



Gemeinde  
**eschenbach**  
Landluft in Stadtnähe

**Gemeinde Eschenbach**

---

# **Baureglement**

---



**1 5. JULI 2019**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>3</b>
Art. 1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Zuständigkeit	3
<b>2 Raumplanung</b>	<b>3</b>
Art. 3 Planungsmittel	3
Art. 4 Information und Mitwirkung	4
Art. 5 Zoneneinteilung	4
Art. 6 Wohnzone	4
Art. 7 Kernzone	4
Art. 8 Intensiverholungszone	5
Art. 9 Intensivlandwirtschaftszone	5
Art. 10 Freihaltezone Sport und Freizeit	5
Art. 11 Sondernutzungspläne	5
<b>3 Nutzungs- und Bauvorschriften</b>	<b>5</b>
<b>3.1 Erschliessung und Ausstattung</b>	<b>5</b>
Art. 12 Ausfahrten und Vorplätze	5
Art. 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motor- und Fahrräder	5
Art. 14 Spielplätze und Begegnungsbereiche	6
Art. 15 Geschossfläche	6
Art. 16 Entsorgungseinrichtungen	6
<b>3.2 Erstellen von Bauten und Anlagen</b>	<b>6</b>
Art. 17 Regelbauweise	6
Art. 18 Offene Bauweise	6
Art. 19 Grenzabstand	6
Art. 20 Abstand von öffentlichen Strassen und Wegen	6
Art. 21 Attikageschosse	7
Art. 22 Klein- und Anbauten	7
Art. 23 Geringfügige Kleinbauten	7
Art. 24 Vorbauten und Dachvorsprünge	7
Art. 25 Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen	7
Art. 26 Sicherheitsanforderungen	8
<b>4 Gebühren</b>	<b>8</b>
Art. 27 Gebühren	8
<b>5 Schlussbestimmungen</b>	<b>8</b>
Art. 28 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung	8
Art. 29 Aufhebung bisherigen Rechts	8

Der Gemeinderat Eschenbach erlässt nach Art. 1 des Planungs- und Baugesetzes<sup>1</sup>, Art. 11 und Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes<sup>2</sup> sowie gestützt auf Art. 23 lit. a, Art. 89 Abs. 1 und Art. 90 Abs. 1 lit. a des Gemeindegesetzes<sup>3</sup> folgendes Baureglement:

## 1 Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Geltungsbereich

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

### Art. 2 Zuständigkeit

- 1 Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes sowie die zuständige Behörde gemäss Strassengesetzgebung. Er kann Aufgaben und Vollzug an Kommissionen gemäss Gemeindeordnung delegieren. Art. 1, 135 und 158 PBG
- 2 Die vom Gemeinderat eingesetzte Baukommission ist die Baubehörde nach Planungs- und Baugesetz sowie Bewilligungsbehörde nach Art. 63 und 108 Abs. 2 StrG<sup>2</sup>. Sie kann Sichtzonen nach Art. 101 Abs. 2 StrG für private Ausfahrten zu öffentlichen Strassen verfügen<sup>4</sup>. Sie erfüllt weitere ihr vom Gemeinderat übertragene Aufgaben.
- 3 Die Bauverwaltung ist insbesondere zuständig für:
  - a) administrative Aufgaben im Zusammenhang mit Baugesuchen;
  - b) Baubewilligungen im Meldeverfahren inkl. Auflagen<sup>5</sup>;
  - c) nachlaufende Bewilligungen<sup>6</sup>;
  - d) Bewilligung von Korrekturplänen bei untergeordneten Abweichungen von bewilligten Bauplänen;
  - e) Bauaufsicht und -kontrolle;
  - f) Erhebung von Kostenvorschüssen<sup>7</sup>;
  - g) Vollzug der Beschlüsse von Gemeinderat und Baukommission;
  - h) weitere vom Gemeinderat oder von der Baukommission zugewiesene Aufgaben.
- 4 Verfügungen der Baukommission können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden<sup>8</sup>, Verfügungen der Bauverwaltung an die Baukommission.
- 5 Gemeinderat, Baukommission und Bauverwaltung können bei Bedarf Fachleute beiziehen.

