
27. Januar 2025

Baureglement

Der Gemeinderat Sevelen erlässt nach Art. 1 und Art. 7 Abs. 2 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 Bau- und Planungskommission 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) Beratung von Bauwilligen und Planern;
 - c) Durchführung des Baubewilligungsverfahrens;
 - d) Entscheid über nachlaufende Bewilligungen⁶;
 - e) Erhebung von Kostenvorschüssen⁷;
 - f) Vollzug der Beschlüsse von Gemeinderat und Bau- und Planungskommission;
 - g) Baukontrolle und -aufsicht.
- ⁴ Die Bau- und Planungskommission gilt als Baupolizeibehörde der Gemeinde für Baubewilligungen im ordentlichen Verfahren und im vereinfachten Verfahren (ohne Ausnahmbewilligungen und Einsprachen).
- ⁵ Für sämtliche weiteren baupolizeilichen Aufgaben ist der Gemeinderat abschliessend zuständig.
- ⁶ Verfügungen und Entscheide der Bau- und Planungskommission können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz, Verfügungen der Bauverwaltung an die Bau- und Planungskommission weitergezogen werden.⁸
- ⁷ Gemeinderat, Bau- und Planungskommission und Bauverwaltung können bei Bedarf Fachleute beiziehen.

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. lit. e StrG

⁵ Art. 142 f. PBG

⁶ Art. 149 PBG

⁷ Art 96, Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, abgekürzt VRP, sGS 951.1

⁸ Art. 40 Abs. 2 VRP

Art. 3 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. 34 Abs. 2 PBG

Art. 4 Information und Mitwirkung

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

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

Art. 16 PBG

Art. 5 Freihaltezonen

¹ Die Freihaltezone Ortsplanung (FiB O) 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.

² Die Freihaltezone Erholung (FiB E) 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.

³ Die Freihaltezone Natur und Heimatschutz (FiB NH | FaB NH) dient dem Schutz geschützter Flächen. Es sind ausschliesslich Anlagen und Kleinbauten nach Art. 136 Abs. 2 lit. a PBG zulässig, die sich mit den Schutzinteressen vereinbaren lassen.

⁴ Die Freihaltezone Umweltschutz (FaB U) dient dem Schutz vor Naturereignissen. Es sind ausschliesslich Anlagen und Kleinbauten nach Art. 136 Abs. 2 lit. a PBG, die der Schadensbegrenzung dienen, zulässig. Sie dürfen keine negativen Auswirkungen auf andere Flächen hervorrufen.

⁵ Die Freihaltezone Rhein (FaB R) dient der Sicherung des Raumbedarfs für den Rhein, der Naherholung, der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung und für Bauten und Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung. Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind, sind zulässig. Vorbehalten bleibt die Sicherung von Grundwasserschutzzonen oder Grundwasserschutzzonen, insbesondere für Bauten und Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung im Rahmen der Schutzzonen (S)."

Art. 17 PBG

Art. 6 Intensiverholungszone

¹ Die Intensiverholungszone Bad Rans ist für Kurnutzungen bestimmt.

- a) Zulässig sind Bauten für Hotelbetriebe, Seminarräume, Restaurants, Medical Wellness und Pflege von Menschen (Heim, Spital etc.).
- b) Personalwohnungen sind zulässig, soweit sie betriebliche nötig sind.

Art. 7 Gebiet mit bestimmter Nutzungsart

¹ Im Gebiet «Verkehrsextensive Nutzung» sind nur verkehrsextensive Nutzungen zulässig. Verkehrsextensiv sind Nutzungen wie Produktion, Lager und unternehmensbezogene Dienstleistungen.

Art. 8 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 Bei freiwilligen Sondernutzungsplänen entscheidet der Gemeinderat spätestens 6 Monate nach der ersten schriftlichen Aufforderung des Grundeigentümers über die Einleitung des Sondernutzungsplanverfahrens.

