
19. September 2019

Beratung

Baureglement

Der Gemeinderat Sevelen erlässt nach Art. 1 des Planungs- und Baugesetzes¹, Art. 11 und Art. 102, Abs. 1, lit. b des Strassengesetzes² sowie gestützt auf Art. 23 lit. a, Art. 89 Abs. 1 und Art. 90 Abs. 1 lit. a des Gemeindegesetzes³ nachfolgendes Baureglement.

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Das Baureglement gilt für das Gemeindegebiet der politischen Gemeinde Sevelen.

² Die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie die besonderen Regelungen der Gemeinde bleiben vorbehalten.

Art. 2 Zuständigkeiten

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

² Die vom Gemeinderat eingesetzte Baukommission ist die Baubehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes, soweit nicht die Bauverwaltung zuständig ist, und die Bewilligungsbehörde nach Art. 63 und 108 Abs. 2 StrG. Sie kann Sichtzonen nach Art. 101 Abs. 2 StrG für private Ausfahrten zu öffentlichen Strassen verfügen⁴. Sie erfüllt weitere ihr vom Gemeinderat zugewiesene Aufgaben.

³ Die Bauverwaltung ist die Baubehörde im Meldeverfahren⁵. Zudem erfüllt sie insbesondere folgende Aufgaben:

- a) Administrative Aufgaben im Zusammenhang mit Baugesuchen;
- b) Durchführung des Baubewilligungsverfahrens;
- c) Entscheid über nachlaufende Bewilligungen⁶;
- d) Erhebung von Kostenvorschüssen⁷;
- e) Vollzug der Beschlüsse von Gemeinderat und Baukommission;
- f) Baukontrolle und –aufsicht.

⁴ Gemeinderat, Baukommission und Bauverwaltung können bei Bedarf Fachleute beiziehen.

⁵ Verfügungen und Entscheide der Baukommission können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz, Verfügungen der Bauverwaltung an die Baukommission weitergezogen werden.⁸

Art. 1, 135 und 158 PBG;
Art. 63 und 108 StrG

¹ Planungs- und Baugesetz, abgekürzt PBG, sGS 731.1

² Strassengesetz, abgekürzt StrG, sGS 732.1

³ Gemeindegesetz, abgekürzt GG, sGS 151.2

⁴ Art. 102 Abs. 1 Bst. e StrG

⁵ Art. 142 f. PBG

⁶ Art. 149 PBG

⁷ Art. 96 VRP

⁸ vgl. Art. 40 Abs. 2 VRP

II Raumplanung

Art. 3 Planungsmittel

Der Gemeinderat verfügt über die folgenden Planungsmittel:

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

Art. 4 Information und Mitwirkung

Art. 34 Abs. 2 PBG

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

² Der Richtplan wird vor Erlass während wenigstens 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreiten.

Art. 5 Freihaltezone Ortsplanung

Art. 16 PBG

Die Freihaltezone Ortsplanung dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbilds. Es sind ausschliesslich Anlagen und Kleinbauten nach Art. 136 Abs. 2 lit. a) PBG, die der Bewirtschaftung der Freiflächen dienen, zulässig.

Art. 6 Freihaltezone Erholung

Art. 16 PBG

Die Freihaltezone Erholung ist für Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzungen bestimmt. Es sind ausschliesslich Anlagen und Kleinbauten nach Art. 136 Abs. 2 lit. a) PBG im Zusammenhang mit dem Zonenzweck zulässig.

Art. 7 Intensiverholungszone Bad Rans

Art. 17 PBG

¹ Die Intensiverholungszone Bad Rans ist für Kurnutzungen bestimmt.

² Zulässig sind Bauten für Hotelbetriebe, Seminarräume, Restaurants und Medical Wellness.

³ Personalwohnungen sind zulässig, soweit sie betriebliche nötig sind.

Art. 8 Naturschutzzone

Art. 22 PBG

Die Schutzbestimmungen der Naturschutzzone sind in der Schutzverordnung festgelegt.

Art. 9 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 begleitend:

- a) Qualität der Projektentwicklung;
- b) Einpassung der Bauten und Anlagen in die ortsbauliche und freiräumliche Situation;
- c) architektonische und freiräumliche Gestaltung;
- d) innen- und aussenräumliche Aufenthalts- und Begegnungsqualität;
- e) ökologische und energetische Mehrwerte;
- f) behinderten- und generationengerechte Gestaltung im Innen- und Aussenraum.

