



Öffentliche Änderungsauflage

Änderungen gegenüber Auflageexemplar vom 12. Februar 2026
(öffentliche Auflage vom 23. Februar bis 24. März 2026)

Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann

31.08.2026

Baureglement

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1 Geltungsbereich	3
Art. 2 Zuständigkeit	3
2 Raumplanung	3
Art. 3 Planungsmittel	3
Art. 4 Information und Mitwirkung	4
Art. 5 Zoneneinteilung	4
Art. 6 Wohnzone (W)	4
Art. 7 Kernzone (K)	4
Art. 8 Intensiverholungszonen (IE)	4
Art. 9 Freihaltezonen (FiB, FaB)	5
Art. 10 Bereich Wintersport	5
Art. 11 Abstellen von Campingfahrzeugen	5
Art. 12 Ästhetikbestimmungen	5
Art. 13 Zweitwohnungen in Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben	5
3 Nutzungs- und Bauvorschriften	5
3.1 Erschliessung und Ausstattung	5
Art. 14 Ausfahrten und Vorplätze	5
Art. 15 Entsorgungseinrichtungen	6
Art. 16 Abstellplätze	6
Art. 17 Spielplätze und Begegnungsbereiche	6
3.2 Erstellen von Bauten und Anlagen	7
Art. 18 Massangaben und Abstände für Hauptbauten	7
Art. 19 Bauweise	7
Art. 20 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen	7
Art. 21 Kleinbauten und Anbauten	7
Art. 22 Geringfügige Kleinbauten	8
Art. 23 Vorbauten und Dachvorsprünge	9
Art. 24 Terrainveränderungen	9
Art. 25 Umgebungsgestaltung	9
Art. 26 Sicherheitsanforderungen	10
Art. 27 Lichtemissionen	10
4 Gebühren	10
Art. 28 Gebühren	10
5 Schlussbestimmungen	10
Art. 29 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	10
Art. 30 Aufhebung bisherigen Rechts	10

Hinweis

- Normal = Gesetztext gemäss der öffentlichen Auflage (23. Februar bis 24. März 2026)
- Rot = Ergänzung/Änderung gegenüber der öffentlichen Auflage (23. Februar bis 24. März 2026)
- durchgestrichen = Streichung/ Aufhebung

Der Gemeinderat Wildhaus-Alt St. Johann erlässt nach Art. 1 und 7 Abs. 2 PBG¹, Art. 11 und Art. 102 Abs. 1 lit. b StrG² sowie gestützt auf Art. 23 lit. a, Art. 89 Abs. 1 und Art. 90 Abs. 1 lit. a GG³ folgendes Baureglement:

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Das Baureglement gilt für das Gemeindegebiet der politischen Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann. Art. 7 Abs. 2 PBG
- 2 Die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie die besonderen Regelungen der Gemeinde bleiben vorbehalten.
- 3 Die in das Baureglement und die Beilagen eingefügten Grafiken haben erläuternden Charakter.

Art. 2 Zuständigkeit

- 1 Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes und die zuständige Behörde nach der Strassengesetzgebung. Art. 1, 135, 142f., 149, 158 PBG
- 2 Die vom Gemeinderat eingesetzte Baukommission ist die Baubehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes¹, soweit nicht die Bauverwaltung zuständig ist, und die Bewilligungsbehörde nach Art. 63 und 108 StrG². Sie kann Sichtzonen nach Art. 101 Abs. 2 StrG² für private Ausfahrten zu Gemeindestrassen verfügen. Sie erfüllt weitere ihr vom Gemeinderat zugewiesene Aufgaben. Der Baukommission gehört mindestens ein Mitglied des Gemeinderates an. Art. 40 Abs. 2, 96 VRP⁴
Art. 101 Abs. 2, Art. 102 Abs. 1 Bst. e StrG
- 3 Die Bauverwaltung ist die Baubehörde im Meldeverfahren (inkl. Auflagen nach Art. 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 Verfügungen und Entscheide der Baukommission können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden, Verfügungen der Bauverwaltung an die Baukommission.
- 5 Gemeinderat, Baukommission und Bauverwaltung können bei Bedarf Fachleute beiziehen.

2 Raumplanung

Art. 3 Planungsmittel

Der Gemeinderat verfügt über die folgenden Planungsmittel:

- a) kommunale Richtplanung;
- b) Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement);

Art. 1 ff. PBG

¹ Planungs- und Baugesetz, sGS 731.1, PBG

² Strassengesetz, sGS 732.1, StrG

³ Gemeindegesetz, sGS 151.2, GG

⁴ Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP

- c) Sondernutzungspläne;
- d) Schutzverordnung;
- e) Strassenplan;
- f) Erschliessungsprogramm.

Art. 4 Information und Mitwirkung

- 1 Bei Erlass und Änderungen von Richtplan, Nutzungsplänen und Planungszonen, Strassenplänen sowie bei Landumlegungen sorgt der Gemeinderat für eine der Bedeutung angemessene Information und Mitwirkung der Bevölkerung. Art. 34 PBG
Art. 4 RPG
- 2 Der Richtplan wird vor Erlass während mindestens 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreiten.

Art. 5 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet ist in die Zonenarten gemäss Zonenplan eingeteilt.

Art. 6 Wohnzone (W)

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. 7 Kernzone (K)

In den Kernzonen sind Bauten und Anlagen so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Fassaden sind in der Regel in Holz zu materialisieren und die Hauptwohnseite in ortstypischer Form (bspw. als Holzschindel- oder Holzkassettenfassade) auszugestalten. Die Dächer haben einen Dachvorsprung aufzuweisen. Innerhalb der Ortsbildschutzgebiete richten sich die weiteren Anforderungen nach der Schutzverordnung. Art. 15, 99 Abs. 2 PBG

Art. 8 Intensiverholungszone (IE)

Art. 17 PBG

- 1 Bauten und Anlagen haben sich harmonisch in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügen und eine gute Gesamtwirkung zu erzielen. Auf die Einpassung in das Terrain ist besonders Rücksicht zu nehmen.
- 2 Die Intensiverholungszone Camping (IE C) ist für die ganzjährigen Zelt-, Camping- und Caravaningplätze, eine zweckgebundene Hauptbaute für die Betreiberwohnung sowie für die erforderlichen Nebenbauten und -anlagen wie Reception, Sanitäranlagen, Kiosk usw. bestimmt. Die Campierfläche ist randlich zu bepflanzen und mit standortgerechten Bäumen zu durchsetzen. Für die zweckgebundene Hauptbaute gelten die Vorschriften der Wohnzone ~~W12~~ ~~W11~~ und eine maximale Gebäudegrundfläche von 50 m².
- 3 In der Intensiverholungszone Winter-Camping (IE C*) sind nur während der Wintermonate (Oktober bis April) Zelt-, Camping- und Caravaningplätze zulässig. Bauten und Anlagen sind nur soweit zulässig, als sie die Winter-Camping-Nutzung nicht einschränken.
- 4 Die Intensiverholungszone Beherbergung (IE B / IEaB B) ist für Beherbergungsbetriebe, Gastgewerbebetriebe, Erholungsheime und Kureinrichtungen bestimmt. Zulässig sind mit dem Zonenzweck zusammenhängende Bauten und Anlagen.
- 5 Die Intensiverholungszone Tourismus (IE TO / IEaB TO) ist für touristische Infrastrukturen bestimmt. Zulässig sind Bauten und Anlagen in den Bereichen Beherbergung, Restauration, Erschliessung, Freizeit, Sport und Kultur.
- 6 Die Intensiverholungszone Parkierung (IE P) ist für Parkieranlagen bestimmt. Zulässig sind mit dem Zonenzweck zusammenhängende ~~Bauten und~~ Anlagen.
- 7 In der Intensiverholungszone Sportanlagen (IE S) sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Sport- und Freizeitbetrieb dienen.
- 8 In der Intensiverholungszone Transportanlagen (IE T / IEaB T) ist der Nutzungszweck auf Bauten und Anlagen beschränkt, die dem Betrieb der Transportanlagen sowie Nebennutzungen dienen.
- 9 In der Intensiverholungszone Transportanlagen und Beherbergung (IE TB / IEaB TB) sind zusätzlich zu den in Abs. 8 erwähnten Nutzungen auch Restaurationen und Beherbergungen sowie damit zusammenhängende Nutzungen gestattet.