## 2 Raumplanung

### Art. 3 Planungsmittel

Der Gemeinderat verfügt über die folgenden Planungsmittel:

Art. 1 ff. PBG

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

<sup>1</sup> sGS 731.1, PBG

<sup>2</sup> sGS 732.1, StrG

<sup>3</sup> sGS 151.2, GG

<sup>4</sup> Art. 102 Abs. 1 lit. e StrG

<sup>5</sup> Art. 142 f. PBG

<sup>6</sup> Art. 149 PBG

<sup>7</sup> Art. 96 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP; Art. 27 Abs. 3 BauR

<sup>8</sup> Art. 40 Abs. 2 VRP, sGS 951.1

#### Art. 4 Information und Mitwirkung

- 1 Bei Erlass und Änderungen von Richtplan und Nutzungsplänen sowie von Landumlegungen und Planungszonen sorgt der Gemeinderat für eine angemessene Information und Mitwirkung der Bevölkerung. Art. 34 Abs. 2 PBG
- 2 Der Richtplan wird vor Erlass während mindestens 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreiten.

#### Art. 5 Zoneneinteilung

##### Bauzonen

Art. 12 ff. PBG

- Wohnzone 9.0 W9.0
- Wohnzone 11.5 W11.5
- Wohnzone 14.5 W14.5
- Wohn-Gewerbezone 11.5 WG11.5
- Wohn-Gewerbezone 14.5 WG14.5
- Kernzone 12.5 K12.5
- Kernzone 15.5 K15.5
- Arbeitszone 1-16.0 A1-16.0
- Arbeitszone 1-24.0 A1-24.0
- Arbeitszone 2-20.0 A2-20.0
- Arbeitszone 2-24.0 A2-24.0
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA
- Intensiverholungszone
  - Camping IC
  - Sport IS
- Freihaltezone
  - Ortsplanung FiB O
  - Sport und Freizeit FiB SF

##### Nichtbauzonen

- Landwirtschaftszone L
- Intensiv-Landwirtschaftszone
  - Tierhaltung IL T
  - Pflanzenbau IL P
- Schutzzone
  - Natur- und Heimatschutz SaB NH
  - Gewässerschutz SaB G
  - Umweltschutz SaB U
- Freihaltezone
  - Ortsplanung FaB O

##### Überlagerte Zone

- Freihaltezone Sport und Freizeit F SF

#### Art. 6 Wohnzone

In den Wohnzonen ist die Errichtung von Mobilfunkanlagen, die nicht auf den fraglichen Standort angewiesen sind, nicht zulässig. Art. 12 Abs. 2 lit. b PBG

#### Art. 7 Kernzone

In den Kernzonen sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Anforderungen innerhalb der Ortsbildschutzgebiete richten sich nach der Schutzverordnung. Art. 15, 99 Abs. 2 PBG

#### **Art. 8 Intensiverholungszone**

- 1 Die Intensiverholungszone ist zu dem für sie bezeichneten Zweck bestimmt. Art. 17 PBG
- 2 Die Erstellung von Bauten und Anlagen bedarf eines Sondernutzungsplans oder eines speziellen Reglements.

#### **Art. 9 Intensivlandwirtschaftszone**

- 1 In den Intensivlandwirtschaftszonen sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Massentierhaltung oder dem Pflanzenbau dienen. Art. 16 Abs. 3 RPG  
Art. 21 Abs. 3 PBG
- 2 Die Erstellung von Bauten und Anlagen bedarf eines Sondernutzungsplans.

#### **Art. 10 Freihaltezone Sport und Freizeit**

In den Freihaltezonen Sport und Freizeit sind Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen, die den Skisport behindern, nicht gestattet. Freihaltezonen Sport und Freizeit überlagern ausserhalb der Bauzone die jeweilige Nutzungszone.

