



st margrethen
natürlich gut verbunden

Baureglement

Der politischen Gemeinde St. Margrethen

12. Oktober 2021

Vom Gemeinderat erlassen am:

Öffentliche Auflage:

Dem fakultativen Referendum unterstellt: bis

Genehmigt am:

In Kraft ab:

INHALTSVERZEICHNIS

I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	1
Art. 1	Geltungsbereich.....	1
Art. 2	Zuständigkeiten	1
Art. 3	Gestaltungsbeirat.....	1
II.	RAUMPLANUNG	2
Art. 4	Planungsmittel	2
Art. 5	Information und Mitwirkung	2
Art. 6	Zoneneinteilung	3
Art. 7	Regelbauweise	4
Art. 8	Wohnzonen (W).....	5
Art. 9	Kernzonen (K).....	5
Art. 10	Arbeitszone - Gebiete mit guter Gesamtwirkung (A-GG).....	5
Art. 11	Intensiverholungszone (liB M / liB B)	5
Art. 12	Schwerpunktzonen a) Schwerpunktzone Areal Alp (SPZ A1 / SPZ A2)	5
Art. 13	b) Schwerpunktzone Bahnhof Süd (SPZ BS).....	6
Art. 14	c) Schwerpunktzone Rheinstrasse (SPZ R).....	6
Art. 15	Freihaltezonen (FiB E / FiB F / FaB F / FaB R / Fue S)	7
Art. 16	Schutzzonen (SaB NH / SaB G).....	7
Art. 17	Sondernutzungsplan.....	7
III.	NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN	8
A.	<i>Erschliessung und Ausstattung</i>	8
Art. 18	Ausfahrten und Vorplätze	8
Art. 19	Abstellplätze für Motorfahrzeuge.....	8
Art. 20	Abstellplätze für leichte Zweiräder.....	8
Art. 21	Spiel- und Begegnungsbereich	9
Art. 22	Geschossflächen	9
Art. 23	Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	9
B.	<i>Erstellen von Bauten und Anlagen</i>	9
Art. 24	Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen	9
Art. 25	Kleinbauten und Anbauten	9
Art. 26	Vorbauten und Dachvorsprünge.....	10
Art. 27	Dachraum und Dachgestaltung	10
Art. 28	Umgebungsgestaltung.....	10
Art. 29	Anreize für eine besonders hochwertige Gestaltung.....	11
Art. 30	Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen	11
Art. 31	Künstliche Beleuchtung	11
Art. 32	Sicherheitsanforderungen	11
IV.	VERFAHREN UND VOLLZUG	12
Art. 33	Gebühren.....	12
V.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	12
Art. 34	Inkrafttreten, Übergangsbestimmung	12
Art. 35	Aufhebung bisherigen Rechts	12

Baureglement

Der Gemeinderat erlässt nach Art. 1 und Art. 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG), Art. 11 und Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) sowie gestützt auf Art. 3, Art. 23 lit. a, Art. 89 Abs.1 und Art. 90 Abs. 1 lit. a des Gemeindegesetzes (sGS 151.2; abgekürzt GG) und Art. 34 der Gemeindeordnung folgendes Baureglement:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Das Baureglement gilt für das Gemeindegebiet der politischen Gemeinde St. Margrethen.

Art. 7 Abs. 2 PBG

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.

Art. 1, 135, 142 f, 149 und 158 PBG

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 verfügen. Sie erfüllt weitere ihr vom Gemeinderat zugewiesene Aufgaben.

Art. 40 Abs. 2 und 96 Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP)

Art. 33 Abs. 2 lit. d der Gemeindeordnung

³ Die Bauverwaltung ist die Baubehörde im Meldeverfahren (inkl. Auflagen nach 147 PBG). Zudem erfüllt sie insbesondere folgende Aufgaben:

- a) Beratung von Bauwilligen und Planern;
- b) Prüfung der Baugesuche;
- c) Durchführung des Baubewilligungsverfahrens;
- d) Entscheid über nachlaufende Bewilligungen;
- e) Erhebung von Kostenvorschüssen;
- f) Vollzug der Beschlüsse von Gemeinderat und Baukommission;
- g) Baukontrolle und –Aufsicht;
- h) weitere vom Gemeinderat oder von der Baukommission zugewiesene Aufgaben.