² In Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht⁹ ist eine Umsetzung mit mehreren Sondernutzungsplänen zulässig.

III Nutzungs- und Bauvorschriften

Art. 100 und 101 StrG;
VSS Norm 40 045 / 050 / 273a / 291 a

A Erschliessung und Ausstattung

Art. 10 Ausfahrten und Vorplätze

¹ Ausfahrten von Grundstücken und Garagen dürfen ungedeckt höchstens 15 % Gefälle und gedeckt höchstens 18 % Gefälle aufweisen. Auf einer Länge von 2.0 m von der Fahrbahn- bzw. Trottoirgrenze aus beträgt das Gefälle höchstens 3 %. Gefällsbrüche sind auszurunden.

² Grundstückzufahrten und Parkplätze sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit situationsgerecht gewährleistet ist. Die VSS-Normen sind begleitend.

Art. 67 PBG

Art. 11 Entsorgungseinrichtungen

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

⁹ Art. 7 Abs. 3 Bst. c PBG

Art. 69 und 70 PBG;
VSS Norm 40 281

Art. 12 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- ¹ Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge nach Art. 69 PBG beträgt:
- a) für Einfamilienhäuser: drei Abstellplätze;
 - b) für Mehrfamilienhäuser:
 - für Bewohner: ein Abstellplatz pro 100 m² Geschossfläche¹⁰, mindestens aber ein Abstellplatz pro Wohnung
 - für Besucher: mindestens ein Abstellplatz und je fünf Wohnungen ein weiterer Abstellplatz.
 - c) für alle übrigen Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der Abstellplätze nach der VSS-Norm¹¹.

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

² Bei Einfamilienhäusern gelten Garagenvorplätze als Abstellflächen für Motorfahrzeuge, sofern eine Mindestdiefe von 5.5 m eingehalten wird.

³ Die Ersatzabgabe je fehlendem Abstellplatz für Motorfahrzeuge nach Art. 70 PBG beträgt in der Regel Fr. 20'000.00. Der Betrag basiert auf dem Zürcher Index der Wohnbaupreise (Stand April 2019 = 101.1, als Basis April 2017 = 100).

Art. 69 PBG;
VSS Norm 40 065

Art. 13 Abstellplätze für (Motor-) Fahrräder

Die Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder ermittelt sich nach der VSS Norm¹². Die Abstellplätze sind an geeigneter Stelle anzuordnen und – mit Ausnahme von Einfamilienhäusern – entsprechend zu signalisieren.

Art. 71 und 72 PBG

Art. 14 Spiel- und Begegnungsbereiche

¹ Die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt 10 % der Geschossfläche¹³, die dem Wohnen dient.

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

³ Die Ersatzabgabe nach Art. 72 PBG beträgt Fr. 500.00 je fehlendem Quadratmeter. Der Betrag basiert auf dem Zürcher Index der Wohnbaupreise (Stand April 2019 = 101.1, als Basis April 2017 = 100).

