



**Gemeinde  
Gommiswald**

# **Baureglement**

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	
Geltungsbereich	1
Zielsetzung	1
Zuständigkeit	2
<b>Planungsmittel</b>	
Planungsmittel	2
Richtplan	2
<b>Zonenvorschriften</b>	
Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen	3
Zonenordnung	4
<b>Überbauungsvorschriften</b>	
Gesamtüberbauung; Mehrausnützung	5
Gesamtüberbauung mit erhöhter Mehrausnützung	5
Offene und geschlossene Bauweise	6
grosser und Kleiner Grenzabstand	6
Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag	7
Gebäudehöhe, Firsthöhe	7
Berechnung der Geschosszahl	7
Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässern	7
An- und Nebenbauten, provisorische Bauten	8
Vorbauten	8
Dachaufbauten und -einschnitte, Attikageschosse	9
Antennenanlagen und Sonnenenergieanlagen	9
Unterirdische Bauten	9
Terrainveränderungen	9
<b>Bau- und Hygienevorschriften</b>	
Mindestanforderungen	9
<b>Erschliessungsvorschriften</b>	
Garage- und Hofzufahrten	10
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	10
Kinderspielplätze	11
<b>Orts- und Landschaftsschutz</b>	
Schutzverordnung	11

## **Bestimmungen über Bauvorgang und Baukontrolle**

Schutzbestimmungen bei Bauarbeiten	11
Bauarbeiten im Bereich von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätze	12
Bezug der Bauten	12
Baukontrolle	12

## **Verfahrensvorschriften**

Bewilligungspflicht	13
Form des Baugesuches	13
Gebühren und Auslagen	14

## **Schlussbestimmungen**

Inkraftsetzung, Aufhebung bisherigen Rechts, Übergangsregelung	14
Anhang, technische Erläuterungen	14

## **Anhang 1**

Eidgenössische, kantonale, kommunale Erlasse	16
--	----

## **Anhang 2**

Sachregister	17 ff
--------------	-------

## **Anhang 3**

Skizzen	25 ff
---------	-------

# Baureglement

der

## Gemeinde Gommiswald

Der Gemeinderat Gommiswald erlässt nach Art. 2 und 7 des Baugesetzes (sGS 731.1), Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes (sGS 732.1) sowie gestützt auf Art. 136 lit. g des Gemeindegesetzes (sGS 151.2) folgendes Baureglement:

### **A. Allgemeine Bestimmungen**

#### **Art. 1 Geltungsbereich**

Das Baureglement (BauR) gilt für das gesamte Gebiet der politischen Gemeinde Gommiswald.

Soweit dieses Baureglement nicht im Rahmen gesetzlicher Ermächtigung eine besondere Regelung trifft, bleiben die Vorschriften von Bund und Kanton vorbehalten.

#### **Art. 2 Zielsetzung**

Das Baureglement bezweckt:

- das Erhalten und Gestalten der dörflichen Eigenart und Struktur;
- die Förderung von Wohn- und Arbeitsplatzqualität;
- den sorgfältigen Umgang mit Landschaft und Bausubstanz;
- die zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens.

### **Art. 3    Zuständigkeit**

Die Aufsicht über die Ortsplanung, die örtliche Baupolizei sowie der Vollzug dieses Reglements sind Sache des Gemeinderates.

## **B.    Planungsmittel**

### **Art. 4    Planungsmittel**

Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen folgende Planungsmittel:

- a) Richtplan
- b) Zonenplan mit Baureglement
- c) Überbauungspläne
- d) Gestaltungspläne
- e) Schutzverordnung (mit Schutzplan)
- f) Lärmbelastungskataster

Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne, Schutzverordnung und Baureglement sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung für das Grundeigentum verbindlich. Der Richtplan ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend. Der Lärmbelastungskataster gibt Auskunft über die Empfindlichkeitsstufen und die Lärmsituation.

Die vorhandenen bzw.. genehmigten Planungsmittel können im Original in der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

### **Art. 5    Richtplan**

Der Richtplan bildet die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. ER bezeichnet die in der Gemeinde anzustrebende bauliche und landschaftliche Entwicklung.