⁴ Gemeinderat, Baukommission und Bauverwaltung können bei Bedarf Fachleute beiziehen

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

Art. 3 Gestaltungsbeirat

¹ Der Gemeinderat kann zur fachkundigen Beratung einen Gestaltungsbeirat mit wenigstens drei Mitgliedern einsetzen. Wenigstens zwei Mitglieder müssen über Fachkenntnisse und Erfahrung im Bereich Architektur, Landschaftsarchitektur oder Denkmalpflege verfügen.

Art. 33 Abs. 2 lit. d der Gemeindeordnung

II. 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) Planungszonen;
- f) Strassenplan;
- g) Erschliessungsprogramm;
- h) Landumlegung;
- i) verwaltungsrechtliche Verträge.

Art. 1, 11, 42, 51 und 65 PBG
Art. 7 ff StrG

Art. 5 Information und Mitwirkung

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. 34 Abs. 2 PBG
Art. 4 Bundesgesetz über die
Raumplanung (SR 700;
abgekürzt RPG)

Art. 6 Zoneneinteilung

Art. 12 ff PBG

¹ Bauzonen

Wohnzone	W9.5
Wohnzone	W11.5
Wohnzone	W14
Wohnzone	W17
Wohn-/Gewerbezone	WG11.5
Wohn-/Gewerbezone	WG14
Wohn-/Gewerbezone	WG17
Arbeitszone	A14
Arbeitszone	A25
Kernzone	K14
Kernzone	K17
Schwerpunktzone	
- Areal Alp	SPZ A1 / SPZ A2
- Bahnhof Süd	SPZ BS
- Rheinstrasse	SPZ R
Intensiverholungszone	
- Mineralheilbad	liB M
- Bruggerhorn	liB B
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe BA
Freihaltezone innerhalb Bauzone	
- Erholungs- und Parkanlagen	FiB E
- Freihaltung	FiB F

² Nichtbauzonen

Landwirtschaftszone	L
Freihaltezone ausserhalb Bauzone	
- Freihaltung	FaB F
- Rhein	FaB R
Schutzzone ausserhalb Bauzone	
- Gewässerschutz	SaB G
- Natur- und Heimatschutz	SaB NH

³ Überlagernde Zonen

Freihaltezone	
- Schneesport	Fue S

Art. 7 Regelbauweise

	Gesamthöhe max. in Metern	Gebäudehöhe max. in Metern	Winkelmass des Dachraums max.	Bruchteil je Fassaden- abschnitt max.	Talseitige Fassadenhöhe in Metern max.	Gebäuelänge max. in Metern ^{D)}	Gebäudebreite max. in Metern ^{D)}	Grenzabstand min. in Metern	Gebäudeabstand min. in Metern	Abgrabungen max. in Metern	Empfindlichkeitsstufe
W 9.5	9.5	6.5	45°	1/3	9.5 ^{C)}	20	$\frac{240}{pGL}$ ^{E)}	4.0	)	0.8 ^{J)}	II
W 11.5	11.5 ^{A)}	9.5	45°	1/3	11.5 ^{C)}	22	$\frac{264}{pGL}$ ^{E)}	4.5	)	0.8 ^{J)}	II
W 14	14.0	10.0	45°	1/3	14.0 ^{C)}	40	$\frac{560}{pGL}$ ^{E)}	6.0	)	0.8 ^{J)}	II
W 17	17.0	13.0	45°	1/3	-	50	$\frac{700}{pGL}$ ^{E)}	7.5	)	0.8 ^{J)}	II
WG 11.5	11.5 ^{A)}	9.5	45°	1/3	11.5 ^{C)}	22	$\frac{264}{pGL}$ ^{E) F)}	4.5	)	0.8 ^{J)}	III
WG 14	14.0	10.0	45°	1/3	14.0 ^{C)}	40	$\frac{560}{pGL}$ ^{E) F)}	6.0	)	0.8 ^{J)}	III
WG 17	17.0	13.0	45°	1/3	-	50	$\frac{700}{pGL}$ ^{E) F)}	7.5	)	0.8 ^{J)}	III
A 14	14.0	-	-	-	-	-	-	5.0 / 7.5 ^{G)}	H) I)	0.8 ^{J)}	IV
A 25	25.0 ^{B)}	-	-	-	-	-	-	5.0 / 10.0 ^{G)}	H) I)	0.8 ^{J)}	IV
K 14	14.0	10.0	45°	1/2	-	30	$\frac{420}{pGL}$ ^{E)}	3.0	)	0.8 ^{J)}	III
K 17	17.0	13.0	45°	1/2	-	50	$\frac{700}{pGL}$ ^{E)}	4.5	)	0.8 ^{J)}	III
Oe BA	17.0	-	-	-	-	-	-	5.0	)	0.8 ^{J)}	II
liB M	17.0	13.0	45°	1/3	-	-	-	5.0	)	0.8 ^{J)}	II
liB B	12.0	-	-	-	-	-	-	5.0	)	0.8 ^{J)}	II
L Wohnbauten Übrige	11.5 14.0	7.5 10.0	45°	1/3	14.0 ^{C)}	22 50	-	5.0	)	0.8 ^{J)}	III
FIB E	5.0	-	-	-	-	-	-	1.0	)	0.8 ^{J)}	II
FIB F, FaB F, FaB R, SaB NH, SaB G	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	II