#### **Art. 11 Sondernutzungspläne**

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: Art. 23 ff. PBG

- a) Qualität der Evaluation;
- b) gute Einfügung der Überbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- c) besondere Berücksichtigung der Wohnhygiene;
- d) energetisch überdurchschnittlicher Standard;
- e) siedlungsgerechte Erschliessung mit Berücksichtigung des Schutzes des Langsamverkehrs und zu einem überwiegenden Teil unterirdische Parkierung von Motorfahrzeugen;
- f) gut gestaltete Spiel- und Begegnungsflächen von mindestens 15 % der Bruttogeschossflächen<sup>9</sup>;
- g) sorgfältige Gestaltung der Umgebung der Bauten und Anlagen mit Grünflächen und Bepflanzung.

### **3 Nutzungs- und Bauvorschriften**

#### **3.1 Erschliessung und Ausstattung**

##### **Art. 12 Ausfahrten und Vorplätze**

- 1 Ausfahrten von Grundstücken und Garagen dürfen in der Regel höchstens 15 % Gefälle aufweisen. Auf einer Länge von 2.0 m von der Fahrbahn- bzw. Trottoirgrenze aus beträgt das Gefälle höchstens 3 %. Art. 100, 101 StrG
- 2 Grundstückszufahrten und Sichtzonen sind so anzulegen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) sind wegleitend.
- 3 Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.5 m Länge anzulegen ohne eine öffentliche Verkehrsfläche zu beanspruchen. Für Garagen von Nutzfahrzeugen hat der Vorplatz eine Länge von mindestens 7.5 m aufzuweisen.
- 4 Auf und von Kantonsstrassen darf nur vorwärts zu- und weggefahren werden.

##### **Art. 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motor- und Fahrräder**

- 1 Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge nach Art. 69 PBG beträgt: Art. 69, 70 PBG
- a) Einfamilienhäuser: 3 Abstellplätze
  - b) Mehrfamilienhäuser: 1 Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche<sup>10</sup>,  
mindestens aber 1 Abstellplatz pro Wohnung;  
zusätzlich für Besucher:  
mindestens 1 Abstellplatz, zusätzlich 1 Abstellplatz pro 5 Wohnungen.
  - c) Bei anderen Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der Abstellplätze nach der VSS-Norm SN 640 281.

<sup>9</sup> Art. 71 PBG, Art. 14 BauR

<sup>10</sup> Art. 15 BauR

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

2 Die Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder ermittelt sich nach der VSS-Norm SN 640 065. Die Abstellplätze sind entsprechend zu signalisieren. Abstellplätze für Fahrräder sind mit je einer zweckmässigen Haltevorrichtung auszustatten. Einfamilienhäuser sind hiervon ausgenommen.

3 Bei Einfamilienhäusern gelten Garagenvorplätze als Abstellplätze für Motorfahrzeuge, sofern eine Mindestdiefe von 5.5 m eingehalten wird.

4 Die Ersatzabgabe nach Art. 70 PBG beträgt Fr. 8'000.-- je fehlenden Abstellplatz für Motorfahrzeuge.

5 Die Ersatzabgabe nach Art. 70 PBG beträgt Fr. 400.-- je fehlenden Abstellplatz für Fahrräder und Motorfahrräder.

Anforderung und Gestaltung von Veloparkierungsanlagen siehe: [www.langsamverkehr.sg.ch](http://www.langsamverkehr.sg.ch)

#### Art. 14 Spielplätze und Begegnungsbereiche

1 Die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche nach Art. 71 PBG beträgt 10 % der Geschossfläche<sup>11</sup>, die dem Wohnen dient. Mindestens ein Viertel davon ist mit Hartbelag zu versehen.

2 Sie sind so auszurüsten und zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen von Kindern verschiedener Altersstufen sowie der weiteren Bewohnerinnen und Bewohner entsprechen.

