g) Einfügung in den Geländeverlauf und den Freiraum;
- h) Gliederung, Begrünung und Materialisierung der Umgebung;
- i) Minimierung der Versiegelung;
- j) Gestaltung von Reklameeinrichtungen, Beschriftungen, Beleuchtungen sowie von Schaufensteranlagen;
- k) Einpassung von technischen Anlagen.

In den Fassaden- und Umgebungsplänen sind angrenzende Gebäude und Umgebungen darzustellen.

² Beim Einordnungsgebot entlang von Strassen ist der Raum zwischen Strasse und Gebäude sowie die Fassaden gegenüber dem Strassenraum nach dem typischen oder angestrebten Strassen- und Siedlungsbild zu gestalten.

Art. 33 Ökologischer Ausgleich

¹ Im Baugesuch ist nachzuweisen, dass die Versiegelung minimiert wird. Umgebungsgestaltungen mit dem Zweck der primären Vermeidung von Bewuchs oder Unterhalt (Vlies mit Schotter- oder Schnitzelabdeckung) sind nicht zulässig.

² Vorplätze und Abstellplätze sind versickerungsfähig auszuführen oder über die Schulter zu entwässern.

³ Flachdächer ab einer Fläche von 15 m² und einer Neigung bis 15° sind zumindest extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Teile, die als Terrasse genutzt oder mit Sonnenenergieanlagen belegt sind.

Art. 34 Neophytenprävention

¹ Bei Neu- und Umbauten dürfen keine invasiven Neophyten gepflanzt werden. Verboten sind ergänzend zur Freisetzungsverordnung auch Kirschlorbeer, Sommerflieder, Amerikanische Kermesbeere, Seidiger Hornstrauch, Asiatische Geissblätter, Vielblättrige Lupine, Armenische Brombeere und Thujahecken.

Art. 35 Lichtemissionen

² Reklamen, Beschriftungen, Schaufenster und dergleichen dürfen zwischen 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht künstlich beleuchtet sein. Ausgenommen sind publikumsaktive Gewerbebetriebe, Betriebe mit Schichtbetrieb und Sportanlagen während ihrer Betriebszeit.

NHG Art. 18 Abs. 1, Art. 18b Abs. 2
NHV⁵ Art. 15 Abs. 1
GSchG⁶ Art. 7 Abs. 2
PBG Art. 130 Abs. 1

USG Art. 29a, Art. 29c ff
FrSV⁷ Art. 15 Abs. 2, Art. 52 Abs. 1, Anhang

PBG Art. 136
SSV⁸ Art. 99
USG Art. 11
BAFU⁹ Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, Bern 2021

⁴ Leitbilder, Konzepte, Richtplan

⁵ Bundesverordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) SR 451.1

⁶ Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) SR 814.20

⁷ Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt (Freisetzungsverordnung, FrSV)

⁸ Signalisationsverordnung (SSV) SR 741.21

⁹ Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, BAFU, Bern 2005

E Verfahren und Vollzug

Art. 36 Bauberatung und Vorbescheid

PBG Art. 145

- ¹ Die Gemeinde berät Bauwillige namentlich hinsichtlich relevanter Planungsinstrumente, Konzepte oder Verfahren.
- ² Für Vorhaben in Schutzgebieten und an Schutzobjekten inklusive deren Umgebung sowie in Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 32 dieses Erlasses wird eine Bauberatung empfohlen, bevor ein Baugesuch eingereicht wird.

Art. 37 Baugesuchsunterlagen

PBV¹⁰ Art. 21

- ¹ Die erforderlichen Baugesuchsunterlagen richten sich nach Art. 21 PBV.
- ² Dem Baugesuch sind Vorbescheide gemäss Art. 36 dieses Erlasses sowie Nachweise gemäss Art. 32 dieses Erlasses beizulegen.

Art. 38 Gebühren

PBG Art. 55
VRP Art. 94 ff.
VGV¹¹ Art. 3
GebT¹²

- ¹ Die Politische Gemeinde erhebt Gebühren für ihre Leistungen und verrechnet Barauslagen weiter.
- ² Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

Art. 39 Ersatzabgaben

- ¹ Ersatzabgaben gemäss Art. 18 und Art. 20 Abs. 3 dieses Erlasses sind vor Baubeginn durch eine Bankgarantie oder in anderer geeigneter Weise sicherzustellen.
- ² Sie werden fällig auf den Zeitpunkt des Bezuges bzw. der Inbetriebnahme der Baute oder Anlage.
- ³ Ersatzabgaben werden periodisch an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst (Basisjahr = Datum der Rechtskraft); auf CHF 10.– gerundet).

F Schlussbestimmungen

Art. 40 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung

PBG Art. 173

- ¹ Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft. Der Gemeinderat bestimmt den Vollzugsbeginn.
- ² Die bei Vollzugsbeginn dieses Baureglements hängigen Baugesuche werden nach altem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Anwendung des neuen Rechts, soweit es für die Baugesuchsteller günstiger ist.

Art. 41 Aufhebung bisherigen Rechts

PBG Art. 173

- ¹ Folgende Erlasse werden mit dem Vollzugsbeginn des vorliegenden Baureglements aufgehoben:
 - a) Baureglement vom 7. April 2009;
 - b) Teilrevision Zonenplan «Umzonungen» vom 18. April 2016;
 - c) Teilzonenpläne Büerfeld vom 18. Januar 2018.

¹⁰ Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV) sGS 731.11

¹¹ Verordnung über Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren (Verwaltungsgebührenverordnung, VGV) sGS 821.1

¹² Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (GebT) sGS 821.5

² Die verfügende Behörde kann im Grundbuch angemerkte, öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen bezüglich erweiterter Grenzabstandsverpflichtung löschen, sofern die ordentlichen Grenzabstände gemäss diesem Baureglement eingehalten werden.

³ Die von der Baubehörde erlassenen und im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnutzungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes¹³ vom 6. Juni 1972 infolge Nutzungsübertragung auf ein anderes Grundstück bleiben bestehen.

¹³ Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, BauG) sGS 731.1, ausser Kraft gesetzt mit Erlass des PBG am 1.10.2017