

Art.	Vorschrift	Hinweise
1.	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<p>Das Musterbaureglement ist als Starthilfe für die Gemeinden gedacht. Es hält den Erkenntnisstand im September 2017 (nach Durchführung der dritten Schulungsveranstaltung der VSGP) fest. Wenn nach ein bis zwei Jahren nach Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes erste Erfahrungen und Gerichtsentscheide vorliegen, wird es überprüft und bei Bedarf angepasst.</p> <p>Die Systematik des Musterbaureglements folgt derjenigen des Planungs- und Baugesetzes.</p> <p>Mit Mail vom 1. September 2017 hat das AREG nach eingehender Prüfung „Bemerkungen“ eingereicht. Diese wurden von der VSGP Arbeitsgruppe PBG diskutiert. Das Ergebnis ist einschliesslich einer ergänzenden kurzen Stellungnahme des AREG vom 12.09.2017 in die vorliegende Fassung eingeflossen.</p> <p>Zu beachten ist, dass mit einer Bestimmung im Baureglement allein der Zonenplan nicht geändert werden kann. Die Migration von der „BauG-Welt“ in die „PBG-Welt“, welche die Gemeinden innert 10 Jahren vorzunehmen haben, erfordert also stets auch die öffentliche Auflage des Zonenplans. Aus diesem Grund wurde Absatz 2 von Art. 31 des Musterbaureglements gemäss vorheriger Fassung gestrichen.</p>
1	<b>Geltungsbereich</b> (1) Das Baureglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet der politischen Gemeinde [Name]. (2) Die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie die besonderen Regelungen der Gemeinde bleiben vorbehalten.	Nicht zwingend, kann aber der Verständlichkeit dienen.
2	<b>Zuständigkeiten</b> (1) Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes und die zuständige Behörde nach der Strassengesetzgebung.	Die Zuständigkeiten müssen zwingend geregelt werden. Dabei können die Gemeinden, falls gewünscht, im Wesentlichen die heutigen Regelungen übernehmen.

Art.	Vorschrift	Hinweise
	<p>(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 des Strassengesetzes<sup>1</sup>. Sie erfüllt weitere ihr vom Gemeinderat zugewiesene Aufgaben.</p> <p>(3) Die Bauverwaltung ist die Baubehörde im Meldeverfahren. Zudem erfüllt sie folgende Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Beratung von Bauwilligen und Planern;</li> <li>b) Prüfung der Baugesuche;</li> <li>c) Durchführung des Baubewilligungsverfahrens;</li> <li>d) Entscheid über nachlaufende Bewilligungen;</li> <li>d) Erhebung von Kostenvorschüssen;</li> <li>f) Vollzug der Beschlüsse von Gemeinderat und Baukommission;</li> <li>h) Baukontrolle und –aufsicht;</li> <li>i) weitere vom Gemeinderat oder von der Baukommission zugewiesene Aufgaben.</li> </ul> <p>(4) Gemeinderat, Baukommission und Bauverwaltung können bei Bedarf Fachleute beiziehen.</p> <p>(5) Verfügungen und Entscheide der Baukommission und der Bauverwaltung können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden.<sup>2</sup></p>	<p>Im Baupolizeirecht ist die Gemeinde in der Kompetenzaufteilung zwischen Gemeinderat, Baukommission und Bauverwaltung grundsätzlich frei. Weil heute schon sehr verbreite und bewährt wird im Musterreglement vorgeschlagen, den Gemeinderat als Planungsbehörde sowie die Baukommission grundsätzlich als Baubehörde einzusetzen, im Meldeverfahren die Bauverwaltung. Nach Art. 135 PBG entscheidet die Baubehörde der politischen Gemeinde über Baugesuch und Einsprachen, soweit Gesetz oder Verordnung nichts anderes bestimmen.</p> <p>Der Bauverwaltung können weitergehende Kompetenzen zugeteilt werden, z.B. nachlaufende Bewilligungen (Art. 149 PBG), Bewilligung von Korrekturplänen bei geringfügigen Abweichungen von den bewilligten Bauplänen, vorsorgliche Massnahmen, verfahrenleitende Anordnungen, Erheben von Kostenvorschüssen, Abschreibung von Verfahren, Vernehmlassungen.</p> <p>Mit „weiteren vom Gemeinderat oder von der Baukommission zugewiesenen Aufgaben“ sind nicht hoheitliche Aufgaben gemeint.</p> <p>Ergänzend werden auch die Kompetenzen der Behörden beim Vollzug des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) aufgenommen.</p> <p>Rechtsmittelverfahren: Es wird unbedingt empfohlen, das einstufige Modell zu verwirklichen, d.h. Rekurs gegen Entscheide von Bauverwaltung oder Baukommission direkt beim Baudepartement. Das muss gestützt auf Art. 40 Abs. 2 VRP ausdrücklich so im Musterbaureglement geregelt werden. Ohne Verzicht auf eine gemeindeinterne Rekursinstanz würde das wesentliche Ziel der Verfahrensbeschleunigung verpasst.</p>

<sup>1</sup> sGS 732.1; abgekürzt StrG.

<sup>2</sup> Vgl. Art. 40 Abs. 2 VRP.