Art. 9 Freihaltezonen (FiB, FaB)

Art. 16 PBG

- 1 Bauten und Anlagen haben, soweit zulässig, sich harmonisch in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen und eine gute Gesamtwirkung zu erzielen. Auf die Einpassung in das Terrain ist besonders Rücksicht zu nehmen.
- 2 In der Freihaltezone Erholung (FiB E) sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der Erholungs- und Freizeitnutzung sowie dem Sport dienen.
- 3 In der überlagernden Freihaltezone Wintersport sind Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und Terrainveränderungen, die den Wintersport behindern, nicht gestattet. Bau- und planungsrechtlich zulässige Bauten und Anlagen können an geeigneten Lagen bewilligt werden.
- 4 In der überlagernden Freihaltezone Winter-Parkierung ist das Parkieren nur während der Wintermonate (Oktober bis April) erlaubt.

Art. 10 Bereich Wintersport

Im überlagernden Bereich Wintersport In den Gebieten mit zulässiger Nutzungsart «Bereich Wintersport» (innerhalb Bauzone) sind Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und Terrainveränderungen, die den Wintersport behindern, nicht gestattet. Bau- und planungsrechtlich zulässige Bauten und Anlagen können an geeigneten Lagen bewilligt werden.

Art. 11 Abstellen von Campingfahrzeugen

Art. 24b RPG, Art. 40 RPV

- 1 Das Abstellen von Campingfahrzeugen (wie Camper, Wohnmobile, Kleinbusse, Wohnwagen) zur Übernachtung ist nur in den Intensiverholungszone IE C und IE S zulässig. Ausserhalb dieser Zonen ist es nur erlaubt, wenn das Zurverfügungstellen der Abstellflächen weder gewerbsmässig erfolgt, noch beworben wird.
- 2 Als Nebenbetrieb zu einem Landwirtschaftsbetrieb ist das Abstellen von Campingfahrzeugen zur Übernachtung ausserhalb der IE C und IE S zulässig, wenn die raumplanungsrechtlichen Anforderungen hierfür erfüllt sind.

Art. 12 Ästhetikbestimmungen

Art. 21 Abs. 1 PBG

Art. 99 Abs. 2 PBG

- 1 In den Wohnzonen, Wohn-Gewerbe-Zonen und Kernzonen sind auf Hauptbauten nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer zulässig (mindestens 20° Neigung, mit Ausnahme von historischen Tätschhäusern).
- 2 In den Landwirtschaftszonen gilt der Leitfaden "Bauentwurf im ländlichen Raum" (Region Toggenburg) als wegleitend.

Art. 13 Zweitwohnungen in Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben

Art. 8 Abs. 4 ZWG

Die Umnutzung bestehender strukturierter Beherbergungsbetriebe gemäss Art. 8 Abs. 4 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG; SR 702) ist nicht zulässig.

3 Nutzungs- und Bauvorschriften

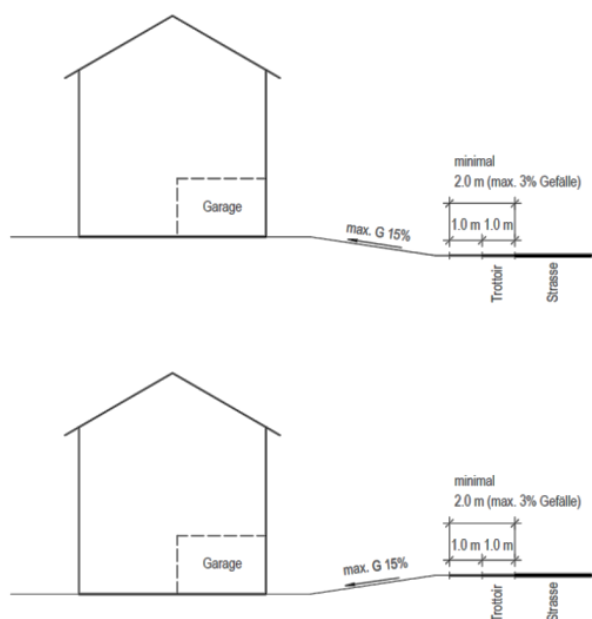
3.1 Erschliessung und Ausstattung

Art. 14 Ausfahrten und Vorplätze

Art. 100, 101 StrG

- 1 Grundstückzufahrten einschliesslich Sichtzonen sind so anzulegen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die Auslegung dieser Bestimmung orientiert sich nach den VSS-Normen.
- 2 Ausfahrten von Grundstücken und Garagen dürfen ungedeckt höchstens 15%, gedeckt höchstens 18% Gefälle aufweisen. Auf einer Länge von 2.0 m von der Fahrbahngrenze und mindestens 1.0 m von der Trottoirgrenze aus beträgt das Gefälle 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 längeren Fahrzeugen ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern. Die Baubehörde kann in begründeten Fällen Abweichungen zulassen.

Abbildung: Gefälle von Ausfahrten



Art. 15 Entsorgungseinrichtungen

- 1 Die Baubehörde kann bei Wohnbauten sowie bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben die Bereitstellung von notwendigen Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund verlangen. Sie müssen für die Entsorgungsfahrzeuge zugänglich sein. Art. 67 PBG
- 2 Die Behältnisse sind in der Regel als Unterflurcontainer auszugestalten.

Art. 16 Abstellplätze

- 1 Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge beträgt: Art. 69, 70 PBG
VSS 640 281 (2019)
 - a) für Einfamilienhäuser: zwei Abstellplätze;
 - b) für Mehrfamilienhäuser: ein Abstellplatz pro Wohnung; zusätzlich für Besucher wenigstens ein Abstellplatz (bei 1 bis 4 Wohnungen) und (ab 5 Wohnungen) je fünf Wohnungen ein weiterer Abstellplatz. Die Abstellplätze für Besucher sind entsprechend zu kennzeichnen.
 - c) bei anderen Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der Abstellplätze richtungsweisend nach der VSS-Norm SN 40 281 (Ausgabe 2019). Die Baubehörde kann in begründeten Fällen Abweichungen zulassen.
- 2 Bei Bruchteilen wird auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.
- 3 Bei Einfamilienhäusern gelten Zufahrten und Garagenvorplätze als Abstellflächen für Motorfahrzeuge.
- 4 Die Ersatzabgabe nach Art. 70 PBG je fehlender Abstellplatz für Motorfahrzeuge beträgt CHF 8'000.-.