III Nutzungs- und Bauvorschriften

A Erschliessung und Ausstattung

Art. 9 Ausfahrten und Vorplätze

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

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. 10 Entsorgungseinrichtungen

Art. 67 und 113 PBG

¹ Die Baubehörde verlangt bei Wohnbauten sowie bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben die Bereitstellung von notwendigen Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund. Sie müssen für die Entsorgungsfahrzeuge zugänglich sein.

Art. 11 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 69 und 70 PBG;
VSS Norm 40 281
Beilage II BauR

¹ Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge beträgt:

- a) für Einfamilienhäuser: drei Abstellplätze;
- b) für Mehrfamilienhäuser:
 - für Bewohner: ein Abstellplatz pro 100 m² Geschossfläche⁹, 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-Norm¹⁰.

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 Baubewilligungsbehörde kann die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen reduzieren, wenn

- a) die Mehrfachnutzung von Autoabstellplätzen vertraglich nachgewiesen wird;

⁹ Art. 14 Baureglement Sevelen

¹⁰ VSS-Norm 40 281

- b) die nachträgliche Erstellung von Autoabstellplätzen bei sichtlichen Missständen machbar und vertraglich geregelt ist;
- c) die hinreichende Erschliessung über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen wird;
- d) in Gebieten mit Einordnungsgebot die Vorgärten dadurch gesichert werden können.

Mit der Baueingabe hat der Gesuchsteller die Reduktion zu beantragen und schriftlich zu begründen.

⁴ Die Ersatzabgabe je fehlendem Abstellplatz für Motorfahrzeuge nach Art. 70 PBG beträgt in der Regel Fr. 10'000.–. Der Betrag basiert auf dem Zürcher Index der Wohnbaupreise (Stand April 2021 = 101.2, als Basis April 2020 = 100).

Art. 69 PBG;
VSS Norm 40 065
Beilage II BauR

Art. 12 Abstellplätze für (Motor-) Fahrräder

¹ Bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohneinheiten sind ausreichend Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.

² Die Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder ermittelt sich nach der VSS Norm¹¹. Die Abstellplätze sind an geeigneter Stelle anzuordnen und entsprechend zu signalisieren.

³ Die Ersatzabgabe je fehlendem Abstellplatz für (Motor-) Fahrräder nach Art. 70 PBG beträgt in der Regel Fr. 1000.–. Der Betrag basiert auf dem Zürcher Index der Wohnbaupreise (Stand April 2021 = 101.2, als Basis April 2020 = 100).

Art. 71 und 72 PBG

Art. 13 Spiel- und Begegnungsbereiche

¹ Die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt 10 % der Geschossfläche¹², 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. 400.– je fehlendem Quadratmeter. Der Betrag basiert auf dem Zürcher Index der Wohnbaupreise (Stand April 2021 = 101.2, als Basis April 2020 = 100).

Art. 14 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 Loggien, nicht gewerbliche Keller- und Lagerräume, Garagenräume) werden nicht hinzugerechnet