<b>2. Raumplanung</b>		
3	<p><b>Planungsmittel</b></p> <p>(1) Der Gemeinderat verfügt über die folgenden Planungsmittel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) kommunale Richtplanung;</li> <li>b) Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement);</li> <li>c) Sondernutzungspläne;</li> <li>d) Schutzverordnung;</li> <li>e) Strassenplan;</li> <li>f) Erschliessungsprogramm.</li> </ul>	<p>Nicht zwingend, allenfalls aber der Verständlichkeit des Baureglements insgesamt förderlich.</p> <p>Bis zur Einführung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen ist weiterhin der von der Planungsbehörde erlassene und öffentlich aufgelegte gedruckte Plan verbindlich, und nicht die beim Ersteller des Plans vorhandenen digitalen Daten.</p> <p>Das Schutzinventar soll nur dann aufgeführt werden, wenn die Gemeinde ein solches einführen will. Gemeint ist dabei ein Schutzinventar nach Art. 118 ff. PBG, und nicht etwa der zur Schutzverordnung gehörende Schutzplan bzw. das in der Regel als Anhang der Schutzverordnung vorhandene Inventar.</p> <p>Das Erschliessungsprogramm beinhaltet auch den Stand der Erschliessung.</p>
4	<p><b>Information und Mitwirkung</b></p> <p>(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.</p> <p>(2) Der Richtplan wird vor Erlass während wenigstens 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreiten.</p>	<p>Nicht zwingend, weil bereits vom Bundesrecht her zwingend vorgegeben. Es dient aber u.U. der Bürgerschaft im Sinn der Transparenz.</p> <p>Gesetzliche Grundlage und massgebend ist Art. 4 des Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG). Danach unterrichten die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen nach diesem Gesetz. Sie sorgen dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann.</p>
5	<p><b>Zoneneinteilung</b></p> <p>(1) Bauzonen:</p> <p>.....</p> <p>(2) Nichtbauzonen:</p>	<p>Nicht zwingend. Grundlage: Art. 12 ff. PBG.</p> <p>In den meisten Fällen erübrigt sich eine eigene Bestimmung im Baureglement. Vielmehr genügen die Legende und die Bezeichnung im Zonenplan.</p>

	.....	Die Zonenarten „übriges Gemeindegebiet“ und „Kurzzone“ gibt es in der PBG-Welt nicht mehr.
6	<p><b>Wohnzonen (W)</b></p> <p>a) Mindestwohnanteile</p> <p>(1) Die zulässigen Nutzungsanteile werden im Zonenplan durch Bezeichnung der belegbaren Geschosse, eines Prozentsatzes der Geschossfläche nach Art. 16 dieses Reglements oder auf andere geeignete Weise bestimmt.</p> <p>(2) Die Baubehörde kann eine Nutzungsverlagerung zwischen verschiedenen Bauten bewilligen, wenn der vollständige Flächenausgleich sichergestellt ist.</p>	<p>Nicht zwingend. Grundlage: Art. 12 Abs. 2 Bst. a PBG.</p> <p>Der Vorschlag erfolgt nur für Gemeinden, die einen entsprechenden Bedarf erkennen. Im Normalfall machen solche Mindestvorgaben für Wohnanteile in reinen Wohnzonen (!) kaum Sinn.</p> <p>Die Nutzungsverlagerung kann sichergestellt werden z.B. öffentlich-rechtlich durch Sondernutzungsplan oder privatrechtlich durch eine zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch eingetragene Personaldienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung).</p>
7	<p><b>Wohn-Gewerbebezonen (WG)</b></p> <p>(1) Die zulässigen Nutzungsanteile werden im Zonenplan durch Bezeichnung der belegbaren Geschosse, eines Prozentsatzes der Geschossfläche nach Art. 16 dieses Reglements oder auf andere geeignete Weise bestimmt.</p> <p>(2) Die Baubehörde kann eine Nutzungsverlagerung zwischen verschiedenen Bauten bewilligen, wenn der vollständige Flächenausgleich sichergestellt ist.</p>	<p>Nicht zwingend. Grundlage: Art. 13 Abs. 2 PBG.</p> <p>Die Nutzungsverlagerung kann sichergestellt werden z.B. öffentlich-rechtlich durch Sondernutzungsplan oder privatrechtlich durch eine zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch eingetragene Personaldienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung).</p>
8	<p><b>Kernzone (K)</b></p> <p>(1) In der Kernzone sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Anforderungen innerhalb der Ortsbildschutzgebiete richten sich nach der Schutzverordnung.</p>	<p>Nicht zwingend. Grundlagen: Art. 15 und 99 Abs. 2 PBG.</p> <p>Die Formulierung ist nicht überflüssig, weil eben Art. 99 Abs. 2 PBG eine ausdrückliche Normierung durch die Gemeinde verlangt.</p> <p>Hinzuweisen ist zudem auf Art. 15 Abs. 2 PBG. Danach kann die politische Gemeinde besondere Schutz- und Gestaltungsvorschriften über die Stellung der Bauten, die Dachgestaltung und die zulässigen Baumaterialien erlassen.</p>
9	<p><b>Freihaltezonen (FiB / FaB)</b></p> <p>.....</p>	<p>Nicht zwingend, wenn und soweit der Zweck im Sinn von Art. 16 Abs. 2 PBG in der Legende des Zonenplans festgelegt werden kann.</p>