Der Richtplan oder die Teilrichtpläne enthalten:

- die für die Besiedlung vorgesehenen Gebiete;
- Angaben über die notwendigen öffentlichen Bauten und Anlagen;
- die wichtigsten Eignungskategorien der Landwirtschaft;
- die zu schützenden Landschaften sowie Natur- und Kulturobjekte;
- die für die Erholung vorgesehenen Gebiete und Anlagen;
- die generellen Lienenführungen der öffentlichen und privaten Verkehrsanlagen sowie Rad- und Fusswege;
- Gebiete mit übermässigen Lärmimmissionen;
- die wichtigsten Angaben für die Energie- und Wasserversorgung sowie für die Abwasser- und Kehrlichtbeseitigung;

Der Richtplan wird vom Gemeinderat beschlossen und anschliessend während dreissig Tagen Bekannt gemacht. In dieser Zeit können dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreitet werden. Der Gemeinderat prüft und beantwortet diese. Er berücksichtigt sie, soweit sie zur Verbesserung der Planung beitragen. Der Plan wird darauf dem Baudepartement zur Kenntnisnahme vorgelegt.

## C. Zonenvorschriften

### Art. 6 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Nutzungszonen eingeteilt:

- Wohnzone für ein- und Zweifamilienhäuser, 2 Geschosse	WE
- Wohnzone zweigeschossig	W2
- Wohnzone dreigeschossig	W3
- Wohn-Gewerbe-Zone zweigeschossig	WG2
- Wohn-Gewerbe-Zone dreigeschossig	WG3
- Gewerbe-Industrie-Zone	GI
- Industriezone	I
- Kernzone	K
- Grünzone	GZ
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe
- Intensiverholungszone	IEZ
- Landwirtschaftszone	L
- Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände	Ski
- übriges Gemeindegebiet	üG

In den Nutzungszonen gelten gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) folgende Empfindlichkeitsstufen (ES), sofern im Zonenplan nicht andere ES festgelegt sind:

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| a) Empfindlichkeitsstufe II;  | - Wohnzonen                                |
|                               | - Grünzonen                                |
|                               | - Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen |
| b) Empfindlichkeitsstufe III; | - Wohn-Gewerbebezonen                      |
|                               | - Gewerbe-Industriezonen                   |
|                               | - Kernzone                                 |
|                               | - Landwirtschaftszonen                     |
|                               | - Intensiverholungsbezonen                 |
|                               | - Übriges Gemeindegebiet                   |
| c) Empfindlichkeitsstufe IV;  | - Industriezonen                           |

## Art. 7 Zonenordnung

Bauzonen	Kernzone	Wohnzonen			Wohn- und Gewerbezo- nen		Gewerbe- Industrie- zone	Industriezo- ne	Zone für öffentl. Bauten & Anlagen	Intensiv- Erholungs- zone
		WE	W2	W3	WG2	WG3				
	K						GI	I	Oe	IEZ
Max. Vollgeschosszahl	3	2	2	3	2	3	-	-	-	-
Max. talseitig sichtbare Geschosse an Hanglagen	4	3	3	4	3	4	-	-	-	-
Max. Ausnützungsziffer	-	0.40	0.50	0.60	1) 0.50	2) 0.60	-	-	-	-
-- Einzelbauweise	-	0.50	0.55	0.75	0.55	0.65	-	-	-	-
-- Gestaltungs- und Über- bauungsplan	-	0.50	0.60	0.80	0.55	0.70	-	-	-	-
-- Gestaltungsplan mit erhöhter Mehrausnützung	-	0.50	0.60	0.80	0.55	0.80	-	-	-	-
Bauweise:	x	x	x	x	x	x	-	-	-	-
-- offen	x	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-- geschlossen	x	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Grenzabstand in m:										
-- kleiner	4	4	4	5	4	5				
-- grosser	4	8	10	10	8	10				
Max. Gebäudelänge in m:	-	25	30	40	1) 30	2) 40	-	-	-	-
Max. Gebäudehöhe in m:	10	7.5	8	10	8	9	15	15	-	-
Max. Firsthöhe in m:	14	11	11	13	11	12	18	18	-	-
Mehrlängenzuschlag	-	x	x	x	x	x	x 4)	x 4)	x 4)	x 4)
Empfindlichkeitsstufe 5)	III	II	II	II	III	III	III	IV	II	III