3 Die Ersatzabgabe nach Art. 72 PBG beträgt Fr. 500.-- je fehlenden m<sup>2</sup>.

Art. 71, 72 PBG  
Spielplätze; Richtlinien und Empfehlungen zur Gestaltung; Baudepartement Kanton St.Gallen  
Spielräume, bfu Fachdokumentation

#### Art. 15 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, Lifte, Terrassen, offene Balkone und Loggias, nicht gewerbliche Keller- und Lagerräume, Garagenräume) werden nicht hinzugerechnet.

#### Art. 16 Entsorgungseinrichtungen

Die Baubehörde kann bei Wohnbauten sowie bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben die Bereitstellung von notwendigen Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund verlangen. Diese müssen von der Strasse aus zugänglich sein.

Art. 67 PBG

### 3.2 Erstellen von Bauten und Anlagen

#### Art. 17 Regelbauweise

Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten sind in der Regelbautabelle nach Anhang festgelegt.

#### Art. 18 Offene Bauweise

Werden Hauptbauten als Grenzbauten 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. 96 PBG

#### Art. 19 Grenzabstand

1 Ein Näherbau nach Art. 92 Abs. 2 und Art. 94 PBG ist gegenüber allen Bauzonen und Nichtbauzonen zulässig.

Art. 92 PBG

2 Gegenüber öffentlichen Strassen, nicht aber gegenüber öffentlichen Wegen, gehen die Strassenabstände den Grenzabständen vor. Der Grenzabstand ist jedoch zur Mittelachse der Strasse einzuhalten.

#### Art. 20 Abstand von öffentlichen Strassen und Wegen

1 Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen ab Strassen- bzw. Trottoirgrenze folgende Mindestabstände einzuhalten:

Art. 104 StrG

a) Kantonsstrassen: 4.0 m

b) Gemeindestrassen: 3.0 m

<sup>11</sup> Art. 15 BauR

c) Gemeindewege 1., 2. und 3. Klasse: 2.0 m

2 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen haben gegenüber öffentlichen Strassen bis zu einer maximalen Höhe von 1.20 m einen Abstand von 0.3 m einzuhalten, über dieser Höhe zusätzlich die Mehrhöhe.

#### Art. 21 Attikageschosse

1 Als Attikageschosse gelten auf Flachdächer aufgesetzte Geschosse, die ganz oder teilweise im Dachraum – d.h. über der maximalen Gebäudehöhe – liegen. Dessen Masse sind in der Tabelle der Regelbauweise festgelegt. Art. 84, 85 PBG

2 Eine abweichende Positionierung des Attikageschosses ist zulässig. Dessen Grundfläche, die sich aus dem festgelegten Winkelmass und Bruchteil je Fassadenabschnitt ergibt, muss eingehalten werden. Unter Einhaltung dieser Grundfläche gilt beim abweichend positionierten Attikageschoss für dessen fassadenbündige Aussenwände das Winkelmass von höchstens 90 Grad.

3 Es ist nur ein Attikageschoss zulässig.

#### Art. 22 Klein- und Anbauten

1 Für Klein- und Anbauten gelten folgende Masse:

Art. 74,75, 94 PBG

- a) maximale Grundfläche: 50.0 m<sup>2</sup>
- 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 Vorbehalten bleiben die brandschutzrechtlichen Gebäudeabstände.

3 Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Parzellengrenze gelten diese Masse je Grundstück.

4 Für An- und Kleinbauten an Hanglagen, die bergseits zu erschliessen sind, werden für die maximal zulässige Gebäude- und Gesamthöhe folgende Zuschläge gewährt:

- a) ab 15 % Hangneigung 0.5 m
- b) ab 30 % Hangneigung 1.5 m

Die Hangneigung wird in der Falllinie durch den Niveaupunkt zwischen den Fassaden gemessen.