		<p>Im Zonenplan können Freihaltezonen z.B. zu folgenden Zwecken ausgeschieden werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Innerhalb der Bauzone: Parkanlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Schrebergärten;</li> <li>• Ausserhalb der Bauzone: Siedlungstrennstreifen, Aussichtspunkt.</li> </ul> <p>Die Freihaltezonen lassen sich nicht eindeutig von anderen Zonenarten abgrenzen. So kann der Zweck einer dem Landschaftsschutz dienenden Freihaltezone ausserhalb der Bauzone unter Umständen auch mit der Ausscheidung einer Landwirtschaftszone mit überlagernder Schutzzone erreicht werden. Und in besonderen Fällen – wie beispielsweise bei Skiabfahrtspisten – kann eine Freihaltezone auch eine Landwirtschaftszone überlagern. Die Gemeinden geniessen bei der Verwendung der im PBG vorgesehenen Nutzungszonen einen erheblichen planerischen Ermessensspielraum.</p> <p>Zulässige Bauten und Anlagen in Freihaltezonen werden im PBG anders als noch im BauG definiert. In Bezug auf unterirdische Bauten und Anlagen gibt es eine Verschärfung: Bisher durfte der Zweck der Freihaltezone nicht beeinträchtigt werden; neu müssen die Bauten und Anlagen dem Zweck der Freihaltezone dienen oder standortgebunden sein. Demgegenüber liegt für oberirdische Bauten und Anlagen eine Lockerung vor („dem Zweck dienen“ gegenüber „dafür erforderlich sein“). Somit stellt die Überführung der bisherigen Grünzone Freihaltung in eine Freihaltezone nach PBG eine materielle Zonenplanänderung dar.</p>
10	<p><b>Intensiverholungszone (I)</b></p> <p>.....</p>	<p>Zwingend, wenn Intensiverholungszone ausgeschieden werden. Grundlage: Art. 17 PBG.</p> <p>Im Normalfall übernimmt die Gemeinde ihre heutigen Intensiverholungszone.</p> <p>Der Detaillierungsgrad der Zweckumschreibung ist offen und wird daher wohl erst von der Rechtsprechung geklärt werden können. Nach Art. 17 Abs. 2 PBG sind folgende Erholungszwecke denkbar: Hotelbauten mit Nebenanlagen, Restaurants, Sporthallen, grosse</p>

		<p>Hartplätze, Camping- und Zeltplätze, Golfplätze, Reithallen sowie gewerbliche Pferdeställe.</p> <p>Personalwohnungen sind nach Art. 17 Abs. 2 Satz 2 PBG zulässig, soweit sie betrieblich nötig sind.</p> <p>Eine generelle Sondernutzungsplanpflicht würde Art. 7 Abs. 3 Bst. c PBG widersprechen. Prüfwert ist hingegen, ob das Bauen in bestimmten Intensiverholungszonen von einem Sondernutzungsplan abhängig gemacht werden soll. In einem solchen Fall kann eine Fussnote in der Tabelle der Regelbauvorschriften oder ein Absatz bei der entsprechenden Bestimmung des Baureglements wie folgt aufgenommen werden: „Die Erstellung von Bauten und Anlagen bedarf eines rechtskräftigen Sondernutzungsplans oder eines speziellen Reglements.“</p> <p>Auch bei bestehenden Intensiverholungszonen, für die aktuell nebst den besonderen Vorschriften eines Überbauungsplans keine Regelbauvorschriften gelten, müssen bei der Migration des Zonenplans von der BauG-Welt in die PBG-Welt neu die minimalen Regelbauvorschriften (Gesamthöhe, Grenzabstand Gebäudeabstand) im Zonenplan festgelegt werden.</p>
	<p><b>Schwerpunktzone (SPZ)</b></p> <p>.....</p>	<p>Zwingend, wenn eine Schwerpunktzone ausgeschieden wird. Grundlage: Art. 19 PBG.</p> <p>Die konkrete Regelung ist einzelfallabhängig und erst im Bedarfsfall durch einen Nachtrag ins Baureglement aufzunehmen.</p>
11	<p><b>Intensivlandwirtschaftszone (IL)</b></p> <p>.....</p>	<p>Zwingend, wenn ausgeschieden. Grundlage: Art. 21 Abs. 3 PBG.</p> <p>Im Normalfall wird die Gemeinde ihre aktuell bestehenden Intensivlandwirtschaftszonen übernehmen, z.B. „Intensivlandwirtschaftszone für Gemüse-, Garten-, Beeren- und Obstbau“.</p> <p>In der Regel erfolgt die Festlegung im Rahmen eines Sondernutzungsplans (vgl. Botschaft der Regierung zum PBG, Seite 39). So oder so aber müssen die nach Art. 79 Abs. 1 PBG</p>