Art. 17 Spielplätze und Begegnungsbereiche

- 1 Die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt pro anrechenbare Wohnung 15 m². Art. 71, 72 PBG

- 2 Spiel- und Begegnungsbereiche sind so auszurüsten und zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen von Kindern verschiedener Altersstufen sowie der weiteren Bewohnerinnen und Bewohner entsprechen.
- 3 Die Ersatzabgabe nach Art. 72 PBG beträgt CHF 2'000.- pro Wohnung.

3.2 Erstellen von Bauten und Anlagen

Art. 18 Massangaben und Abstände für Hauptbauten

Die zulässigen Masse und Abstände für Hauptbauten sind in der Tabelle der Regelbauvorschriften im Anhang festgelegt. Vorbehalten sind spezielle Auflagen und Sondernutzungspläne.

Art. 79 PBG

Art. 19 Bauweise

Werden Hauptbauten als Grenzbauten mit einem vertraglichen Grenzbaurecht geregelt, gilt die geschlossene Bauweise unter Einhaltung der Gebäudelänge. Wird eine Baute trotz vertraglicher Regelung des Grenzbaurechts nicht auf die Grenze gestellt, hat sie den Gebäudeabstand einzuhalten.

Art. 96 PBG

Art. 20 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen

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

Art. 102 Abs. 1 Bst. b,
104 ff., Art. 107 StrG

- | | | |
|---------------------------------------|-------|-------------------------------------|
| a) Kantonsstrassen: | 4.0 m | |
| b) Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse: | 3.0 m | mit ein- oder zweiseitigem Trottoir |
| | 4.0 m | ohne Trottoir |
| c) Gemeindestrassen 3. Klasse | 3.0 m | |
| d) Gemeindewege: | 2.0 m | |

2 Mindestens dreiseitig offene Parkierungsbauten (Carports) **und unbewohnte Klein- und Anbauten** dürfen bis 1.0 m an Gemeindestrassen **3. Klasse** und **Gemeindewege ~~-wege~~** gebaut werden, sofern die Sichtbereiche auf Dauer nicht eingeschränkt werden **und eine potenziell notwendige Ausweichstelle für die Strasse nicht verunmöglicht wird**. Deren Vordächer müssen den Abstand von mindestens 1.0 m ebenfalls einhalten.

3 Der Strassenabstand wird gemessen ab der Strassengrundstücksgrenze. Ist keine Strassenparzelle ausgeschieden, wird ab Strassen- bzw. Wegrand gemessen. Als Strassenrand bzw. Wegrand gilt die Abgrenzung der Verkehrsfläche (inkl. Trottoir).

4 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen haben gegenüber öffentlichen Strassen einen Abstand von 0.5 m und eine maximale Höhe von 1.20 m einzuhalten, über dieser Höhe zusätzlich die Mehrhöhe.

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

Art. 21 Kleinbauten und Anbauten

1 Für Kleinbauten und Anbauten gelten folgende Masse:

Art. 74, 75, 80, 94 PBG
Brandschutzvorschriften
der VKF

- | | |
|------------------------------|-----------------------------|
| a) maximale Grundfläche: | 75 50 m ² |
| b) maximale Gebäudehöhe: | 3.5 m |
| c) maximale Gesamthöhe: | 5.5 m |
| d) minimaler Grenzabstand: | 3.0 m |
| e) minimaler Gebäudeabstand: | 1.5 m |

2 Vorbehalten bleiben die brandschutzrechtlichen Gebäudeabstände.

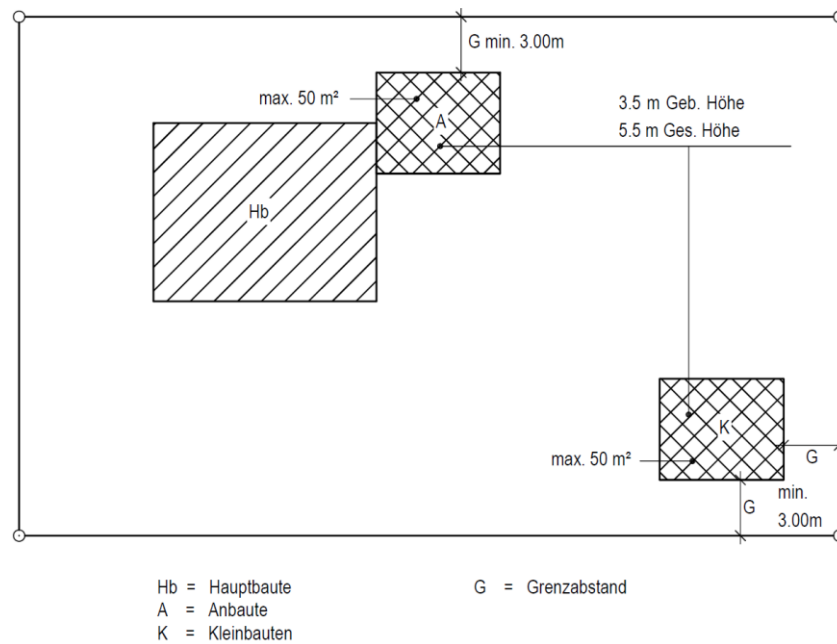
3 Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Grenze gelten die Masse je Grundstück.

4 Für An- und Kleinbauten an Hanglage, die bergseitig zu erschliessen sind, werden für die maximal zulässige Gebäude- und Gesamthöhe folgende Zuschläge gewährt:

- | | |
|-------------------|-------|
| a) ab 15% Neigung | 0.5 m |
| b) ab 20% Neigung | 1.0 m |
| c) ab 30% Neigung | 1.5 m |

Die Hangneigung wird in der Falllinie durch den Niveaupunkt zwischen den Fassaden gemessen.

Abbildung: Verminderter Grenzabstand von An- und Kleinbauten

**Art. 22 Geringfügige Kleinbauten**

- 1 Masse für geringfügige Kleinbauten, die nicht dem Aufenthalt von Personen dienen:
 - a) maximale Grundfläche: 10.0 m²
 - b) maximale Gesamthöhe: 2.5 m
 - c) minimaler Grenzabstand: 0.5 m
 - d) minimaler Gebäudeabstand: 1.0 m
- 2 Vorbehalten bleiben die brandschutzrechtlichen Gebäudeabstände.
- 3 Bei einem Zusammenbau von geringfügigen Kleinbauten über die Parzellengrenze gelten die Masse je Grundstück.