### Legende:

- keine Beschränkung
- x trifft zu, massgebend
- 1) Für Bauten mit weniger als \_ der anrechenbaren Geschossfläche als gewerbliche Nutzung
- 2) Für Bauten mit min. \_ der anrechenbaren Geschossfläche als gewerbliche Nutzung
- 3) Ab 25 m Gebäudelänge Bauten horizontal gliedern
- 4) Mehrlängenzuschlag gegenüber Wohn- und Wohn-Gewerbe-Zonen
- 5) Sofern im Zonenplan keine andere Empfindlichkeitsstufe vorgeschrieben ist
- 6) Überschreitet die Gebäude- und/oder Firsthöhe die in der W2 zulässigen Höhen, so ist pro Meter Mehrhöhe ein Mehrlängenzuschlag von 0.5 m zusätzlich zum Grenzabstand einzuhalten

## Überbauungsvorschriften

### Art. 8 Gesamtüberbauung; Mehrausnutzung

Für die Überbauung eines grösseren, zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes kann durch Überbauungs- oder Gestaltungsplan eine Mehrausnutzung gemäss Art. 7 gewährt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Das Überbauungsareal muss in der Kernzone mindestens 2'000 m<sup>2</sup>, in den Wohn- und Wohn-Gewerbe-Zonen mindestens 3'000 m<sup>2</sup> umfassen.
- b) Das gesamte Areal muss nach einem Projekt überbaut werden, das architektonisch und städtebaulich wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aufweist. Im einzelnen müssen folgende Anforderungen erfüllt sein:
  - grössere zusammenhängende und gut gestaltete Freiflächen;
  - in bezug auf Gestaltung, Wohnkomfort und Wohnhygiene sorgfältig durchdachte Grundrisse;
  - besonders gute Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild;
  - rationelle Erschliessung;
  - zweckmässige Anordnung der Parkieranlagen, mindestens zwei Drittel der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge überdeckt bzw. unterirdisch angelegt;
  - Kinderspiel- und Ruheplätze im Ausmass von mindestens 15 % der anrechenbaren Wohngeschossfläche;
  - sparsamer Energiehaushalt.

Die Mehrausnutzung gemäss Art. 7 darf nur für ein konkret vorliegendes Projekt und nur dann gewährt werden, wenn dessen gesamte Ausführung sichergestellt wird.

### Art. 9 Gesamtüberbauung mit erhöhter Mehrausnutzung

Aufgrund eines Gestaltungsplanes kann im Baubewilligungsverfahren eine zusätzliche Mehrausnutzung gemäss Art. 7 gewährt werden, wenn nebst den in Art. 8 aufgeführten Voraussetzungen zusätzlich folgende Bedingungen erfüllt werden:

- a) In den Wohnzonen muss der Wohnflächenanteil mindestens 60 % betragen und in den Wohn-Gewerbe-Zonen müssen mindestens 30 % der anrechenbaren Geschossflächen gewerblich genutzt werden.
- b) In den Gebäuden sind für die Wohneinheiten genügend Gemeinschafts- und Abstellräume sicherzustellen.
- c) Zur Erreichung einer vorzüglichen Eingliederung sind die Gebäude in Gruppen anzuordnen, wenn möglich in verdichteter Bauweise. Die Gebäudegruppen sind horizontal und vertikal zu gliedern.
- d) Die Fassaden- und Dachgestaltung muss sich harmonisch in die Umgebung einfügen; Balkone, Erker, Höfe, Terrassen und Wintergärten sind erwünscht.
- e) Innerhalb der Freiflächen sind Spielplätze, Gemeinschaftsbereiche und Treffpunkte anzulegen. Als Mindestmass für die Errichtung von Kinderspielplätzen gilt eine Fläche von 20 % der anrechenbaren Wohngeschossfläche; davon muss mindestens ein Fünftel in geschlossenen Gemeinschaftsräumen liegen.

- f) Mit Ausnahme der Besucherparkplätze, welche als Abstellplätze angelegt werden können, sind sämtliche Parkplätze als Einstellplätze unterirdisch oder überdeckt zu erstellen. Die Einstellplätze sind in einer oder mehreren geschlossenen Gemeinschaftsgaragen zusammenzufassen.
- g) Die durch Motorfahrzeuge befahrbare Erschliessungsfläche muss möglichst gering sein; zu den einzelnen Häusern dürfen nur Notzufahrten führen.
- h) Für die Gesamtüberbauung ist eine Gemeinschafts-Heizanlage zu erstellen, bei grösseren Überbauungen ist für jede Gebäudegruppe eine Heizzentrale zulässig. Davon darf nur abgewichen werden, wenn die gemeinsame Beheizung zu einem grösseren Energieverbrauch oder zu einer grösseren Schadstoffbelastung führt als Einzelheizungen.
- i) Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Mehrausnützung darf die Ausnützung höchstens der in Art. 7 aufgeführten Gesamtausnützung entsprechen.