		<p>vorgeschriebenen Masse (Gesamthöhe, Grenzabstand und Gebäudeabstand) auch im Rahmennutzungsplan festgelegt werden.</p> <p>Wenn die Regelung ohne Sondernutzungsplan ausschliesslich im Baureglement erfolgt, müssen die zulässige Nutzung (z.B. Massentierhaltung oder Pflanzenbau) sowie die Dimensionen und allenfalls auch die Gestaltungsvorschriften festgelegt werden.</p>
<b>3. Nutzungs- und Bauvorschriften</b> <b>3.1. Erschliessung und Ausstattung</b>		<p>Die Definition der Baubegriffe erfolgt neu im PBG (Art. 66 ff.) für den ganzen Kanton einheitlich und abschliessend. Die Gemeinden haben diesbezüglich keine Regelungskompetenz mehr.</p>
12	<b>Ausfahrten und Vorplätze</b> <p>(1) 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 höchstens 3%.</p> <p>(2) Grundstückzufahrten und Sichtzonen sind so anzulegen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) sind wegleitend.</p> <p>(3) Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.5 m Länge anzulegen ohne eine öffentliche Verkehrsfläche zu beanspruchen. Für Garagen von Nutzfahrzeugen hat der Vorplatz eine Länge von mindestens 7.5 m aufzuweisen.</p>	<p>Nicht zwingend. Grundlage: Art. 100 und 101 StrG.</p> <p>Die VSS-Normen (vgl. SN 640 050 und 640 291a) sollen bewusst lediglich „wegleitend“ sein. Abweichungen sind damit möglich, erfordern aber eine bewusste Auseinandersetzung mit der Norm im Einzelfall. Auf die Erwähnung der Nummern der Normen soll verzichtet werden.</p>
13	<b>Entsorgungseinrichtungen</b> <p>(1) Bei Wohnbauten mit sechs und mehr Wohnungen sowie bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind die notwendigen Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund bereitzustellen.</p>	<p>Nicht zwingend. Grundlage: Art. 67 PBG.</p> <p>Erfasst werden sollen nebst Wohnbauten für sechs und mehr Wohnungen auch Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.</p>
14	<b>Abstellplätze</b> <p>(1) Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge beträgt:  a) für Einfamilienhäuser: drei Abstellplätze;</p>	<p>Nicht zwingend, aber unbedingt zu empfehlen. Grundlage: Art. 69 und 70 PBG.</p> <p>Bisherige Bestimmungen in den Baureglementen oder in Spezialreglementen können beibehalten werden. Das gilt</p>

<p>b) für Mehrfamilienhäuser: ein Abstellplatz pro (80) 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche nach Art. 16 dieses Reglements, wenigstens aber ein Abstellplatz pro Wohnung; zusätzlich für Besucher wenigstens ein Abstellplatz und je fünf Wohnungen ein weiterer Abstellplatz.</p> <p>c) bei anderen Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der Abstellplätze nach der VSS-Norm SN 640 281. Bei Bruchteilen wird je Kategorie auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.</p> <p>(2) Bei Einfamilienhäusern gelten Zufahrten und Garagenvorplätze als Abstellflächen für Motorfahrzeuge, sofern eine Mindesttiefe von 5.5 m eingehalten wird.</p> <p>(3) Bei Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen. Der Bedarf richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 065.</p> <p>(4) Die Ersatzabgabe je fehlendem Abstellplatz für Motorfahrzeuge beträgt in der Regel Fr. 10'000.--.</p>	<p>insbesondere für die Festlegung des Bedarfs an Abstellplätzen. Gemeinden mit Spezialreglementen wird empfohlen, diese auf Übereinstimmung mit Art. 69 f. PBG zu überprüfen.</p> <p>Im Unterschied zum Baugesetz erlaubt das PBG in Art. 69 Abs. 2 einer Gemeinde neu, in einem Reglement, im kommunalen Nutzungsplan oder durch Verfügung die Erstellung von Abstellplätzen zu untersagen oder zu beschränken, wenn:</p> <p>a) die Benützung den Verkehr erheblich stört; b) die Baute oder die Anlage oder die Benützung Schutzgegenstände beeinträchtigt; c) Grünflächen zu erhalten sind; d) Erhaltung oder Förderung von Wohngebieten es erfordert.</p> <p>Der Begriff „anrechenbare Geschossfläche“ (vgl. Art. 61 Abs. 1 BauG) gibt es in der PBG-Welt nicht mehr. Vorgeschlagen wird daher eine eigene Definition im Musterbaureglement (Art. 20). Die blosser Übernahme der Geschossfläche (ohne Aussengeschosflächen) gemäss der SIA-Norm 416 wurde geprüft aber als nicht zweckmässig beurteilt, z.B. weil innenliegende Garagenplätze ebenfalls zur Geschossfläche zählen.</p> <p>Zulässig, aber wegen der Vereinheitlichung auf kantonaler Stufe nicht anzustreben ist eine Regelung, die für die Berechnung der Pflichtabstellplätze an der Zahl der Wohnungen bis 2 ½-Zimmer und darüber anknüpft (Muster: heutiges Baureglement von Oberriet). Nicht einfach zu lösen ist bei dieser Variante, wie der Bedarf an zusätzlichen Abstellplätzen bei Zweckänderungen und Erweiterungen bestimmt wird.</p> <p>In welchen Fällen die Baubehörde von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen befreien kann, bestimmt Art. 70 Abs. 1 PBG. Danach befreit die Baubehörde von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen, wenn diese wegen besonderen örtlichen Verhältnissen nicht erstellt werden können oder unverhältnismässig hohe Kosten entstünden.</p> <p>Die Gemeinde kann (muss aber nicht) Ersatzabgaben für fehlende Abstellplätze verlangen. Sie kann somit z.B. bei Vorliegen eines</p>
---	---