¹⁰ Art. 15 BauR

¹¹ VSS-Norm 40 281

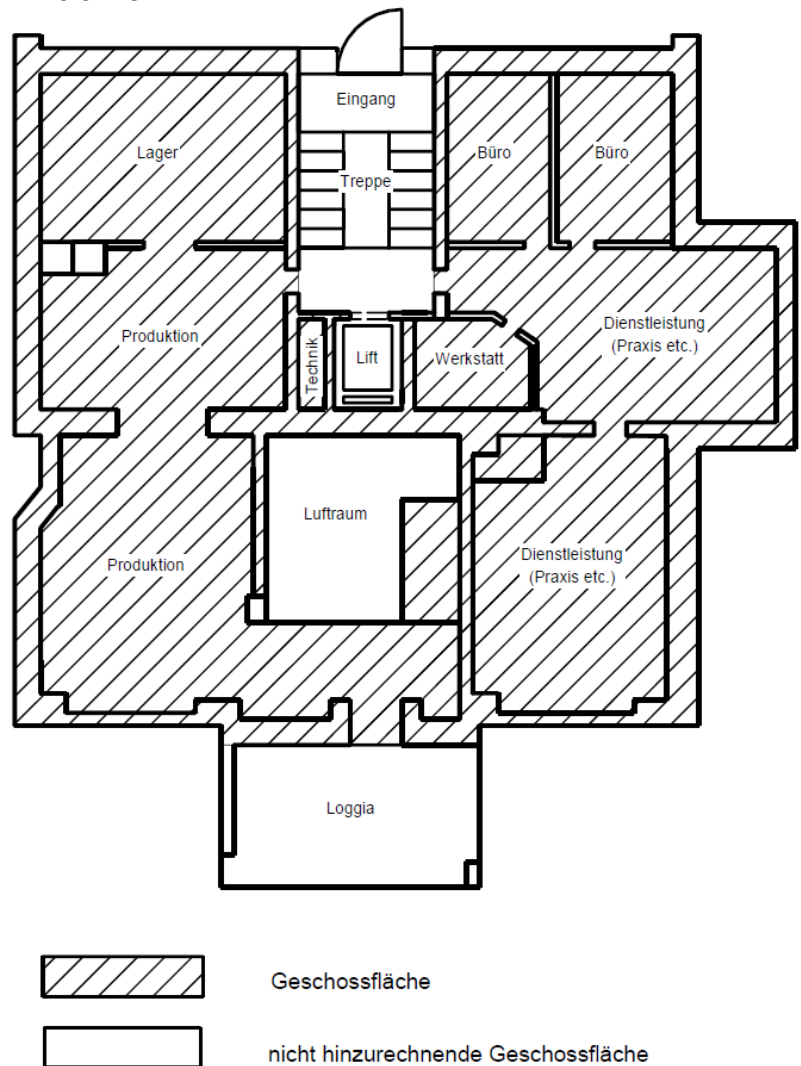
¹² VSS-Norm 40 065

¹³ Art. 15 BauR

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, Verkehrsflächen, Lifte, Terrassen, offene Balkone und Loggias, nicht gewerbliche Keller- und Lagerräume, Garagenräume) werden nicht hinzuge-rechnet.

Abbildung: Geschossfläche für die Berechnung der Anzahl Abstellplätze und der Fläche von Spiel- und Begegnungsbereichen



B Erstellen von Bauten und Anlagen

Art. 16 Regelbauweise

Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten sind in der Regelbau-mass-Tabelle im Anhang zu diesem Reglement festgelegt.

Art. 96 PBG

Art. 17 Bauweise

Werden Hauptbauten als Grenzbauten mit einem vertraglichen Grenzbau-recht geregelt, gilt die geschlossene Bauweise. Wird eine Baute trotz vertragli-cher Regelung nicht auf die Grenze gestellt, hat sie den Gebäudeabstand ein-zuhalten.

Art. 99 PBG

Art. 18 Einfügungsgebot

¹ In der Kernzone sowie den im Zonenplan bezeichneten Gebieten gilt ein Einfügungsgebot. Dieses geht der Regelbauweise vor.

² Bauten und Anlagen sind so zu gestalten und einzuordnen, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Massgebend sind ins-besondere folgende Kriterien:

- a) Volumetrie und Gliederung
- b) Orientierung und Dachformen
- c) Materialisierung und Detailgestaltung
- d) Gliederung, Begrünung und Materialisierung der Umgebung
- e) Minimierung der Versiegelung und dörfliche-offene Gestaltung des Vorgartens

³ Dem Baugesuch ist eine Analyse der ortsbaulichen Situation sowie eine Er-läuterung der Lösung beizulegen. In den Fassaden- und Umgebungsplänen sind die angrenzenden Grundstücke und Gebäude ebenfalls darzustellen.

Art. 100 PBG

Art. 19 Besonders hochwertige Gestaltung

¹ Bei besonders hochwertiger Gestaltung von Bauten und Anlagen kann von der Gebäudelänge, der Baumassenziffer und dem Abgrabungsmass in der Re-gel um maximal 10 % abgewichen werden. Die zulässige Abweichung von der Gesamt- und Fassadenhöhe ist in der Regelbaumass-Tabelle (Anhang 1) be-stimmt. Der Grenz- und Gebäudeabstand darf nicht verringert werden.

² Die Lösung darf insgesamt nicht zu einer übermässigen Beeinträchtigung von Nachbarn führen.

³ Hinsichtlich der übrigen Beurteilungskriterien gilt Art. 18 Abs. 2 sinngemäss.

Art. 130 PBG
Art. 18 Abs. 1 NHG
Art. 15 Abs. 1 NHV

Art. 20 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts. Im Baugesuch sind die Bepflanzung sowie alle weiteren, den ökologischen Ausgleich för-dernden Elemente, wie Amphibienteiche, Hecken oder Trockensteinmauern darzulegen.

² Die Umgebung der Bauten ist mit einheimischen, standortgerechten Be-pflanzungen sowie mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu ge-stalten. Wo möglich und sinnvoll sind extensiv bewirtschaftete Grünflächen anzulegen.