#### **Art. 10 Offene und geschlossene Bauweise**

Wo durch einen Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gilt in allen Zonen - ausgenommen in der Kernzone - die offene Bauweise. Bei offener Bauweise sind die Bautenallseitig freistehend zu erstellen.

In Gebieten mit offener Bauweise dürfen Bauten zu einer Häuserreihe bis zur reglementgemässen Maximallänge zusammengebaut bzw. verdichtet werden. Häuserreihen sind nach einem einheitlichen Plan zu erstellen. Es gelten die entsprechenden Bestimmungen über geschlossenen Bauweise.

Geschlossene Bauweise erfordert den seitlichen Zusammenbau und die gleichzeitige Erstellung von Bauten und Bauteilen.

Gegenüber Grundstücken in Gebieten mit offener Bauweise sind die Grenz- und Gebäudeabstände der offenen Bauweise einzuhalten. Gegenüber Grundstücken in Gebieten mit geschlossener Bauweise, die jedoch in offener Bauweise überbaut sind, darf nur dann an die Grenze gebaut werden, wenn keine unzumutbaren wohn- und arbeitshygienischen Beeinträchtigungen entstehen.

#### **Art. 11 Grosser und kleiner Grenzabstand**

Der grosse Grenzabstand ist auf die am stärksten nach Süden bzw. Südwesten talseits orientierte Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand gegenüber der Westfassade einzuhalten. Bei annähernd gleichwertigen Ost- und Westfassaden kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des grossen und des kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten.

Bestehende, gegen Wärmeverlust unzureichend geschützte Bauten dürfen mit einer nachträglichen Aussenisolation die Grenz- und Gebäudeabstände um jenes Mass unterschreiten, das für eine ausreichende Wärmedämmung notwendig ist.

#### **Art. 12 Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag**

Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung (ohne An- und Vorbauten). Bei abgesetzten oder gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine gerade Linie, die der Verlängerung des längsten geraden Fassadenteils entspricht.

Bei Fassaden von Bauten mit mehr als 3,5 m Gebäudehöhe und mehr als 18 m Länge ist der Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m zu erhöhen. Der Flächenausgleich nach Art. 65 Abs. 3 BauG ist zulässig.

#### **Art. 13 Gebäudehöhe, Firsthöhe**

Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte. Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden. Brüstungen bei Flachdächern werden bei der Gebäudehöhe angerechnet.

Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches.

#### **Art. 14 Berechnung der Geschosszahl**

Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt. Als Untergeschoss zählt ein Geschoss, wenn die Oberkante des Erdgeschossfussbodens den Niveaupunkt um höchstens 1.30 m und das gestaltete Terrain talseits höchstens um 3.00 m überragt. Als Dachgeschoss zählt ein Geschoss, das im Dachraum liegt, wobei der Kniestock (Oberkante Fussboden des Dachgeschosses bis Schnittpunkt Fassadenflucht/Dachhaut, aussen gemessen) an keiner Stelle mehr als 1.20 m betragen darf. Bei Flachdachbauten gilt als Dachgeschoss das Attikageschoss, wenn es unter einem Winkel von 45 Grad a.T. vom Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachhaut über dem obersten Vollgeschoss zurückliegt.

Überschreitet der Dach- oder Untergeschossausbau 60 % der anrechenbaren Geschossfläche des darunter- bzw. darüberbefindlichen Vollgeschosses, so zählt ein solches Geschoss ebenfalls als Vollgeschoss.

#### **Art. 15 Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässern**

Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen ab Strassengrenze folgende Mindestabstände einzuhalten:

a) An Staats- und Gemeindestrassen:

- gegenüber Hauptbauten 7,5 m ab Strassenmitte, mindestens aber 5 m ab Strassen- bzw. 4,5 m ab Trottoirrand;
- gegenüber An- und Nebenbauten gemäss Art. 16 BauR mindestens 3 m ab Fahrbahn- bzw. Trottoirrand von Gemeindestrassen bzw. mindestens 4 m ab Fahrbahn- bzw. Trottoirrand von Staatsstrassen.