		<p>Mobilitätskonzeptes, welches die Nutzer zum Verzicht oder zur Einschränkung der Anzahl Motorfahrzeuge verpflichtet, von Ersatzabgaben befreien (z.B. Car-Sharing-Konzepte, öV-Konzepte u.ä.). Untersagt oder beschränkt die Gemeinde die Erstellung von Abstellplätzen nach Massgabe von Art. 69 Abs. 2 PBG, darf dagegen von vornherein keine Ersatzabgabe erhoben werden.</p> <p>Der Verzicht auf Abstellplätze kann positive und negative Folgen mit sich bringen. So spart der Bauherr Bau- und Landkosten, wenn er keine erstellen muss. Ebenso kann aber z.B. der Liegenschaftswert darunter leiden, wenn keine eigenen Abstellplätze zur Verfügung stehen. Entsprechend bemisst sich nach Art. 70 Abs. 2 PBG die Ersatzabgabe nach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) den Einsparungen, welche die Bauherrschaft erzielt;</li> <li>b) den Nachteilen, die das Fehlen von Abstellplätzen nach sich zieht.</li> </ul> <p>Diesen gesetzlichen Vorgaben würde nicht hinreichend Rechnung getragen, wenn im Baureglement oder im Spezialreglement nur ein einziger fester Betrag festgelegt würde. Minimal braucht es für die Genehmigung des Reglements durch das AREG den Zusatz «in der Regel». Selbst damit besteht aber keine absolute Gewähr, dass eine Rechtsmittelinstanz die Regelung als hinreichend im Sinn eines Reglements nach Art. 70 Abs. 2 PBG betrachten wird. Zulässig wäre im Weiteren auch, einen abgestuften pauschalisierten Frankenbetrag je Zone (z.B. Kernzone, übrige Zonen) zu erheben.</p> <p>Der im Musterbaureglement aufgeführte Betrag von CHF 10'000 ist tief angesetzt. Selbst in eher ländlichen Gegenden kostet die Erstellung nur schon eines offenen Abstellplatzes mehr, von Tiefgaragenplätzen gar nicht zu reden. In noch stärkerem Mass gilt dies für städtische Agglomerationen.</p>
15	<p><b>Spiel- und Begegnungsbereiche</b></p> <p>(1) Die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt 10% der Geschossfläche nach Art. 16 dieses Reglements. Wenigstens ein Viertel davon ist mit Hartbelag zu versehen.</p>	<p>Nicht zwingend, aber unbedingt zu empfehlen. Grundlage: Art. 71 PBG.</p> <p>Art. 71 Abs. 2 PBG lautet: Die politische Gemeinde kann in einem Reglement Mindestflächen und Mindestanforderungen für Spiel- und Begegnungsbereiche festlegen.</p>

	<p>(2) Spiel- und Begegnungsbereiche sind so auszurüsten und zu gestalten, dass sie den altersgerechten Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer entsprechen.</p> <p>(3) Wird von der Erstellungspflicht befreit, beträgt die Ersatzabgabe Fr. 150.-- je fehlenden m2.</p>	<p>Zum Begriff «Geschossfläche» in Abs. 1 vgl. Bemerkungen zu Art. 18.</p> <p>Formulierung in Abs. 2 in Anlehnung an Art. 71 Abs. 2 PBG. Dieser Absatz dient der Lesbarkeit der ganzen Bestimmung. An sich enthält Abs. 2 gegenüber Art. 71 Abs. 2 PBG keinen Mehrwert.</p> <p>Wenn die Gemeinde im Baureglement keine Mindestflächen und Mindestanforderungen festlegt, wird in der Rechtsprechung entschieden, was angemessene und den Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer angepasste Spiel- und Begegnungsbereiche sind.</p>
16	<p><b>Geschossfläche</b></p> <p>(1) Als Geschossfläche gelten sämtliche innerhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegenden Flächen (wie Wohn- und Gewerberäume, Nebenräume, Verkehrsflächen) zuzüglich der Innen- und Aussenwandquerschnitte.</p> <p>(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.</p>	<p>Nicht zwingend.</p> <p>Der Begriff „anrechenbare Geschossfläche“ (vgl. Art. 61 Abs. 1 BauG) gibt es in der PBG-Welt nicht mehr. Daher wird eine eigene Definition ins Musterbaureglement aufgenommen. Die blosser Übernahme der Geschossfläche (ohne Aussengeschosflächen) gemäss der SIA-Norm 416 wurde geprüft, aber nicht als zweckmässig beurteilt, z.B. weil innenliegende Garagenplätze ebenfalls zur Geschossfläche zählen.</p> <p>Die so definierte Geschossfläche dient als Grundlage zur Berechnung der notwendigen Zahl an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge (Art. 18) und für die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche (Art. 19).</p>
<p><b>3.2. Erstellen von Bauten und Anlagen</b></p>		
17	<p><b>Massgebendes Terrain</b></p> <p>.....</p>	<p>Nicht zwingend. Grundlage: Art. 78 Abs. 2 PBG.</p> <p>Für eine gegenüber Art. 78 Abs. 1 PBG abweichende Regelung/Definition des massgeblichen Terrains braucht es in jedem Fall ein wesentliches öffentliches Interesse. Das gilt auch in Fällen, wo grossflächig mit sauberem Aushub aufgeschüttet worden ist.</p>