A) Für Bauten mit Flachdach oder mit gemischten Dachformen gilt eine Gesamthöhe von max. 9.5 m.

B) Betrieblich bedingte Gebäudeteile (z.B. Liftaufbauten, Silos) können mit einer Gesamthöhe von bis zu 30 m bewilligt werden.

C) Bei talseitig giebelständigen Bauten mit Satteldächern erhöht sich die talseitige Fassadenhöhe um die effektive Mehrhöhe des Giebefeldes, sofern sich das Satteldach über die ganze Giebelseite erstreckt. Bei talseitig traufständigen Satteldächern erhöht sich für Dachaufbauten (bzw. Fassadenabschnitte) die Fassadenhöhe um 3.0 m.

D) Gebäudeteile unter dem gestalteten Terrain (z.B. Tiefgaragen) werden nicht zur Gebäuelänge / Gebäudebreite angerechnet.

E) pGL = projektierte Gebäuelänge. Unbeheizte Vorbauten dürfen die maximal zulässige Gebäuelänge und -breite um max. 2.0 m überschreiten.

F) Keine Beschränkung der Gebäudebreite bei einem Gewerbeanteil von mind. 50%.

G) Der grössere Grenzabstand gilt nur gegenüber Wohnzonen, Wohn-/Gewerbebezonen und Schwerpunktzonen.

- H) Innerbetriebliche Gebäudeabstände können bis auf 5.0 m reduziert werden, wenn der Brandschutz sichergestellt ist.
- I) Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände. Er ist auch zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück einzuhalten.
- J) In Hanglagen mit mehr als 15° Gefälle sind Abgrabungen bis max. 1.2 m zulässig.

Art. 8 Wohnzonen (W)

¹ 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. 9 Kernzonen (K)

¹ In den Kernzonen sind Bauten und Anlagen so zu gestalten und einzuordnen, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 15 und 99 Abs. 2 PBG

² Entlang von Kantons- und Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse ist das Erdgeschoss zwingend gewerblich zu nutzen.

Art. 10 Arbeitszone - Gebiete mit guter Gesamtwirkung (A-GG)

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten kann die zuständige Behörde eine gute Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen und deren Einfügung ins Strassenbild sowie eine geeignete Strassenraumbepflanzung verlangen.

Art. 99 Abs. 2 PBG

Art. 11 Intensiverholungszone (liB M / liB B)

¹ Die Intensiverholungszone Mineralheilbad (liB M) ist für die Bade- und Kurnutzung bestimmt.

Art. 17 PBG

² Die Intensiverholungszone Bruggerhorn (liB B) ist für die Strandbad- und Campingnutzung sowie für weitere Sport- und Erholungsnutzungen bestimmt..