¹¹ VSS-Norm 40 065

¹² Art. 14 BauR

B Erstellen von Bauten und Anlagen

Art. 15 Regelbauweise

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

Zonen		Grenzabstand	Gesamthöhe	Fassadenhöhe	Gebäudelänge	Baumassenziffer	Abgrabungen	Empfindlichkeitsstufe
		min. [m]	max. [m]	max. [m]	max. [m]	max. [m]	max. [m]	
Zonen innerhalb Baugebiet								
W 10	Wohnzone 10	4.0	10.0 11.0 ⁴⁾	11.0 12.0 ⁴⁾	25/30 ⁵⁾	1.8	1.6	II
W 13	Wohnzone 13	5.0	13.0 14.0 ⁴⁾	14.0 15.0 ⁴⁾	35/40 ⁵⁾	2.3	1.6	II
W 16	Wohnzone 16	6.0	16.0 17.0 ⁴⁾	17.0 18.0 ⁴⁾	-	2.7	1.6	II
WG 10	Wohn- / Gewerbezone 10	4.0	10.0 11.0 ⁴⁾	11.0 12.0 ⁴⁾	25	1.6	1.6	III
WG 11	Wohn- / Gewerbezone 11	4.0	11.0 12.0 ⁴⁾	12.0 13.0 ⁴⁾	25	2.0	1.6	III
WG 14	Wohn- / Gewerbezone 14	5.0	14.0 15.0 ⁴⁾	15.0 16.0 ⁴⁾	-	-	1.6	III
A 11	Arbeitszone 11	5.0 ¹⁾	11.0 12.0 ⁴⁾	12.0 13.0 ⁴⁾	-	-	-	III
A 15	Arbeitszone 15	5.0 ¹⁾	15.0 16.0 ⁴⁾	16.0 17.0 ⁴⁾	-	-	-	III
K 10	Kernzone 10	4.0	10.0 11.0 ⁴⁾	11.0 12.0 ⁴⁾	-	2.0	1.6	III
K 13	Kernzone 13	4.0	13.0 14.0 ⁴⁾	14.0 15.0 ⁴⁾	-	2.7	1.6	III
Oe BA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	4.0 (8.0 ²⁾)	15.0 16.0 ⁴⁾	16.0 17.0 ⁴⁾	-	-	-	II
IEK	Intensiverholungszone Bad Rans	6.0	17.5	18.5	-	-	1.6	II
FiB E / O / S	Freihaltezone Erholung / Ortsplanung / Schutz	-	-	-	-	-	-	II
Zonen ausserhalb Baugebiet								
L	Landwirtschaftszone	5.0 ³⁾	-	-	-	-	1.6	III
FaB S / U	Freihaltezone Schutz / Umwelt	-	-	-	-	-	-	II
FaB R	Freihaltezone Rhein	-	-	-	-	-	-	II

- Der Gebäudeabstand entspricht der Summe des für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstands (Art. 93 PBG). In der Tabelle der Regelbaumasse wird deshalb auf den Gebäudeabstand verzichtet.
- In den Ortsbildschutzgebieten und Gebieten mit Einordnungsgebot (vgl. Art. 17 BauR) besteht kein Anspruch auf die zulässigen Höchstmasse.

¹⁾ Der Grenzabstand gegenüber Wohnzonen, nicht aber gegenüber Wohn- / Gewerbebezonen, beträgt mindestens 15 m.

²⁾ Gilt gegenüber Wohnzonen, wenn Gesamthöhe mehr als 13m beträgt.

³⁾ Gegenüber angrenzenden Bauzonen gelten deren Grenzabstände – mindestens aber 5.0 m

⁴⁾ Maximal zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe für «besonders hochwertige Gestaltung» nach Art. 18 dieses Reglements

⁵⁾ Die grössere Zahl gilt in Gebieten mit offener Bauweise für selbständige Bauten, die zu einer Häuserreihe zusammengebaut werden.

Art. 96 PBG

Art. 16 Bauweise

¹ Die geschlossene Bauweise kann ausschliesslich in den Kernzonen angewendet werden. Kommt die geschlossene Bauweise nicht zur Anwendung, so ist ein Grenzabstand von 4.0 m einzuhalten. Die geschlossene Bauweise gilt auch für das Attikageschoss.

Art. 99 PBG

Art. 17 Einordnungsgebot

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten gilt ein Einordnungsgebot. 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 insbesondere 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 dörflich-offene Gestaltung des Vorgartens

³ Dem Baugesuch ist eine der Bedeutung des Vorhabens angemessene Analyse der ortsbaulichen Situation sowie eine Erläuterung der Lösung beizulegen. In den Fassaden- und Umgebungsplänen sind die angrenzenden Grundstücke und Gebäude ebenfalls darzustellen.

Art. 100 PBG

Art. 18 Besonders hochwertige Gestaltung

¹ Bei besonders hochwertiger Gestaltung von Bauten und Anlagen kann von der Gebäudelänge, der Baumassenziffer und dem Abgrabungsmass in der Regel um maximal 10 % abgewichen werden. Die zulässige Abweichung von der Gesamt- und Fassadenhöhe ist in der Regelbaumass-Tabelle (Art. 15) bestimmt. Der Grenz- und Gebäudeabstand darf nicht verringert werden.