		Weiter kommen in Betracht z.B. Bahnhofareale mit vor Jahrzehnten vorgenommenen Geländeanpassungen.
18	<b>Massangaben und Abstände für Hauptbauten</b>  (1) Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten richten sich nach der Regelbaumass-Tabelle im Anhang zu diesem Reglement.	Absatz 1 zwingend. Siehe Regelbaumassstabelle im Anhang. Grundlage: Art. 79 und Art. 100 PBG. Die Regelbaumassstabelle ist ebenfalls vom AREG zu genehmigen.
19	<b>Dachraum</b>  (1) Für zwei vom Gesuchsteller festgelegte Gebäudeseiten gilt für die Bestimmung des Dachraums das Winkelmass gemäss der Regelbaumass-Tabelle im Anhang zu diesem Reglement. Es darf bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts höchstens 90 Grad betragen. <sup>3</sup>  (2) Für die übrigen Gebäudeseiten gilt ein Winkelmass von höchstens 90 Grad.	Nicht zwingend und nur aufzunehmen, wenn eine Gebäudehöhe festgelegt wird. Grundlagen: Art. 84 und 85 PBG.  Als Dachraum gilt der Raum zwischen Gebäudehöhe, Winkelmass und Gesamthöhe, wobei ab Gebäudehöhe bzw. entsprechender Fassade ein bestimmtes Winkelmass eingehalten wird (Art. 85 Abs. 1 PBG). Konkret beträgt dieses Winkelmass höchstens 60 Grad (Art. 84 Abs. 2 PBG). Allerdings darf das Winkelmass bis zu einem bestimmten Bruchteil des Fassadenabschnitts auch 90 Grad betragen (Art. 85 Abs. 2 PBG). Sobald eine Fassade abgewinkelte Bereiche aufweist, gelten diese als Fassadenabschnitte. Die einzelnen Fassadenabschnitte dürfen demnach bis zu einem bestimmten Mass ihrer Länge bis zur Gesamthöhe reichen. Konkret ermöglicht diese Regelung z.B. in ihrer Länge beschränkte Dachaufbauten, welche bis zur Fassade reichen. Ebenso bleibt die Möglichkeit erhalten, dass Attikageschosse in beschränktem Umfang bis zur Fassade reichen. Diese Regelung beseitigt mit Bezug auf die Festsetzung der Gebäudehöhe weitgehend die bisherige Bevorzugung der Giebeldächer gegenüber anderen Dachformen. Das konkrete Mass für den zulässigen Fassadenabschnitt mit einem Winkelmass von 90 Grad kann von den Gemeinden im kommunalen Nutzungsplan festgesetzt werden (beispielsweise die Hälfte oder ein Drittel).  Das Winkelmass ist wenigstens für zwei Gebäudeseiten festzulegen; es kann aber auch allseitig bestimmt werden. Sodann wird das Winkelmass ab der in der entsprechenden Zone höchst zulässigen

<sup>3</sup> Vgl. Art. 84 Abs. 2 und Art. 85 PBG.

		<p>Gebäudehöhe gemessen. Nicht massgebend ist damit die (gemäss Bauvorhaben) tatsächliche Gebäudehöhe. Damit ist ein Bauherr bei der Gestaltung des Raumes unterhalb des Winkelmasses frei, soweit nicht andere Bestimmungen zu beachten sind.</p> <p>Das Musterbaureglement schlägt im Sinn einer liberalen Regelung im Sinn und Geist des PBG vor, es dem Baugesuchsteller zu überlassen, auf welchen beiden Gebäudeseiten er das Winkelmass einhalten und damit eine Traufflinie haben will. Wo es städte-/ortsbaulich erforderlich ist, ist es aber einer Gemeinde unbenommen, im Zonenplan/Baureglement vorzugeben, auf welchen Seiten im Gemeindegebiet oder in einem bestimmten Teil davon das Winkelmass einzuhalten ist.</p>
20	<p><b>Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen</b></p> <p>(1) Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten und Anlagen folgende Abstände ab der Strassengrenze einzuhalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Kantonsstrassen: 4.00 m;</li> <li>Gemeindestrassen: 3.00 m;</li> <li>Gemeindewege: 2.00 m;</li> </ol> <p>(2) Stützmauern und Böschungen haben, sofern festgelegte Sichtzonen dies zulassen, gegenüber öffentlichen Strassen einen Abstand von 0.5 m und eine maximale Höhe von 1.20 m einzuhalten, über dieser Höhe zusätzlich die Mehrhöhe.</p> <p>(3) Gegenüber öffentlichen Strassen, nicht aber gegenüber öffentlichen Wegen, geht der Strassenabstand dem Grenzabstand vor.</p>	<p>Nicht zwingend, aber in allen Reglementen der Gemeinden üblich. Es können die heutigen Masse übernommen werden. Die in der Spalte links eingesetzten Masse sind lediglich beispielhaft. Die Abstände können für die einzelnen Strassen- und Wegklassen unterschiedlich festgelegt werden.</p> <p>Nach Art. 102 Abs. 1 Bst. b StrG (in der Fassung gemäss Art. 165 PBG) kann das Baureglement Bestimmungen enthalten über die <i>Erhöhung</i> der Abstände für Gemeindestrassen und für Kantonsstrassen.</p> <p>Die Abstands- und Höhenvorschriften von Abs. 2 stehen unter dem Vorbehalt, dass im Sinn von Art. 102 StrG festgelegte Sichtzonen eingehalten sind. Für andere Anlagen als die in Absatz 2 aufgeführten, wie Gartengestaltungen, Abgrabungen etc., gelten die Vorschriften des Strassengesetzes (Art. 104 ff.).</p> <p>Ob die Gemeinde in einem zusätzlichen Absatz wie vorgeschlagen die heute verbreitete Regelung übernehmen will, wonach die Abstände nach Strassengesetz dem Grenzabstand vorgehen, ist ihr überlassen. Allenfalls kann festgelegt werden, dass der Grenzabstand zur Mittelachse der Strasse einzuhalten ist.</p>
21	<b>Kleinbauten und Anbauten</b>	<p>Absatz 1: zwingend. Grundlage: Art. 80 PBG. In Bezug auf die Festlegung der Höhe der Masszahlen ist die Gemeinde frei.</p>