#### Art. 23 Geringfügige Kleinbauten

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

Art. 74, 94 PBG

- a) maximale Grundfläche: 10.0 m<sup>2</sup>
- b) maximale Gesamthöhe: 2.5 m
- c) minimaler Grenzabstand: 0.5 m
- d) minimaler Gebäudeabstand: 1.0 m

2 Vorbehalten bleiben die brandschutzrechtlichen Gebäudeabstände.

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

#### Art. 24 Vorbauten und Dachvorsprünge

1 Dachvorsprünge dürfen auf der gesamten, Vorbauten höchstens auf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge um maximal 1.5 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder Baulinien unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern. Art. 76, 81 PBG

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

#### Art. 25 Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen

1 Die maximal zulässigen Masse für Abgrabungen für Bauten sind in der Masstabelle der Regelbauweise festgelegt. Art. 97 PBG

2 Aufschüttungen werden dem massgebenden Terrain angepasst. Böschungen mit einem steileren Neigungswinkel als 2:3 müssen gesichert werden.

3 Böschungen und Stützkonstruktionen bis 0.50 m Höhe dürfen bis an die Grenze reichen. Bis zu einer

Höhe von 1.80 m beträgt der Grenzabstand des Böschungsfusses bzw. der Stützkonstruktion mindestens 0.50 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe, höchstens aber den Grenzabstand der fraglichen Zonenart. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn kann die Böschung bzw. Stützkonstruktion bis an die Grenze gestellt werden.

#### **Art. 26 Sicherheitsanforderungen**

- 1 Als Feuerschutzvorschriften gelten die Brandschutznorm und die Brandschutzrichtlinie der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF)<sup>12</sup>. Art. 101 PBG
- 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 Gebühren**

#### **Art. 27 Gebühren**

- 1 Die zuständigen Behörden können insbesondere für folgende Leistungen Gebühren erheben: Art. 54 PBG  
a) Erlass von Sondernutzungsplänen und Strassenplänen; Art. 94 ff. VRP  
b) Erlass baupolizeilicher Bewilligungen und Verfügungen; VGV  
c) Beratung, Baukontrollen, Schnurgerüstabnahme u.ä.; GebT  
d) Bewilligung von Sondernutzungen und gesteigertem Gemeingebrauch an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen.
- 2 Die Gebühren sind im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung<sup>13</sup> zu bemessen. Die zuständigen Behörden erlassen je den geltenden Tarif.
- 3 Es können Kostenvorschüsse verlangt werden<sup>14</sup>.

## **5 Schlussbestimmungen**

#### **Art. 28 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung**

- 1 Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft. Der Gemeinderat bestimmt den Vollzugsbeginn.
- 2 Die bei Vollzugsbeginn dieses Reglements hängigen Baugesuche unterliegen dem neuen Recht.

#### **Art. 29 Aufhebung bisherigen Rechts**

- 1 Mit Inkrafttreten dieses Baureglements werden die folgenden Reglemente aufgehoben:
  - Baureglement der Politischen Gemeinde Eschenbach vom 15. April 2011
  - Baureglement der Politischen Gemeinde Goldingen vom 2. Dezember 2003
  - Baureglement der Politischen Gemeinde St.Gallenkappel vom 21. November 1996
- 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 durch dieses Baureglement gegenstandslos.
- 3 Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung der Baukommission innert zwei Jahren nach Inkrafttreten dieses Reglements gelöscht.

**Anhang:            Tabelle der Regelbauweise (Art. 17 BauR)**

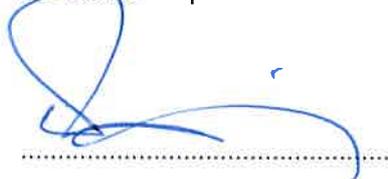
<sup>12</sup> Art. 54 FSG; sGS 871.1

<sup>13</sup> Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5, GebT

<sup>14</sup> Art. 96 VRP, sGS 951.1; Art. 160 PBG

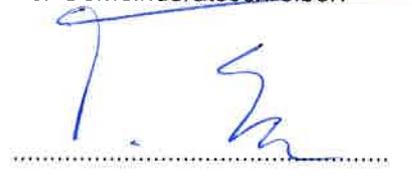
Vom Gemeinderat Eschenbach beschlossen am: 9. Januar 2018 / 2. Oktober 2018