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

³ Mit der Baueingabe hat der Gesuchsteller die besonders hochwertige Gestaltung des vorliegenden Projekts schriftlich zu begründen und nachzuweisen. Hinsichtlich der Beurteilungskriterien gilt Art. 17 Abs. 2 BauR sinngemäss.

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

Art. 19 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung der Bauten soll mit einheimischen, standortgerechten Bepflanzungen sowie mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung gestaltet werden. Geschotterte Steingärten resp. Schottergärten sind nicht zulässig. Wo möglich und sinnvoll sind extensiv bewirtschaftete Grünflächen anzulegen.

² Bestehende Vorgärten und der typische Baumbestand sind unter dem Vorbehalt anderweitiger öffentlicher oder überwiegender privater Interessen zu erhalten. Vorplätze und Abstellplätze sind mit einem möglichst wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

Art. 20 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 Stützkonstruktionen und Böschungen haben gegenüber öffentlichen Strassen bis zu einer maximalen Höhe von 1.2 m einen Abstand von 0.09 m einzuhalten, über dieser Höhe zusätzlich die Mehrhöhe.

³ Gegenüber öffentlichen Strassen, nicht aber gegenüber öffentlichen Wegen, geht der Strassenabstand dem Grenzabstand vor.

Art. 21 Kleinbauten und Anbauten

¹ 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

² Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Grenze gelten die Masse je Grundstück.

³ Die Anstosslänge an ein Nachbargrundstück darf innerhalb des Grenzabstands für Hauptbauten 8.0 m nicht überschreiten.

Art. 22 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, wenn der verbleibende Grenz- oder Strassenabstand nicht unter 2.0 m reduziert wird. 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 bei Kleinbauten gemäss Art. 21 BauR, dürfen um höchstens 1.0 m, bzw. 0.5 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.

Art. 23 Terrainveränderungen

¹ Das zulässige Mass für Abgrabungen für Bauten ist in der Regelbaumass-Tabelle dieses Reglements (vgl. Art. 15) 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.

⁴ Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern haben sich gut in die Umgebung und an die angrenzenden Grundstücke anzupassen und einzuordnen.

Art. 24 Sicherheitsanforderungen

- ¹ Als Feuerschutzvorschriften gelten die Brandschutznorm und die Brandschutzrichtlinie der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF)¹³.
- ² Für Geländer und Brüstungen oder andere Vorrichtungen zum Schutz von Personen gegen Absturz sind die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA)¹⁴ 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. 25 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 Gebührenordnung¹⁵ zu bemessen. Die Planungsbehörde und die Baubehörde erlassen je den Tarif.
- ³ Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

V Schlussbestimmungen

Art. 26 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 altem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Anwendung des neuen Rechts, soweit es für die Gesuchsteller günstiger ist.

Art. 27 Aufhebung bisherigen Rechts

- ¹ Das Baureglement vom 10. November 2005 inklusive den Teiländerungen vom 25. Januar 2010 und 17. Februar 2020, 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 angemarkten 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.

¹³ Art. 54 FSG (sGS 871.1)

¹⁴ SIA 358

¹⁵ Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung sGS 821.5, GebT

VI Genehmigungsvermerk

Vom Gemeinderat erlassen am: 27. Januar 2025 | 12. Januar 2026
Der Gemeindepräsident: Die Gemeinderatsschreiberin:

Öffentliche Auflage: 18. Februar 2025 bis 19. März 2025

Dem fakultativen Referendum unterstellt: 17. März 2026 bis 15. April 2026

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt am:

Der Amtsleiter

Sig. Ralph Etter

Vom Gemeinderat in Vollzug gesetzt auf

Beilagen

- I Skizzen zum Baureglement
- II Bedarfsermittlung von Parkieranlagen
- III Weitere massgebende Grundlagen, Abkürzungen