	<p>(1) Für Kleinbauten und Anbauten gelten folgende Masse:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>maximale Grundfläche: 50 m<sup>2</sup></li> <li>maximale Gebäudehöhe: 3.5 m</li> <li>maximale Gesamthöhe: 5.0 m</li> <li>minimaler Grenzabstand: 2.0 m</li> <li>minimaler Gebäudeabstand: 2.0 m</li> </ol> <p>(2) Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Grenze gelten die Masse je Grundstück.</p>	<p>Hingegen muss wegen Art. 79 Abs. 1 PBG zwingend auch ein Gebäudeabstand festgelegt werden.</p> <p>Absatz 2 dient der Klarheit.</p>
22	<p><b>Vorbauten und Dachvorsprünge</b></p> <p>(1) Vorbauten dürfen auf höchstens der Hälfte der Fassadenlänge um höchstens 2 m in den Grenzabstand oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.</p> <p>(2) Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Abstand von 2 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.</p> <p>(3) 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.</p>	<p>Zwingend. Grundlage: Art. 76 und 81 PBG.</p> <p>Wenn im PBG von Strassenabständen die Rede ist, sind damit stets nur Gemeindestrassen gemeint; Kantonsstrassen fallen nicht in den Kompetenzbereich der Gemeinden, weshalb die Gemeinde ihnen gegenüber auch keine Abstände festlegen kann.</p> <p>Baulinien dürfen nur unterschritten werden, wenn diese nicht den Gewässerraum, oder den Gewässer- oder den Waldabstand regeln. In diesen Fällen verstiesse die Vorschrift sonst gegen Bundes- bzw. kantonales Recht.</p>
23	<p><b>Bauweise</b></p> <p>(1) Werden Hauptbauten als Grenzbauten nicht gleichzeitig erstellt oder nicht mit einem vertraglichen Grenzbaurecht geregelt, gelten die Vorschriften für die offene Bauweise. Wird die spätere Baute nicht auf die Grenze gestellt, ist der Gebäudeabstand einzuhalten.</p>	<p>Nicht zwingend. Grundlage: Art. 96 PBG; vgl. auch Art. 92 Abs. 2 PBG.</p> <p>Der Zonenplan kann geschlossene Bauweise vorsehen. Ansonsten gilt offene Bauweise.</p> <p>Sofern im Baureglement Vorgaben zur Gebäudelänge und/oder Gebäudebreite bestehen, ist bei offener Bauweise nach Art. 96 Abs. 2 PBG der Zusammenbau über die Grenze bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge oder –breite gestattet; andernfalls gelten keine Einschränkungen.</p>
24	<p><b>Terrainveränderungen</b></p>	<p>Zwingend. Grundlage: Art. 97 PBG.</p>