Art. 12 Schwerpunktzonen

a) Schwerpunktzonen Areal Alp (SPZ A1 / SPZ A2)

¹ In der Schwerpunktzonenzone Areal Alp werden folgende Entwicklungsziele verfolgt:

Art. 19 PBG

- a) Umstrukturierung des Gebiets und Schaffung eines Entwicklungsschwerpunkts in unmittelbarer Bahnhofsnähe;
- b) Weiterentwicklung des heutigen Zentrums in Richtung Osten;
- c) Quartierentwicklung mit Wohn- und Zentrumsnutzungen;
- d) Sicherung eines potenziellen Hochhausstandorts;
- e) Integration des Güterschuppens in eine qualitätvolle Neuüberbauung;
- f) Schaffung mehrerer, vernetzter Freiräume unterschiedlicher Ausprägung und Gestaltung;
- g) Gewährleistung einer guten Durchlässigkeit für den Langsamverkehr.

² Folgende Nutzungen sind zulässig:

- a) Zentrumsnutzungen (z.B. publikumsintensive Verkaufsnutzungen, Dienstleistungen und Gewerbe);
- b) Wohnen;
- c) Öffentliche Nutzungen.

³ Es gelten folgende Bauvorschriften:

	A1	A2
a) Gesamthöhe:	17.0 m	22.0 m;
b) Grenzabstand:	5.0 m	5.0 m.

⁴ Neubauten und massgebliche Erweiterungen des Bestandes können nur auf Basis eines Sondernutzungsplanes erstellt werden.

Art. 13 b) Schwerpunktzone Bahnhof Süd (SPZ BS)

¹ Im Gebiet der Schwerpunktzone Bahnhof Süd werden folgende Entwicklungsziele angestrebt:

- a) Qualitätvolle Entwicklung- und Nachverdichtung des Quartiers unter Berücksichtigung der Anliegen des Ortsbildschutzes;
- b) Fortführung der bisherigen Zentrumsentwicklung im Geviert zwischen Bahnhof-, Park- und Johannes-Brasselstrasse;
- c) Quartierentwicklung mit verschiedenen Zentrumsnutzungen und Schaffung von attraktivem Wohnraum in Bahnhofsnähe;
- d) Entwicklung von qualitätvollen Freiräumen;
- e) Gewährleistung einer genügenden Durchlässigkeit für den Langsamverkehr.

² Folgende Nutzungen sind zulässig:

- a) Zentrumsnutzungen (z.B. publikumsintensive Verkaufsnutzungen, Dienstleistungen und Gewerbe);
- b) Wohnen;
- c) Öffentliche Nutzungen.

³ In der Schwerpunktzone Bahnhof Süd kommen im Weiteren die Bauvorschriften (Art. 9) und Regelbaumasse (Art. 7) der Kernzone K17 zur Anwendung.

⁴ Neubauten und massgebliche Erweiterungen des Bestandes können nur auf Basis eines Sondernutzungsplanes erstellt werden.

Art. 14 c) Schwerpunktzone Rheinstrasse (SPZ R)

¹ Im Gebiet der Schwerpunktzone Rheinstrasse werden folgende Ziele angestrebt:

- a) Entwicklung als attraktives, zentrumsnahes Wohnquartier in hoher Dichte mit einem Anteil an Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen im Bereich des öffentlichen Strassenraums;
- b) Schaffung gemeinschaftlicher Freiräume;
- c) Erzielung einer hohen Durchlässigkeit für den Langsamverkehr vom Zentrum in das Quartier und ins Gebiet Rheinauen.

² Folgende Nutzungen sind zulässig:

- a) Wohnen;
- b) Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen;
- c) Öffentliche Nutzungen.

³ Es gelten folgende Bauvorschriften:

- a) Gesamthöhe: 14.0 m;
- b) Grenzabstand: 5.0 m.

⁴ Neubauten und massgebliche Erweiterungen des Bestandes können nur auf Basis eines Sondernutzungsplanes erstellt werden.

Art. 15 Freihaltezonen (FiB E / FiB F / FaB F / FaB R / Fue S)

¹ In der Freihaltezone Erholungs- und Parkanlagen (FiB E) und den Freihaltezonen Freihaltung (FiB F und FaB F) sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind.