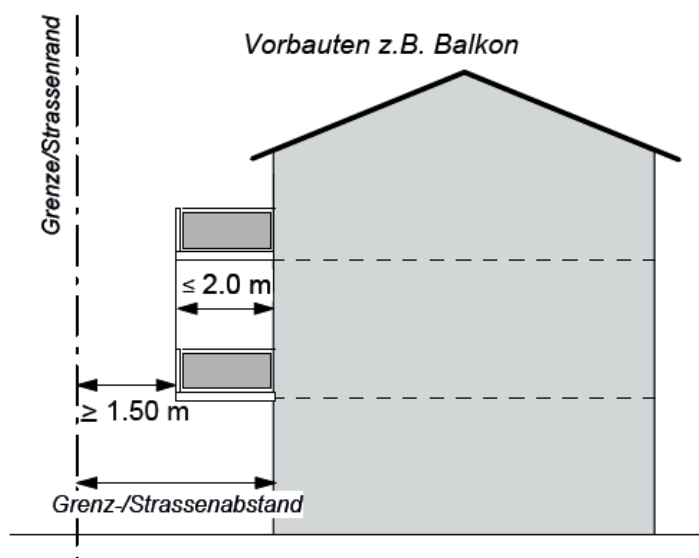
Art. 74, 94, 136 Abs. 2
lit. a PBG
Brandschutzvorschriften
der VKF

Art. 23 Vorbauten und Dachvorsprünge

- 1 Vorbauten und Dachvorsprünge dürfen auf der ganzen Fassadenlänge um höchstens 2 m in den Grenzabstand oder Strassenabstand (Gemeindestrassen und -wege) hineinragen oder die Baulinie unterschreiten, wenn dadurch der verbleibende Grenz- und Strassenabstand nicht unter 1.5 m reduziert wird. Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern dürfen nicht unterschritten werden.
- 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.

Art. 76, 81 PBG

Abbildung: Verminderter Grenz- und Strassenabstand von Vorbauten

**Art. 24 Terrainveränderungen**

- 1 Das maximal zulässige Mass für Abgrabungen für Bauten ist in der Tabelle der Regelvorschriften gemäss Art. 18 dieses Reglements festgelegt.
- 2 Auffüllungen werden dem massgebenden Terrain angepasst. Böschungen mit einem steileren Neigungswinkel als 2:3 müssen gesichert werden.
- 2 Der Grenzabstand für Stützkonstruktionen und Böschungen bis 1.8 m Höhe beträgt mindestens 0.5 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe, höchstens jedoch 3 m.
- 3 Stützmauern mit einer Höhe von über 1.8 m sind aufzugliedern und - je 1.8 m Höhe - mit einer Staffelung von mindestens 0.5 m Breite auszuführen.

Art. 97 PBG

Art. 25 Umgebungsgestaltung

- 1 Es dürfen keine invasiven Neophyten gepflanzt werden. Jeglicher Umgang mit invasiven Neophyten gemäss Anhang 2.1 und 2.2 der Freisetzungsverordnung (FrSV) ist untersagt.

Art. 15 Abs. 2 und Art. 52 Abs. 1 FrSV (SR 814.911, FrSV, Anhang 2.1, 2.2 FrSV)

- 2 Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu beschränken. Erschliessungs- und Abstellflächen, Wege und Plätze sind, wenn immer möglich und zulässig, wasserdurchlässig zu gestalten. Die Versickerung sollte, wenn immer möglich und zulässig, über belebte Bodenschichten erfolgen.

Art. 26 Sicherheitsanforderungen

- 1 Als Feuerschutzvorschriften gelten die Brandschutznorm und die Brandschutzrichtlinie der Vereinigung Kantonalder Feuerversicherungen (VKF).
- 2 Für Geländer und Brüstungen oder andere Vorrichtungen zum Schutz von Personen gegen Absturz sind die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA 358) wegleitend.
- 3 Wo von Gebäuden her Personen, Tiere oder Sachen durch Schneerutsch gefährdet werden, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.

Art. 101 PBG
Art. 54 FSG⁵

Art. 27 Lichtemissionen

- 1 Lichtquellen haben sich nach den Empfehlungen des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) zu richten.
- 2 Folgende Lichtquellen sind bewilligungspflichtig:
 - a) Beleuchtete Reklamen, Leuchtreklamen;
 - b) Grössere und spezielle Beleuchtungsanlagen im Freien, wie, grössere Fassadenbeleuchtungen und himmelwärts gerichtete Lichtquellen, welche keine Sicherheitsfunktion erfüllen (Skybeamer, Laserscheinwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche Lichtquellen);
 - c) Beleuchtungseinrichtungen von Grossbauten und -anlagen im Freien.

Sie werden bewilligt, wenn die in den Empfehlungen des BAFU vorgesehenen Massnahmen umgesetzt sind.

- 3 Sportplatzbeleuchtungen dürfen nur von 06.00 bis 22.00 Uhr betrieben werden. Der Gemeinderat regelt die Betriebsbeschränkungen im Benützungsreglement der betreffenden Sportanlage.

4 Gebühren

Art. 28 Gebühren

- 1 Gemeinderat und Baukommission können insbesondere für folgende Leistungen Gebühren erheben:
 - a) Erlass von Sondernutzungsplänen und Strassenplänen;
 - b) Erlass baupolizeilicher Bewilligungen und Verfügungen;
 - c) Beratung, Baukontrollen, Schnurgerüstabnahme u.ä.;
 - d) Bewilligung von Sondernutzungen und gesteigertem Gemeingebrauch an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen.
- 2 Die Gebühren sind im Rahmen der kantonalen Verwaltungsgebührenordnung zu bemessen. Gemeinderat und Baukommission erlassen je den Tarif.
- 3 Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

Art. 54, 160 PBG
Art. 94 ff. VRP
VGv⁶
GebT⁷

5 Schlussbestimmungen

Art. 29 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

- 1 Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft. Der Gemeinderat bestimmt den Vollzugsbeginn.
- 2 Die bei Vollzugsbeginn dieses Reglements hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Anwendung des alten Rechts auf das gesamte Baugesuch, soweit es für die Baugesuchsteller günstiger ist.

Art. 38, 173 Abs. 1 PBG

Art. 30 Aufhebung bisherigen Rechts

⁵ Gesetz über den Feuerschutz, sGS 871, FSG
⁶ Verwaltungsgebührenverordnung, sGS 821.1, VGv
⁷ Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5, GebT

- 1 Das Baureglement vom 11. Juni 2014 wird aufgehoben.
- 2 Mit der Rechtskraft des Baureglementes werden sämtliche bisherigen Zonenpläne und Teilzonenpläne aufgehoben:
- 3 Die Anmerkungen im Grundbuch betreffend öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 werden nach Bedarf auf Anmeldung der Baukommission gelöscht⁸.

⁸ Die von der Baubehörde erlassenen und im Grundbuch angemarkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 wurden durch das Baureglement vom 11. Juni 2014 gegenstandslos.