- b) An Gemeindewegen ist ein Abstand von 3,0 m ab Wegachse einzuhalten, vorbehalten die Vorschriften über die Grenzabstände.

Allfällige Ausnahmen gemäss Art. 108 StrG.

Wenn in Zonen-, Überbauungs- oder Gestaltungsplänen nichts anderes festgelegt ist, haben Bauten und Anlagen gegenüber Wäldern einen Abstand von 25 m und gegenüber Bächen einen solchen von 10 m einzuhalten.

#### **Art. 16 An- und Nebenbauten**

Bauteile, die über die Fassade der Hauptbaute vorstehen und nicht mehr als 70 m<sup>2</sup> Grundfläche, 3,5 m Gebäude- und 5,5 m Firsthöhe aufweisen, gelten als Anbauten. Freistehende, mit dem Hauptbau baulich nicht verbundene Bauten mit den gleichen Höchstmassen gelten als Nebenbauten.

Für An- und Nebenbauten gelten folgende abweichende Vorschriften:

- a) Für unbewohnte An- und Nebenbauten genügt ein verminderter Grenzabstand von 3 m. Mit dem Einverständnis des Eigentümers des Nachbargrundstückes kann der Grenzabstand vermindert oder es kann bis an die Grenze gebaut werden. Der Zusammenbau von An- und Nebenbauten an der Grenze ist zulässig.
- b) Für ganz oder teilweise bewohnte An- und Nebenbauten (zum Beispiel Wintergärten) darf der verminderte Grenzabstand nicht unterschritten werden.
- c) Es dürfen nur auf einem Geschoss anrechenbare Geschossflächen vorhanden sein. Zusätzlich darf das Untergeschoss als gewerblicher Einstellraum genutzt werden.
- d) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig, einzelne Dachflächenfenster sind erlaubt.
- e) Der Gebäudeabstand von Nebenbauten gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück muss - vorbehalten die Bestimmungen der Feuerschutzgesetzgebung - mindestens 3 m betragen.

#### **Art. 17 Vorbauten**

Als Vorbauten gelten Bauteile, die über die Fassade in den Luftraum hineinragen, wie Balkone, Erker, Dachvorsprünge und Vordächer. Dachvorsprünge dürfen auf der ganzen, andere Vorbauten höchstens auf der Hälfte der Fassade, im Maximum 1,5 m in der Grenz- bzw. den Strassenabstand hineinragen.

Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Mindestabstand von 2 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen. Beim späteren Zusammenbau einer Vorbaute höchstens gleicher Dimension (gleiche oder kleinere Anstosslänge und -höhe, gleiche Höhenlage) ist keine Zustimmung des erstbauenden Nachbarn mehr erforderlich.

#### **Art. 18 Dachaufbauten und -einschnitte, Attikageschosse**

Dachaufbauten, -einschnitte und -flächenfenster sind architektonisch gut zu gestalten. Sie dürfen zusammen höchstens die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen; dabei darf die Fläche der Dachflächenfenster für sich allein betrachtet jedoch höchstens einen Zehntel der entsprechenden Dachfläche betragen. Bei Flachdachbauten gelten als Dachaufbauten Bauteile, welche über einen von der Fassade (mit Einschluss der Brüstungen) unter 45 Grad a.T. ansteigenden Neigungswinkel hinausragen.

Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge und Liftbauten dürfen unabhängig von den Vorschriften über die Dachaufbauten erstellt werden. Sie sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht zu entziehen.

Giebelfassaden und in die Dachfläche ragende Erker gelten nicht als Dachaufbauten.

#### **Art. 19 Antennenanlagen und Sonnenenergieanlagen**

Wo der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage mit zumutbaren Kosten möglich ist, dürfen auf Dächern und im Freien keine Aussenantennen oder Parabolspiegel aufgestellt werden.

Sonnenkollektoren oder ähnliche Bauteile sind zulässig, wenn sie sich unauffällig in die Dachlandschaft und in die Umgebung einfügen.

#### **Art. 20 Unterirdische Bauten**

Bauten gelten als unterirdisch, wenn sie das gewachsene Terrain um weniger als 50 cm überragen und unter das gemäss Art. 21 BauR gestaltete Terrain zu liegen kommen.

#### **Art. 21 Terrainveränderungen**

Abgrabungen zu Freilegung des Untergeschosses für die Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind grundsätzlich gestattet.