Art. 16 PBG

² 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).

³ In der Freihaltezone Schneesport (Fue S) sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen, die den Wintersport behindern, nicht gestattet. Während der Wintersaison sind Einfriedungen, die den Wintersport erschweren, zu räumen.

Art. 16 Schutzzonen (SaB NH / SaB G)

¹ In den Schutzzonen sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Davon ausgenommen sind standortgebundene Einrichtungen. Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie dem Zweck der Schutzzone dienen.

Art. 22 PBG

Art. 17 Sondernutzungsplan

¹ Durch einen Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmenutzungsplan im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Dabei sind insbesondere folgende Gesichtspunkte begleitend:

Art. 25 PBG

- a) Qualität des Auswahlverfahrens;
- b) gute Einfügung der Überbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- c) hohe gestalterische Qualität der Bebauung und Umgebung;
- d) haushälterischer Umgang mit dem Boden;
- e) gut gestaltete, auf die Benutzerbedürfnisse ausgerichtete Spiel- und Begegnungsflächen;
- f) ökologisch wertvolle Gestaltung des Aussenraums;
- g) energetisch hochwertiger Standard;
- h) siedlungsgerechte Verkehrserschliessung und Berücksichtigung umweltfreundlicher Mobilitätsformen;
- i) zu einem überwiegenden Teil unterirdische Parkierung;
- j) optimale Ausführung der Bauten in Bezug auf die Umweltbelastung.

III. NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN

A. 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.

Art. 100 und 101 StrG

² Ausfahrten von Grundstücken und von 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 in der Regel höchstens 3%.

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.

⁴ Durch private Ein- und Ausfahrten bedingte Anpassungen für die Anbindungen an die öffentlichen Strassen gehen zulasten des verursachenden Grundeigentümers.

Art. 19 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge beträgt:

Art. 69 und 70 PBG

a) für Einfamilienhäuser: drei Abstellplätze;

SN 40 281

b) für Mehrfamilienhäuser: ein Abstellplatz pro 100 m² Geschossfläche nach Art. 22 dieses Reglements, wenigstens aber ein Abstellplatz pro Wohnung; zusätzlich für Besucher wenigstens ein Abstellplatz und je fünf Wohnungen ein weiterer Abstellplatz.

SN 40 291a

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

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

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

³ Restaurants können von der Erstellungspflicht befreit werden.

⁴ Für Motorräder und Roller beträgt die Anzahl Abstellfelder mindestens 1/5 des Bedarfs der für Motorfahrzeuge erforderlichen Parkfelder. Ausgenommen davon sind Einfamilienhäuser.

⁵ Die Reduktion des Parkplatzangebots und die Höhe der Ersatzabgabe richten sich nach dem „Parkierungsreglement“ vom 8. November 2021.

Art. 20 Abstellplätze für leichte Zweiräder

¹ Der Bedarf an Abstellplätzen für leichte Zweiräder richtet sich nach der VSS-Norm.

Art. 69 und 70 PBG

SN 40 065

² Abstellplätze für leichte Zweiräder sollen konfliktfrei zu erreichen sein. Die Gehdistanz zwischen Abstellplätzen und Eingang soll möglichst gering gehalten werden. Abstellplätze fürs Langzeit- und Dauer-parkieren sind zu überdecken.

Art. 21 Spiel- und Begegnungsbereich

¹ Die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt 15% der Geschossfläche nach Artikel 22 dieses Baureglements, die dem Wohnen dient.

Art. 71 und 72 PBG

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

³ Wird von der Erstellungspflicht befreit, beträgt die Ersatzabgabe Fr. 300.- je fehlenden m².

Art. 22 Geschossflächen

¹ Als Geschossfläche gelten sämtliche innerhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegenden Flächen (wie Wohn- und Gewerberäume, Nebenräume, Verkaufsflächen) 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 hinzugerechnet.

Art. 23 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

¹ Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind die notwendigen und tauglichen Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund bereitzustellen. Sie müssen für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zugänglich sein.