	<p>(1) Das zulässige Mass für Abgrabungen ist in der Regelbaumass-Tabelle gemäss Anhang zu diesem Reglement festgelegt.</p> <p>(2) Der Grenzabstand für Stützmauern und Böschungen bis 1.8 m Höhe beträgt 0.5 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe, höchstens jedoch 3 m.</p>	<p>Abstands- und Höhenmasse entsprechen der Regelung für tote Einfriedungen in Art. 97<sup>bis</sup> EG zum ZGB (sGS 911.1).</p> <p>Alternativregelung Entwurf Baureglement Eschenbach / Gommiswald: «Böschungen und Stützkonstruktionen bis 0.50 m Höhe dürfen bis an die Grenze reichen. Bis zu einer Höhe von 1.80 m beträgt der Grenzabstand mindestens 0.50 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe; höchstens aber den Grenzabstand der fraglichen Zonenart. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn kann die Böschung bzw. Stützkonstruktion bis an die Grenze gestellt werden.»</p>
25	<p><b>Sicherheitsanforderungen</b></p> <p>(1) Die begehbare Mindestbreite für Treppen, Gänge und Podeste beträgt:</p> <p>a) in Einfamilienhäusern: 0.90 m</p> <p>b) in Mehrfamilienhäusern für Treppenhäuser: 1.20 m</p> <p>(2) Für Geländer und Brüstungen oder andere Vorrichtungen zum Schutz von Personen gegen Absturz sind die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) wegleitend.</p> <p>(3) Wo von Gebäuden her Personen, Tiere oder Sachen durch Schneerutsch gefährdet werden, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.</p>	<p>Nicht zwingend. Grundlage: Art. 101 PBG.</p> <p>Die Absätze 1 und 3 wurden im Musterreglement belassen, obschon gewisse Bedenken bestehen, ob es dafür eine hinreichende gesetzliche Grundlage gibt.</p> <p>Mindestanforderungen im Hinblick auf Wohnhygiene, Abstellräume usw. fallen gemäss PBG weg. Es besteht hierfür keine Rechtsgrundlage mehr. Sie sind vollständig der Selbstverantwortung der Bauherren überlassen.</p>
4.	<p><b>Verfahren und Vollzug</b></p>	<p>Vorschriften zur Meldepflicht und zur Baukontrolle erübrigen sich.</p> <p>Grundlage: Art. 150 Abs. 2 PBG und Art. 23/24 der kantonalen Bauverordnung.</p> <p>Nach Art. 23 der kantonalen Bauverordnung sind wesentliche Bauetappen:</p> <p>a) die Fertigstellung des Schnurgerüsts,</p> <p>b) die Fertigstellung der Fundamente,</p> <p>c) die Vollendung des Rohbaus,</p> <p>d) die Fertigstellung der Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen vor deren Eindeckung.</p>

		<p>Zusätzliche Vorgaben bzgl. Meldungen und Kontrollen können auch in der Baubewilligung aufgeführt werden; vgl. Art. 150 Abs. 1 Bst. b PBG.</p> <p>Nach Art. 24 Abs. 2 der kantonalen Bauverordnung kann die Bauherrschaft zur Selbstdeklaration verpflichtet werden. Es ist das vom Baudepartement dafür erstellte Formular zu verwenden.</p>
26	<p><b>Gebühren</b></p> <p>(1) Die Planungsbehörde und die Baubehörde können - in ihrem Zuständigkeitsbereich - insbesondere für folgende Leistungen Gebühren erheben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Erlass von Sondernutzungsplänen und Strassenplänen;</li> <li>b) Erlass baupolizeilicher Bewilligungen und Verfügungen;</li> <li>c) Beratung, Baukontrollen, Schnurgerüstabnahme u.ä.;</li> <li>d) Bewilligung von Sondernutzungen und gesteigertem Gemeingebrauch an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen.</li> </ul> <p>(2) Die Gebühren sind im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung<sup>4</sup> zu bemessen. Die Planungsbehörde und die Baubehörde erlassen je den Tarif.</p> <p>(3) Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.</p>	<p>Nicht zwingend. Grundlagen: Art. 54 und 160 PBG, Art. 94 ff. VRP, VGV, GebT.</p> <p>Einige Gemeinden kennen heute entsprechende Bestimmungen im Baureglement.</p> <p>Zu beachten ist, dass nach Art. 54 PBG die Gemeinde die Planungskosten für den Zonenplan, das Baureglement und die Schutzverordnung (Bst. a) sowie für solche Sondernutzungspläne trägt, deren Erlass ausschliesslich im Interesse der Gemeinde liegt (Bst. b). Letzteres dürfte aber die Ausnahme sein.</p> <p>Im Rahmen eines verwaltungsrechtlichen Vertrags nach Art. 65 PBG, also z.B. im Rahmen eines Erschliessungsvertrags, kann eine abweichende Kostenregelung vereinbart werden.</p>
<b>5. Schlussbestimmungen</b>		
27	<p><b>Inkrafttreten, Übergangsbestimmung</b></p> <p>(1) Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft. Der Gemeinderat bestimmt den Vollzugsbeginn.</p> <p>(2) Die bei Vollzugsbeginn dieses Reglements hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.</p>	<p>Nicht zwingend, aber unbedingt zu empfehlen.</p> <p>Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus Art. 38 Abs. 1 i.V.m. mit Art. 1 Abs. 3 Bst. a PBG.</p> <p>Zu Absatz 2: Für bereits durch die Baubehörde entschiedene, aber noch nicht rechtskräftige Baugesuche gilt Art. 173 Abs. 1 PBG.</p>
28	<b>Aufhebung bisherigen Rechts</b>	Absatz 1: zwingend. Absatz 2 und 3: unbedingt zu empfehlen.

<sup>4</sup> Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5, GebT

	<p>(1) Das Baureglement vom ... wird aufgehoben.</p> <p>(2) Die von der Baubehörde erlassenen und im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 werden gegenstandslos.</p> <p>(3) Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung der Baukommission innert zweier Jahre nach Inkrafttreten dieses Reglements gelöscht.</p>	
--	---	--

**Anhang:** Regelbaumass-Tabelle (integrierender Bestandteil des Baureglements)

**Beilage:** Skizzen zu den Bauvorschriften