Auffüllungen dürfen nicht verunstalten wirken und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf harmonisch anzupassen. Sofern die Auffüllungen nicht grenzüberschreitend ausgeführt werden, dürfen sie nicht näher als 0.50 m an die Grenze reichen. Die Böschungsneigung darf nicht steiler als 2 :3 sein.

Das gestaltete Terrain darf höchstens 3,00 m unter dem Erdgeschoss- bzw. 0,30 m unter dem Fussboden des ausgebauten Untergeschosses liegen.

## **D. Bau- und Hygienevorschriften**

#### **Art. 22 Mindestanforderungen**

Die lichte Raumhöhe für Ein- und Mehrfamilienhäuser hat für Aufenthaltsräume mindestens 2.30 m und die Einstell- und Kellerräume mindestens 2.10 m zu betragen. In Dachräumen

mit schrägen Decken muss die lichte Raumhöhe von 2.30 m über einer Fläche von mindestens 5.0 m<sup>2</sup> sein.

Die Bodenfläche von Wohnräumen muss mindestens 10 m<sup>2</sup>, diejenige von Schlaf- und Arbeitsräumen mindestens 8 m<sup>2</sup> betragen.

Das Lichtmass der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen hat mindestens einem Zehntel der Bodenfläche zu entsprechen. Sanitärräume und Treppenhäuser dürfen künstlich belichtet und belüftet werden.

Die begehbare Breite von Treppen in Mehrfamilienhäusern muss mindestens 1.20 m betragen.

In der Nähe des Hauseinganges sind genügend grosse gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Velos und Mofas vorzusehen.

Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen haben hinsichtlich Ausgestaltung und Ausrüstung die Bedürfnisse der Behinderten und Gebrechlichen angemessen zu berücksichtigen.

Wo es die Sicherheit von Menschen, Tieren und Sachen erfordert sind auf Dächern geeignete Schneefangvorrichtungen anzubringen.

## **E. Erschliessungsvorschriften**

### **Art. 23 Garage- und Hofzufahrten**

Garage- und Hofzufahrten dürfen höchstens 15 Prozent Gefälle aufweisen. Sie dürfen von der Fahrbahngrenze aus auf einer Länge von 2.50 m<sup>2</sup> und von der Trottoirgrenze aus auf einer Länge von wenigstens 0.50 m mit höchstens 3 Prozent Gefälle erstellt werden. Die freie Sicht auf die Strasse muss wenigstens 3.0 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45 Grad a.T. gewährleistet sein. Ausfahrten, die auf Strassen einmünden, sind zudem beidseitig mit Radien von mindestens 3 m auszurunden; wo ein Trottoir besteht, genügt ein Radius von mindestens 1.50 m.

Vor oder neben jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.50 m Tiefe anzulegen. Für Lastwagen- oder gewerbliche Garagen muss dieser Vorplatz mindestens 7.50 m tief sein.

### **Art. 24 Abstellplätze für Motorfahrzeuge**

Es ist ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge zu erstellen je:

- 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Wohngeschossfläche, mindestens aber je Wohnung;
- 30 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche für Läden;
- 40 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche für Büros, Ateliers und Kleingewerbe;
- 4 Sitzplätze in Restaurationsbetrieben;
- 3 Betten in Hotels und Pensionen;
- 2 Arbeitsplätze in gewerblichen und industriellen Betrieben.

Bruchteile unter 40 Prozent werden ab-, darüberliegende Bruchteile aufgerundet.

Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen ist für je fünf Wohnungen ein reservierter Besucherplatz zusätzlich erforderlich.

Zufahrten und Garagenvorplätze zählen nur bei Ein- und Zweifamilienhäusern als Abstellfläche für Motorfahrzeuge, bei anderen Bauten nicht.

Wenn die Abstellplätze auf dem eigenen Grundstück oder in angemessener Nähe nicht verwirklicht werden können, sind Ersatzabgaben gemäss Art. 72ter BauG zu leisten. Diese betragen je fehlenden Autoabstellplatz Fr. 4'000.--.

#### **Art. 25 Kinderspielplätze**

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind auf privatem Grund geeignete Kinderspielflächen zu verwirklichen.

Sie sind so auszurüsten und zu gestalten, dass sie den Spielbedürfnissen von Kindern verschiedener Altersstufen entsprechen. Als Mindestmass gilt eine Fläche von wenigstens 10 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche (Wohngeschossfläche).