Art. 67 und 113 PBG

² Die Gemeinde kann von der Erstellungspflicht für Entsorgungseinrichtungen befreien, wenn bereits genügend frei zugängliche Einrichtungen vor Ort zur Verfügung stehen.

B. Erstellen von Bauten und Anlagen

Art. 24 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen

¹ Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten und Anlagen folgende Abstände ab der Strassengrenze einzuhalten:

Art.102 und 104 StrG

- a) Kantonsstrassen 4.00m;
- b) Gemeindestrassen 3.00m;
- c) Gemeindewege: 2.00m.

² Gegenüber öffentlichen Strassen, nicht aber gegenüber öffentlichen Wegen, geht der Strassenabstand dem Grenzabstand vor.

Art. 25 Kleinbauten und Anbauten

¹ Für Kleinbauten und Anbauten gelten folgende Masse:

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

- 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.

Art. 26 Vorbauten und Dachvorsprünge

¹ Vorbauten dürfen auf höchstens der Hälfte der Fassadenlänge um höchstens 1.5 m in den Grenzabstand bzw. 1 m in den Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie um maximal 1 m unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.

Art. 76 und 81 PBG

² 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.

Art. 27 Dachraum und Dachgestaltung

¹ Bei Bauten mit Schrägdach ist das festgelegte Winkelmass längsseitig einzuhalten. Bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts sowie für die übrigen Gebäudeseiten gilt ein Winkelmass von höchstens 90°.

Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG

Art. 85 PBG

² Bei Bauten mit Flachdach ist das Winkelmass auf 2 vom Gesuchsteller definierten Gebäudeseiten einzuhalten. Bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts sowie für die übrigen Gebäudeseiten gilt ein Winkelmass von höchstens 90°. Technische Aufbauten sind innerhalb dieses Volumens anzuordnen, sofern sie aus brandschutztechnischen oder anderen technischen Gründen nicht zwingend auf dem Dach positioniert werden müssen (z.B. Kamine, Sonnenkollektoren).

³ An Hanglagen müssen Bauten mit einem Flachdach das Winkelmass gemäss Regelbaumasstabelle (Artikel 7) zwingend talseitig einhalten.

Art. 28 Umgebungsgestaltung

¹ Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist ein Flächenanteil von mindestens 20% der gesamten Aussenanlagen und Umgebungsflächen, im Sinne des ökologischen Ausgleichs, naturnah zu gestalten.

Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG

Art. 18 Abs. 2 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (SR 451; abgekürzt NHG)

² Im Situations- oder einem Umgebungsplan ist verbindlich darzulegen, wo und wie dieser ökologische Ausgleich erfolgt.

Art 15 Abs. 1 Verordnung

über den Natur- und Heimatschutz (SR 451.1; abgekürzt NHV)

³ Anrechenbar sind aus einheimischen Gehölzarten bestehende Hecken, hochstämmige einheimische Bäume sowie Blumenwiesen. Beim Pflanz- und Saatgut ist auf regionale Herkunft zu achten. Möglich sind zudem Trockenmauern, naturnah gestaltete Weiher, Tümpel, Versickerungsanlagen, Bachläufe und ihre mit einheimischen Pflanzenarten bestockten Uferbereiche.

Art. 130 PBG

SIA 312

⁴ Vorplätze und Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind – vorbehältlich der Gewässerschutzgesetzgebung – versickerungsfähig auszuführen. Vorplätze dürfen nur dann mit festen Belägen ausgebildet werden, wenn die betriebliche Notwendigkeit ausgewiesen werden kann.

⁵ Nicht begehbare Flachdächer (0 – 10° Dachneigung) mit einer Fläche von mehr als 30 m² sind mit mind. 12 cm Substratstärke zu begrünen.

⁶ Die Umgebungsgestaltung ist ein Bestandteil des Bauprojekts und im Baugesuch auszuweisen.