Vom Gemeinderat Wildhaus-Alt St.Johann erlassen am: 12. Februar 2026 / 3. September 2026

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeinderatsschreiberin:

.....
Thomas Diezig

.....
Edith Meyer

Öffentliche Auflage vom: 23. Februar 2026 bis: 24. März 2026

Änderungsaufgabe vom: bis:

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom: bis:

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St. Gallen genehmigt am:

Der Amtsleiter:

.....
Ralph Etter

Vom Gemeinderat in Vollzug gesetzt auf:

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeinderatsschreiberin:

.....
Thomas Diezig

.....
Edith Meyer

Anhang: Tabelle der Regelbauvorschriften (Art. 18)

Anhang (Art. 18 BauR)

Tabelle der Regelbauvorschriften																						
	Wohnzonen		Wohn-/ Gewerbezone		Arbeitszonen	Kernzonen		Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Intensivverholungszonen								Landwirtschaftszone ⁸⁾		Freihaltezone			Schutzzone
	W12	W15	WG12	WG15	A15	K12	K15	OeBA OeBA aB	IE C IE C*	IE T IEaB T	IE B IEaB B	IE TB IEaB TB	IE TO IEaB TO	IE S	IE P	L ³⁾	L ⁴⁾	FIB E	FIB S	Fab S	SaB G	
Grenzabstand klein [m]	4.0	5.0	4.0	5.0	3.0 6.0 ¹⁾	3.0	3.0	4.0	3.0	5.0	5.0	5.0	5.0	4.0	-	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	-	
Grenzabstand gross ²⁾ [m]	6.0	6.0	6.0	6.0	-	-	-	--	-	-	-	-	-	-	-	--	--	-	-	-	-	
Gesamthöhe [m]	12.0	15.0	12.0	15.0	15.0	12.0	15.0	20.0	6.5	10.0	18.0	18.0	18.0	11.5	-	16.0	12.0	6.0	6.0	6.0	-	
Gebäudehöhe [m]	8.5	11.5	8.5	11.5	12.0	8.5	11.5	-	4.0	6.5	15.0	15.0	15.0	8.0	-	--	8.5	3.5	-	-	-	
faltesitige Fassadenhöhe ⁵⁾ [m]	12.0	15.0	12.0	15.0		12.0	15.0	-	-	-	-	-	-	-	-	--	12.0	-	-	-	-	
Dach- raum	Winkelmass auf Längs- seiten [°]	45	45	45	45	45	45	-	45	45	45	45	45	45	-	--	45	45	-	-	-	
	Bruchteil je Fassaden- abschnitt	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	-	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	-	--	1/2	1/2	-	-	-	
Gebäudelänge [m]	25.0	30.0	25.0	30.0 ⁶⁾	-	25.0	30.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25	-	-	-	-	
Abgrabungen ⁷⁾ [m]	1.6	1.6	1.6	1.6	-	1.6	1.6	-	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	-	-	1.6	1.6	-	-	-	
ES	II	II	III	III	III	III	III	III	II/III	IV	II/III	III	III	III	IV	III	III	II	II	II	II	

¹ Gegenüber Grundstücken in Wohn-, Wohn-Gewerbe- und Kernzonen² Der grosse Grenzabstand ist an keine Himmelsrichtung gebunden.³ Für reine Ökonomiebauten⁴ Für reine Wohnbauten.⁵ Bei faltesseitig giebelständigen Bauten mit Satteldächern erhöht sich die faltesseitige Fassadenhöhe um die effektive Mehrhöhe des Giebelfeldes, sofern sich das Satteldach über die ganze Giebelseite erstreckt. Bei faltesseitig traufständigen Satteldächern erhöht sich für Dachaufbauten (bzw. Fassadenabschnitte) die Fassadenhöhe um 3.5 m.⁶ Bei reiner Gewerbebebaute 35.0 m⁷ Die Beschränkung der Höhe der Abgrabung gilt nicht für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten (Art. 97 Abs. 1 PBG).⁸ Vorrang des Bundesrechts

- IE C Intensiverholungszone Camping
- IE C* Intensiverholungszone Winter-Camping
- IE T Intensiverholungszone Transportanlagen
- IE B Intensiverholungszone Beherbergung
- IE TB Intensiverholungszone Transportanlagen und Beherbergung
- IE TO Intensiverholungszone Tourismus
- IE S Intensiverholungszone Sportanlagen
- IE P Intensiverholungszone Parkierung

- FiB E Freihaltezone Erholung
- FiB S Freihaltezone Siedlungsgliederung
- FaB S Freihaltezone Siedlungsgliederung

Abkürzungen

AREG	Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St.Gallen
BAFU	Bundesamt für Umwelt
BauG	altes Baugesetz, in Vollzug bis Sept. 2017
BauR	vorliegendes Baureglement
EnV	eidgenössische Energieverordnung, SR 730.01
EnV	kantonale Energieverordnung, sGS 741.11
FSG	Gesetz über den Feuerschutz, sGS 871.1
GebT	Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5
GF	Geschossfläche (aGF: anrechenbare GF)
GSchV	Gewässerschutzverordnung; SR 814.201
KRP	Kantonaler Richtplan
LRV	Luftreinhalteverordnung; SR 814.318,142.1
LSV	Lärmschutzverordnung; SR 814.41
NF	Nettogeschossfläche
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz; SR 451
PBG	Planungs- und Baugesetz, sGS 731.1
PBV	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz, sGS 731.11
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz); SR 700
RPV	Raumplanungsverordnung; SR 700.1
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SN	Schweizer Norm
SNP	Sondernutzungsplan
StrG	Strassengesetz, sGS 732.1
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz); SR 814.01
VF	Verkehrsfläche
VKF	Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen
VGv	Verwaltungsgebührenverordnung, sGS 821.1
VRP	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch, SR 210
ZWG	Bundesgesetz über Zweitwohnungen, SR 702

Beilagen

1. Auszug aus dem Planungs- und Baugesetz
2. Bedarfsermittlung von Parkieranlagen
3. Zusätzliche massgebliche Grundlagen

Anhang

31.08.2026

	Seite
1 Auszug aus dem Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie Erläuterungen zu einzelnen Artikeln des Baureglements	2
1.1 Ortsplanung	2
1.2 Begriffe	3
1.3 Grössenbeschränkungen	5
1.4 Abstände	9
1.5 Bauweise und Terrain	12
1.6 Ausstattung	13
1.7 Einordnung und Gestaltung	13
1.8 Technische Anforderungen.....	13
2 Bedarfsermittlung von Parkieranlagen	14
2.1 Personenwagen	14
3 Zusätzliche massgebende Grundlagen.....	15
3.1 Eidgenössische Erlasse	15
3.2 Kantonale Erlasse	15
3.3 Kommunale Erlasse	16
3.4 Normen / Merkblätter	16
3.5 Weitere Grundlagen	16

1 Auszug aus dem Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie Erläuterungen zu einzelnen Artikeln des Baureglements

1.1 Ortsplanung

Planungsinstrumente

PBG Art. 1 Ortsplanung

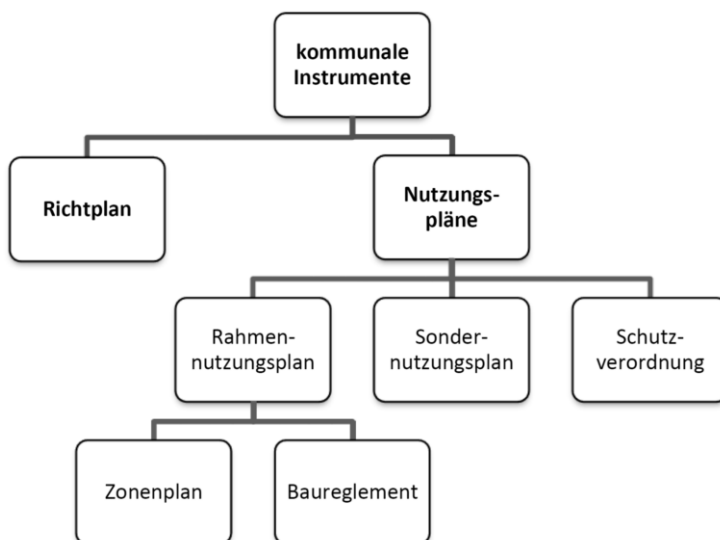
¹ Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinden.