³ Bestehende Vorgärten und der typische Baumbestand sind unter dem Vor-behalt anderweitiger öffentlicher oder überwiegender privater Interessen zu erhalten. Vorplätze und Abstellplätze sind mit einem möglichst wasserdurch-lässigen Belag auszuführen.

Art. 104 ff. StrG

Art. 21 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 Stützmauern und Böschungen haben gegenüber öffentlichen Strassen bis zu einer maximalen Höhe von 1.2 m einen Abstand von 0.5 m einzuhalten, über dieser Höhe zusätzlich die Mehrhöhe.

³ Gegenüber öffentlichen Strassen, nicht aber gegenüber öffentlichen Wegen, geht der Strassenabstand dem Grenzabstand vor. Der Grenzabstand ist jedoch zur Mittelachse der Strasse einzuhalten.

Art. 74, 75 und 94 PBG

Art. 22 Kleinbauten und Anbauten

⁴ Für Kleinbauten und Anbauten gelten folgende Masse:

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

⁵ Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Grenze gelten die Masse je Grundstück.

⁶ Die Anstosslänge an ein Nachbargrundstück darf 8.0 m nicht überschreiten.

Art. 76 und 81 PBG

Art. 23 Vorbauten und Dachvorsprünge

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

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

³ Dachvorsprünge dürfen um höchstens 1.0 m, bzw. 0.5 m bei Kleinbauten, in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.

Art. 97 PBG

Art. 24 Terrainveränderungen

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

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

³ Stützkonstruktionen und Böschungen dürfen bis zu einer Höhe von 0.5 m bis an die Grenze reichen, bis zu einer Höhe von 1.8 m beträgt der Grenzabstand der Stützmauer bzw. des Böschungsfusses mindestens 0.5 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe, höchstens jedoch der Grenzabstand der fraglichen Zone. Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks können Stützmauern und Böschungen bis an die Grenze gestellt werden.

Art. 25 Sicherheitsanforderungen

¹ Als Feuerschutzvorschriften gelten die Brandschutznorm und die Brand-schutzrichtlinie der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF)¹⁴.

² Für Geländer und Brüstungen oder andere Vorrichtungen zum Schutz von Personen gegen Absturz sind die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA)¹⁵ wegleitend.

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

IV Verfahren und Vollzug

Art. 54 PBG;
Art. 94 ff. VRP; VGV; GebT

Art. 26 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 Gebührenordnung¹⁶ zu bemessen. Die Planungsbehörde und die Baubehörde erlassen je den Tarif.

³ Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

V Schlussbestimmungen

Art. 27 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

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 Reglements hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

Art. 28 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Das Baureglement vom 10. November 2005 inklusive der Teiländerung vom 25. Januar 2010 wird aufgehoben.

² In denjenigen Zonen, in denen die Ausnützungsziffer durch die Baumassenziffer ersetzt wird, werden die bestehenden Ausnützungsübertragungen und -beschränkungen bei Bedarf auf der Grundlage der übertragenen anrechenbaren Parzellenfläche in die anrechenbare Baumasse umgerechnet.

³ Die im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich erweiterter Grenzabstandsverpflichtung nach Art. 56 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 werden – soweit die Bauten die neuen gesetzlichen Bestimmungen erfüllen – durch dieses Baureglement gegenstandslos. Die Eigentumsbeschränkungen werden nach Bedarf entweder aufgehoben und die Anmerkungen im Grundbuch gelöscht oder sie werden an das neue Recht angepasst.

¹⁴ Art. 54 FSG (sGS 871.1)

¹⁵ SIA 358

¹⁶ Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung sGS 821.5, GebT

VI Genehmigungsvermerk

Vom Gemeinderat erlassen am: ...
Der Gemeindepräsident: Die Gemeinderatsschreiberin:
sig. Roland Ledergerber sig. Susanna Maria Solenthaler

Öffentliche Auflage: ... bis ...

Dem fakultativen Referendum unterstellt: ...

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt am: ...

Der Amtsleiter

Sig. Ralph Etter

Vom Gemeinderat in Vollzug gesetzt auf

Anhänge

- I **Regelbaumass-Tabelle (Art. 16)**
- II **Bedarfsermittlung von Parkieranlagen**
- III **Auszug aus Planungs- und Baugesetz,
weitere massgebende Grundlagen, Abkürzungen**

440/002/300/340/01/01/Bauregl_190918.docx