### **G. Orts- und Landschaftsschutz**

#### **Art. 26 Schutzverordnung**

Die Vorschriften zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind in der Schutzverordnung bzw. im dazugehörigen Schutzplan der Gemeinde Gommiswald enthalten.

### **H. Bestimmungen über Bauvorgang und Baukontrolle**

#### **Art. 27 Schutzbestimmungen bei Bauarbeiten**

Bei der Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutz der Arbeiter, der Anwohner und der Strassen- und Trottoirbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen.

Die Bauträgerschaft und der Unternehmer haben sich vor Baubeginn aller Aushubarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten (Energie, Wasser, Telefon, Gas, Fernsehen usw.) zu informieren.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind zur Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren zu verwenden. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen oder Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

Änderungen an Vermessungszeichen dürfen nur durch die zuständigen Vermessungsorgane vorgenommen werden. Vermessungszeichen dürfen nicht durch Ablagerung, Pflanzen, Strassenbeläge, Mauern usw. unsichtbar oder unzugänglich gemacht werden. Bedürfen Vermessungszeichen wegen Grabungen, Auffüllungen oder sonstigen baulichen Veränderungen einer Verlegung oder Entfernung, so ist dem Grundbuchamt zwecks Veranlassung der Änderung rechtzeitig Mitteilung zu machen.

#### **Art. 28 Bauarbeiten im Bereich von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen**

Die Benützung der öffentlichen Strassen, Wege und Plätze für die Aufstellung von Maschinen, Kranen und Gerüsten, den Abbruch von Mauern, Grabungen, Lagerung von Baumaterialien usw. bedarf einer Bewilligung für gesteigerten Gemeingebrauch der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde. Diese bestimmt den Umfang des zu benützenden Bodens.

Verkehrsflächen im Bereich der Baustellen sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Baustellen sind hinreichend abzusperren, zu markieren und, soweit erforderlich, nachts genügend zu beleuchten. Der Gemeinderat kann eine Einfriedung der Baustelle verlangen.

Beschädigte oder verunreinigte Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze sind nach Weisung der Strassenaufsichtsbehörde durch den Verursacher umgehend wieder instand zu stellen. Wird nicht sofort Abhilfe geschaffen, so kann die Strassenaufsichtsbehörde die Massnahmen auf Kosten des Pflichtigen ausführen lassen. Nötige Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen (Leitungen, Schilder, Vermessungspunkte usw.) werden ausschliesslich durch die zuständigen Stellen auf Kosten des Verursachers vorgenommen.

#### **Art. 29 Bezug der Bauten**

Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn sie genügend trocken sind, der Innenausbau vollendet und ein gefahrloser Zugang vorhanden ist.

#### **Art. 30 Baukontrolle**

Die Bauträgerschaft hat den zuständigen Abnahmestellen vor bzw. während der Bauzeit unaufgefordert Anzeige zu machen:

- a) nach Erstellung des Schnurgerüsts, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten
- b) nach Erstellung der Abwasseranlagen, vor dem Eindecken
- c) nach Erstellung der Wasserzuleitung, vor dem Zudecken
- d) nach Verlegung der Schutzraumarmierung
- e) vor dem Einbau des Brennstoffbehälters in den Tankraum
- f) beim Ansetzen von Kamin und Feuerstätte
- g) nach Fertigstellung von Kamin und Feuerungsanlage, jedoch vor deren Benützung
- h) nach vollendetem Rohbau
- i) nach Fertigstellung des Baues und der Umgebungsarbeiten, jedoch spätestens vor dem Bezug des Gebäudes.

Die Baukontrolle hat innert drei Arbeitstagen nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind der Bauträgerschaft bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zweck der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

# I Verfahrensvorschriften

## Art. 31 Bewilligungspflicht / Abbruch von Bauten

Die Baubewilligungspflicht nach Art. 78 BauG wird wie folgt ausgedehnt:

- auf alle Aussenreklamen;
- auf alle Aussenantennenanlagen inklusiv Parabolspiegel;
- auf alle aussen sichtbaren Sonnenkollektoren und Solarzellen.

Der Abbruch sämtlicher Bauten, welche als baubewilligungspflichtig gelten, bedarf gemäss Art. 79 BauG einer Bewilligung.