Der Gemeindepräsident:



Josef Blöchlinger

Der Gemeinderatsschreiber:



Thomas Elser

Öffentliche Auflage vom: 6. Februar 2018 bis: 7. März 2018  
23. Oktober 2018 bis: 21. November 2018

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom: 17. Dezember 2018 bis: 25. Januar 2019

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St.Gallen genehmigt am: **15. JULI 2019**

Der Amtsleiter:



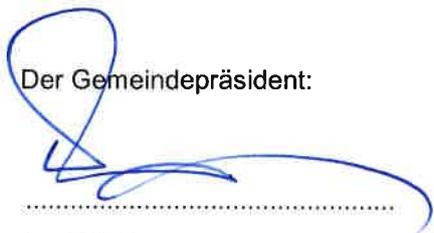
Ralph Etter



Vom Gemeinderat in Vollzug gesetzt auf:

**- 1. Sep. 2019**

Der Gemeindepräsident:



Josef Blöchlinger

Der Gemeinderatsschreiber:



Thomas Elser

**Beilagen:**

- 1. PBG – Grafiken für Baubegriffe**
- 2. Auszug aus Planungs- und Baugesetz  
Bedarfsermittlung von Parkieranlagen, weitere massgebende Grundlagen**

**Anhang: Tabelle der Regelbauweise (Art. 17 BauR)**

	W 9.0	W 11.5	W 14.5	WG 11.5	WG 14.5	K 12.5	K 15.5	A1- 16.0	A1- 24.0	A2- 20.0	A2- 24.0	ÖBA	IC/IS	L	IL	FIB SF	FIB FaB SaB
Grenzabstand	[m]	4.00	5.00	4.00	5.00	4.00	4.00	3.00	3.00	3.00	3.00	5.00	--	5.00	--	3.00	--
Gesamthöhe	[m]	9.00	11.50	14.50	11.50	14.50	12.50	16.00	24.00	20.00	24.00	16.00	--	11.50 D)	--	4.00	--
Gebäudehöhe	[m]	5.00	7.50	10.50	7.50	10.50	7.50	--	--	--	--	--	--	7.50 D)	--	--	--
Winkelmass des Dachraums auf Längsseiten (in°)	[°]	45	45	45	45	45	45	--	--	--	--	--	--	45	--	--	--
Bruchteil je Fassa- denabschnitt		1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	--	--	--	--	--	--	1/2	--	--	--
Talseitige Fassadenhöhe F)	[m]	7.50	10.00	13.00	10.00	13.00	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Gebäudelänge	[m]	25.00	25.00	35.00	40.00	40.00	30.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	--	--	--	10.00	--
Abgrabungen	[m]	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	--	1.60	--	1.60	--
Empfindlichkeitsstufe		II	II	II	III	III	III	III	III	IV	IV	II	IV	III	III	II	II

A) Die Erstellung von Bauten und Anlagen bedarf eines rechtskräftigen Sondernutzungsplans oder eines speziellen Reglements (siehe Art. 8 und Art. 9 BauR).

B) Linke Spalte für Wohnbauten, rechte Spalte für Ökonomiebauten.

C) Gegenüber Zonen mit Wohnnutzung (W, WG) ist der Grenzabstand um 3.0 m und gegenüber anderen Zonen um 2.0 m grösser.

D) Bei Bauten mit einem gewerblich genutzten Erdgeschoss liegen die maximale Gebäudehöhe und Gesamthöhe um 1.0 m höher.

E) Winkelmass gilt nicht für Pultbauten.

F) Bei talseitig giebelständigen Bauten mit Satteldächern erhöht sich die Fassadenhöhe für die talseitige Giebelseite um 3.0 m, sofern sich das Satteldach über die ganze Giebelseite erstreckt und einen Neigungswinkel von mindestens 30° aufweist. Bei Dachaufbauten bzw. bei fassadenbündigen Fassadenabschnitten (Bruchteil 1/2) erhöht sich die talseitige Fassadenhöhe hierfür um 3.0 m.