² Instrumente sind der kommunale Richtplan und die kommunalen Nutzungspläne.

³ Kommunale Nutzungspläne sind:

- a) Rahmennutzungsplan, bestehend aus Zonenplan und Baureglement;
- b) Sondernutzungsplan;
- c) Schutzverordnung.

Abbildung 1: Planungsinstrumente



BauR Art. 3 Planungsmittel

Der Gemeinderat verfügt über die folgenden Planungsmittel:

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

1.2 Begriffe

Bauten

PBG Art. 73 Gebäude

¹ Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

PBG Art. 74 Kleinbauten

¹ Kleinbauten sind frei stehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.

PBG Art. 75 Anbauten

¹ Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

² Die Baubehörde kann ausnahmsweise Hauptnutzungen zulassen, wenn keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.

PBG Art. 76 Vorbauten

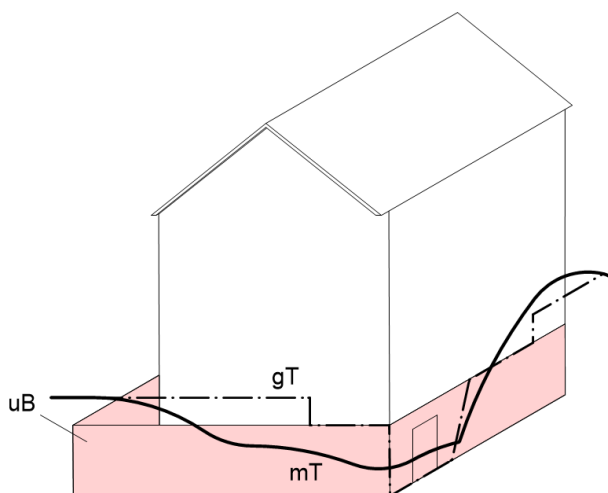
¹ Vorbauten sind punktuell oder nicht abgestützte, über die Fassade vorspringende Bauteile, wie Vordächer, Balkone, Erker, Veranden.

PBG Art. 76a Unterirdische Bauten

¹ Unterirdische Bauten sind unbewohnte und keinem regelmässigen Aufenthalt von Personen dienende Bauten oder Bauteile, die mit Ausnahme von notwendigen Zugängen und Zufahrten sowie der Geländer und Brüstungen unter dem natürlich gewachsenen oder dem gestalteten Terrain liegen.

Abbildung 2: Unterirdische Bauten

gT	gestaltetes Terrain
mT	massgebendes Terrain
uB	unterirdische Baute



Niveaupunkt

PBG Art. 77 Niveaupunkt

¹ Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks auf dem massgebenden Terrain, welches das Gebäude ohne Vorbauten, Anbauten und Dachvorsprünge umhüllt.

² Für Anbauten und zusammengebaute Gebäude wird der Niveaupunkt für jedes Gebäude oder jeden Gebäudeteil einzeln bestimmt.

PBG Art. 78 Massgebendes Terrain

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürliche oder, wenn dieser nicht mehr festgestellt werden kann, der bewilligte Geländeverlauf. Besteht kein bewilligter Geländeverlauf, wird vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf der Umgebung ausgegangen.

² Das massgebende Terrain kann im Nutzungsplan abweichend festgelegt werden.

Abbildung 3: Flächenkleinstes Rechteck für Niveaupunkt

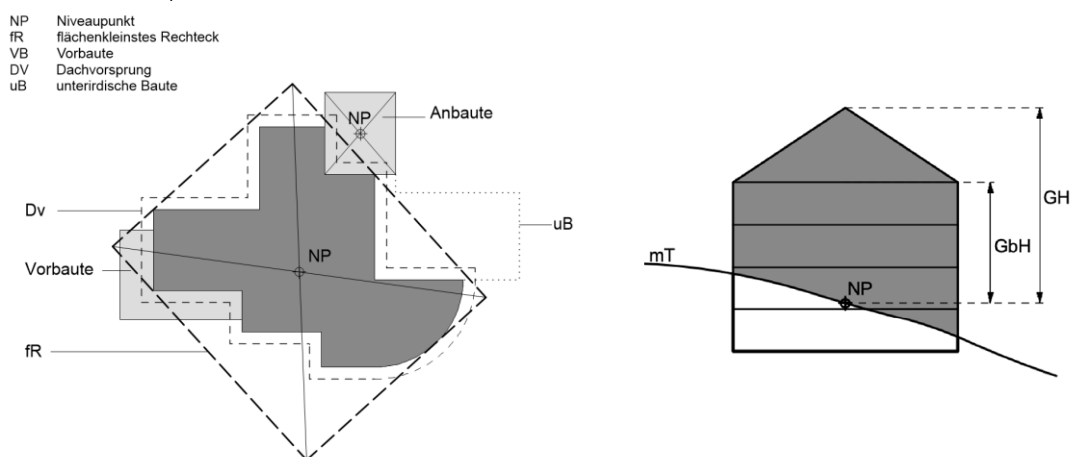


Abbildung 4: Niveaupunkt

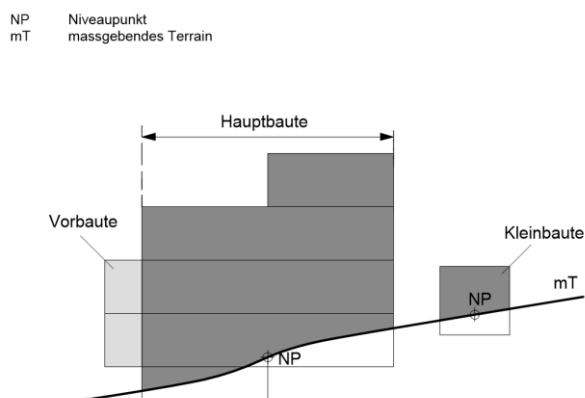
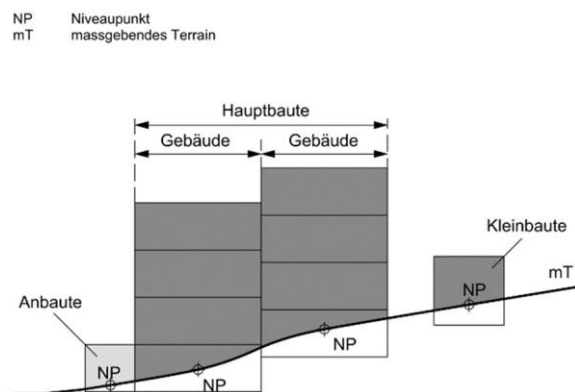