## Art. 32 Form des Baugesuches

Die Baugesuche sind mit amtlichem Formular mindestens in zweifacher Ausführung einzureichen und haben folgendes zu enthalten:

- a) Baugesuchformular inkl. Baukostenangabe sowie Baubeschrieb, soweit er aus den Plänen nicht ersichtlich ist, insbesondere Farbgebung und Material;
- b) Situationsplan (neueste Grundbuchplankopie mit Unterschrift des Nachführungsgeometers), enthaltend die Masse des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, bestehende und neue Werkleitungen, Zufahrtsstrassen und -wege sowie Autoabstellplätze;
- c) Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit Angabe der Feuerstätten, der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenfläche;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 mit Angabe der Gebäude- und Stockwerkhöhen sowie des Niveaupunktes; letzterer ist in m.ü.M. anzugeben;
- e) Umgebungsplan inkl. bestehende und neue Terrainlinien sowie Kinderspielplätze unter Angabe der Höhenkoten;
- f) Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer (mit Schemaskizze);
- g) Schutzraum- und Öltankeingabe;
- h) Plan für neue Wasser- und Kanalisationsanschlüsse mit Angabe von Leitungs- und Schachtdurchmesser, -material und -gefälle sowie Einlauf- und Auslaufkoten;
- i) Nachweis nach Art. 7 EnV;
- j) Unterlagen nach Art. 34 der Lärmschutzverordnung (LSV);
- k) Emissionserklärung gemäss Luftreinhalteverordnung (LRV).

Sämtliche Unterlagen sind auf Format A4 zu falzen, müssen einheitlich mit Ort, Datum, Massstab und Himmelsrichtung versehen und von der Bauträgerschaft, dem Grundeigentümer und dem Projektverfasser unterzeichnet sein.

Bei Umbauten muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau gut ersichtlich sein (bestehende Teile grau, neue Teile rot, abzubrechende Teile gelb).

Wenn es für die Beurteilung der Baueingabe notwendig ist, kann der Gemeinderat weitere ergänzende Unterlagen wie Fachgutachten, Farb- und Materialmuster, Fotografien, Modelle, Pläne, Schattendiagramme, statische Berechnungen usw. verlangen, Für die Beurteilung von Gesamtüberbauungen sind mindestens ein Erläuterungsbericht und ein Modell im Massstab 1:500 einzureichen.

Für unbedeutende Bauvorhaben kann der Gemeinderat dem Umfang der einzureichenden Gesuchsunterlagen auf die notwendigen Bestandteile beschränken.

Zu visieren sind die massgeblichen Fassadenecken sowie die Gebäude- und Firsthöhe.

### **Art. 33 Gebühren und Auslagen**

Für die Behandlung des Baugesuches, des Bauermittlungsgesuches, die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigungen der nötigen Schriftstücke usw. sowie für die Benützung des öffentlichen Grundes sind Gebühren im Rahmen des kantonalen Gebührentarifes zu entrichten. Die Kostenverlegung allfälliger Gutachten richtet sich nach Art. 94 ff des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege.

## **F. Schlussbestimmungen**

### **Art. 34 Inkraftsetzung, Aufhebung bisherigen Rechts, Übergangsregelung**

Dieses Baureglement sowie der Zonenplan treten mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.

Das Baureglement vom 5. April 1973 und die seither in Kraft gesetzten Baureglementänderungen werden aufgehoben.

Die zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht rechtskräftig erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Baureglements zu behandeln.

### **Art. 35 Anhang, technische Erläuterungen**

Die im Anhang enthaltenen Angaben sind nicht Gegenstand des Baureglements; es kommt ihnen keine Rechtsverbindlichkeit zu. Sie dienen lediglich der Erläuterungen der im Baureglement enthaltenen Vorschriften.

Vom Gemeinderat beschlossen am: **14. August 1990**

**GEMEINDERAT GOMMISWALD**  
**Der Gemeindammann:**

*Josef Bischof*

**Der Gemeinderatsschreiber:**

*Max Beier*

Öffentliche aufgelegt	vom 18. Sept. 1990 bis 17. Okt. 1990 vom 05. Dez. 1990 bis 04. Jan. 1991
Dem fakultativen Referendum unterstellt	vom 07. Jan. 1991 bis 06. Febr. 1991
Urnenabstimmung	vom 03. März 1991

vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: **10. Juli 1991**

**BAUDEPARTEMENT DES**  
**KANTONS ST. GALLEN**  
**Der Vorsteher:**

*sig. Dr. W. Geiger*  
*Regierungsrat*