Art. 29 Anreize für eine besonders hochwertige Gestaltung

¹ Bei besonders hochwertiger Gestaltung von Bauten und Anlagen kann in den Wohnzonen W14 und W17, den Wohn-/Gewerbebezonen WG14 und WG17 sowie den Kernzonen K14 und K17 von den Massangaben gemäss Tabelle der Regelbauweise wie folgt abgewichen werden:

Art. 79 und 100 PBG

- a) Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 10%, wenn das Verhältnis zwischen Gesamthöhe und Grenzabstand unverändert bleibt;
- b) Reduktion des Gebäudeabstands zwischen Hauptbauten innerhalb derselben Überbauung um bis zu 20%; vorbehalten bleibt die übrige Gesetzgebung;
- c) Überschreitung der Gebäudelänge und -breite um bis zu 20%, wenn das Verhältnis zwischen Gebäudelänge/-breite und Grenzabstand unverändert bleibt;
- d) Erhöhung des Winkelmasses des Dachraums auf allen Fassadenseiten auf bis zu 90°.

² In den Wohnzonen W9.5 und W11.5 sowie den Wohn-/Gewerbebezonen WG11.5 sind bei besonders hochwertiger Gestaltung von Bauten und Anlagen folgende Abweichungen von der Regelbauweise möglich:

- a) Überschreitung der Gebäudelänge und -breite um bis zu 50%, wenn das Verhältnis zwischen Gebäudelänge/-breite und Grenzabstand unverändert bleibt.

³ Der Gesuchsteller begründet die besonders hochwertige Gestaltung in einem Bericht zum Baugesuch. Die Baubehörde entscheidet über die beantragten Abweichungen aufgrund der Stellungnahme des Gestaltungsbeirats oder des Ergebnisses eines Varianzverfahrens (z.B. Studien- oder Projektwettbewerb).

Art. 30 Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen

¹ Der Grenzabstand für Stützmauern und Böschungen bis 1.8 m Höhe beträgt 0.5 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe, höchstens jedoch 3 m. Mit Zustimmung des Nachbarn können Stützmauern und Böschungen bis an die Grenze gestellt werden.

Art. 31 Künstliche Beleuchtung

¹ Bei Aussenbeleuchtungen ist sicherzustellen, dass nur der erforderliche Bereich beleuchtet und die Beleuchtungsstärke sowie die Betriebszeit auf das notwendige Minimum begrenzt werden. Die gültige SIA-Norm ist wegleitend.

SIA 491

Art. 32 Sicherheitsanforderungen

¹ Als Feuerschutzvorschriften gelten die Brandschutznormen und die Brandschutzrichtlinie der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF).

Art. 101 PBG

² Die begehbare Mindestbreite für Treppen, Gänge und Podeste beträgt:

- a) in Einfamilienhäusern: 0.90 m;
- b) in Mehrfamilienhäusern für Treppenhäuser: 1.20 m.

³ Für Geländer und Brüstungen oder andere Vorrichtungen zum Schutz von Personen gegen Absturz sind die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) wegleitend.

⁴ Wo von Gebäuden her Personen, Tiere oder Sachen durch Schneerutsch gefährdet werden, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.

IV. VERFAHREN UND VOLLZUG

Art. 33 Gebühren

¹ Die Planungsbehörde und die Baubehörde können insbesondere für folgende Leistungen Gebühren erheben:

Art. 55 und 160 PBG
Art. 94 ff VRP

- 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;
- e) Gutachten durch Fachexperten.

² Die Gebühren sind im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung¹ zu bemessen. Die Planungsbehörde und die Baubehörde erlassen je den Tarif.

³ Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 34 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung

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

Art. 38 und 173 Abs. 1 PBG

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

Art. 35 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Das Baureglement vom 21. September 1999 / 11. April 2014 wird aufgehoben.

² Der Zonenpläne vom 04. September 1991 sowie bisherige Teilzonenpläne werden aufgehoben.

³ 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.

⁴ Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung der Baukommission innert zweier Jahre nach Inkrafttreten dieses Reglements gelöscht.

⁵ 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 nicht 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.

¹ Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5, GebT

Vom Gemeinderat erlassen am

Gemeinderat St. Margrethen

Reto Friedauer
Gemeindepräsident

Felix Tobler
Gemeinderatsschreiber

Öffentlich aufgelegt vom bis

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom bis

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am

Der Amtsleiter:

Durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt am per

Reto Friedauer
Gemeindepräsident

Felix Tobler
Gemeinderatsschreiber