Abbildung 5: Niveaupunkt je Baute



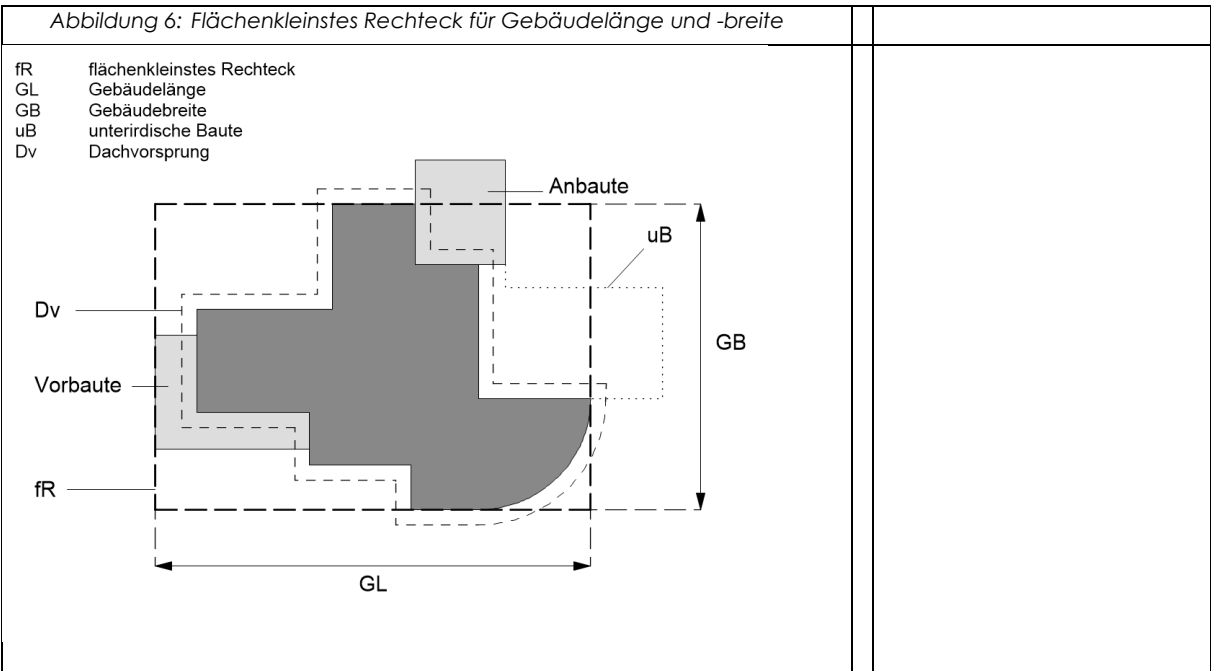
1.3 Grössenbeschränkungen

Gebäudelänge und -breite

PBG Art. 82 Gebäudelänge und Gebäudebreite

¹ Die Gebäudelänge bezeichnet die längere Seite des kleinsten die Baute umhüllenden Rechtecks, soweit diese über dem gestalteten Terrain liegt. Unberücksichtigt bleiben Anbauten, Dachvorsprünge sowie unterirdische Bauten nach Art. 76a dieses Erlasses.

² Die Gebäudebreite bezeichnet die kürzere Seite des kleinsten die Baute umhüllenden Rechtecks, soweit diese über dem gestalteten Terrain liegt. Unberücksichtigt bleiben Anbauten, Dachvorsprünge sowie unterirdische Bauten nach Art. 76a dieses Erlasses.



Gesamt- und Gebäudehöhe

PBG Art. 83 Gesamthöhe

¹ Die Gesamthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Dachs.

² Nicht angerechnet werden technisch notwendige Bauteile und Anlagen, wie Liftschächte, Kamine, Antennen, Dachränder, Solarzellen und Sonnenkollektoren.

PBG Art. 84 Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte.

² Bei Festlegung einer Gebäudehöhe wird wenigstens für zwei Gebäudeseiten auch ein Winkelmass für die Bestimmung des Dachraums festgelegt.

Abbildung 7: Gesamt- und Gebäudehöhe, Dachraum

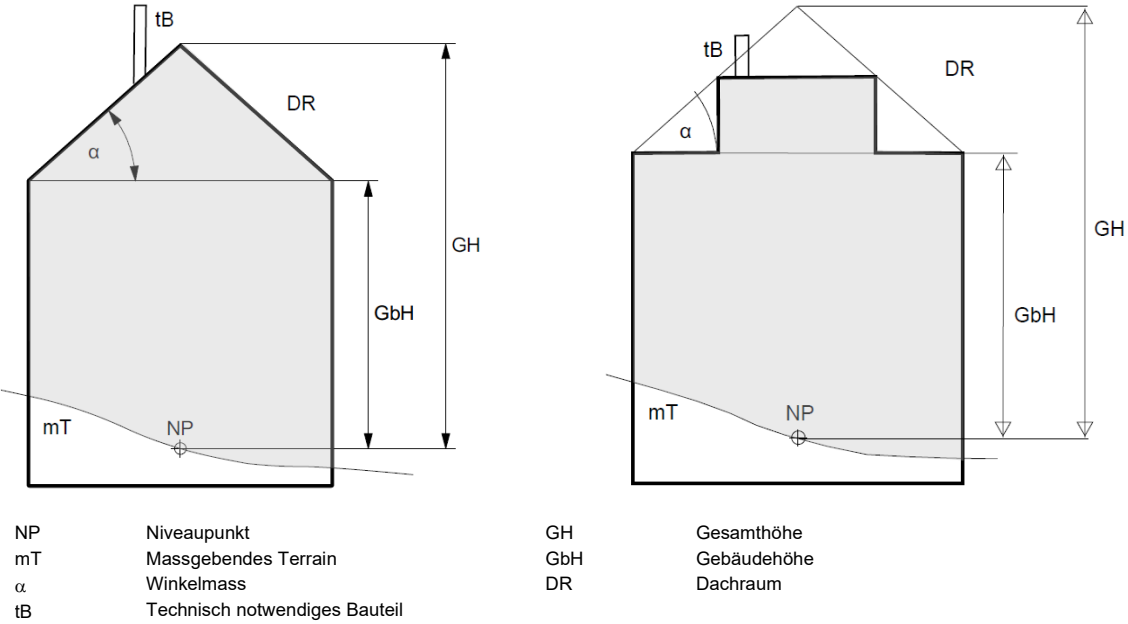
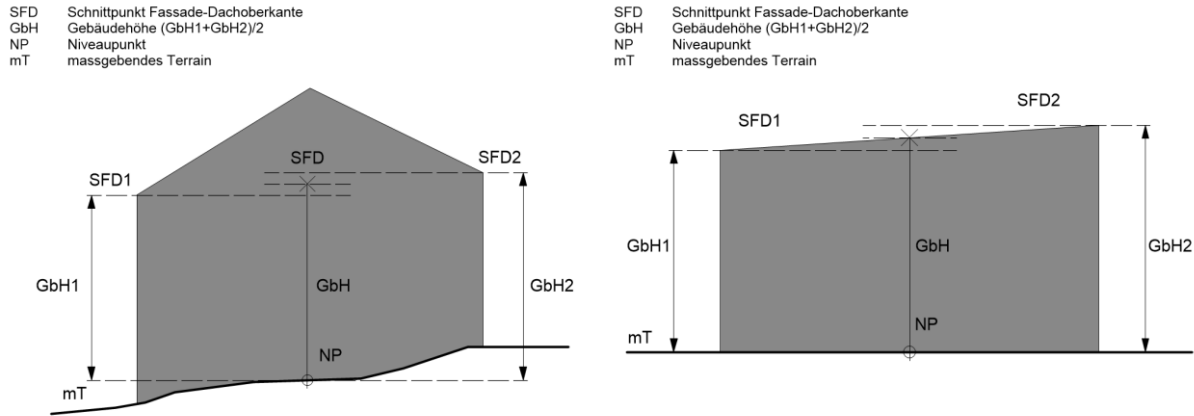


Abbildung 8: Schnittpunkt Fassade-Dachoberkante

GbH Gebäudehöhe



Abbildung 9: Unterschiedlich hohe Traufen - Ausgemittelter Schnittpunkt Fassade-Dachoberkante



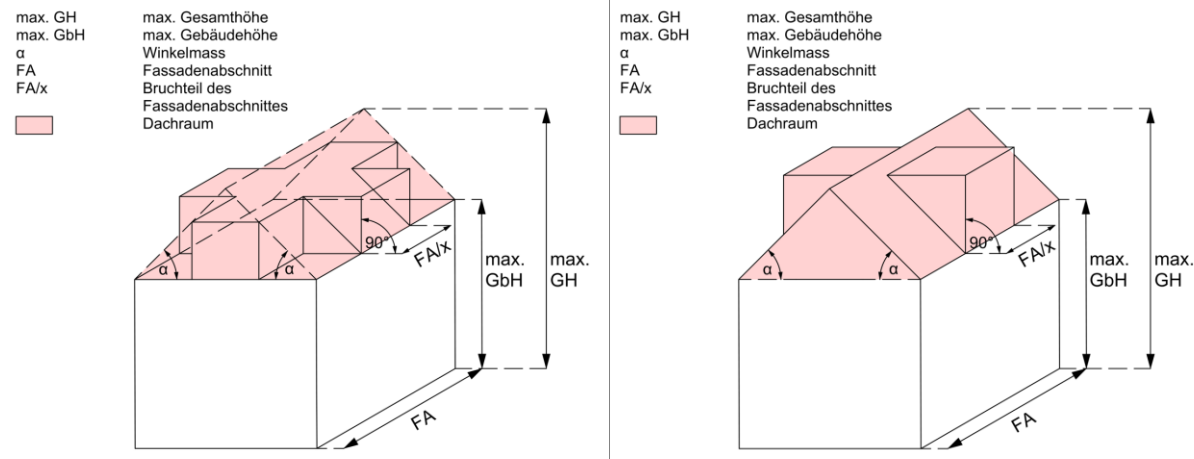
Dachraum

PBG Art. 85 Dachraum

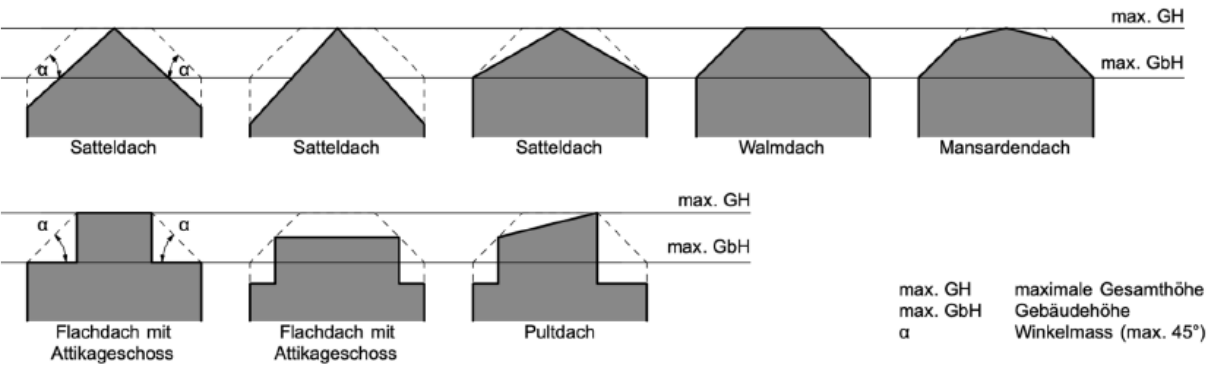
¹ Der Dachraum bezeichnet den Raum zwischen der höchstens zulässigen Gebäudehöhe und der höchstens zulässigen Gesamthöhe unter Einhaltung des nach Art. 84 Abs. 2 dieses Erlasses festgelegten Winkelmasses.

² Das Winkelmass beträgt bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts höchstens 90 Grad.

Abbildung 10: Dachraum



Mögliche Dachvarianten innerhalb Dachraumprofil

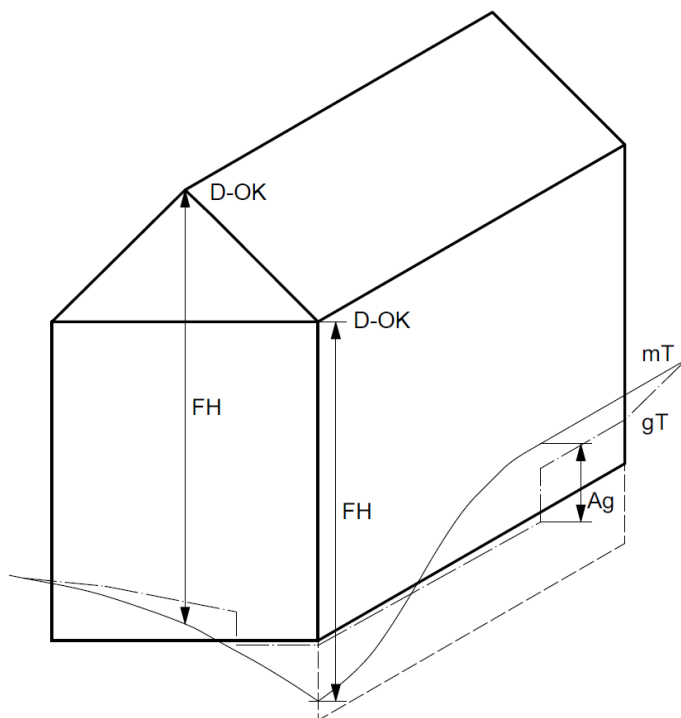


Fassadenhöhe

PBG Art. 86 Fassadenhöhe

¹ Die Fassadenhöhe bezeichnet den grössten Höhenunterschied zwischen der Dachoberkante und dem senkrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain der jeweiligen Fassade.

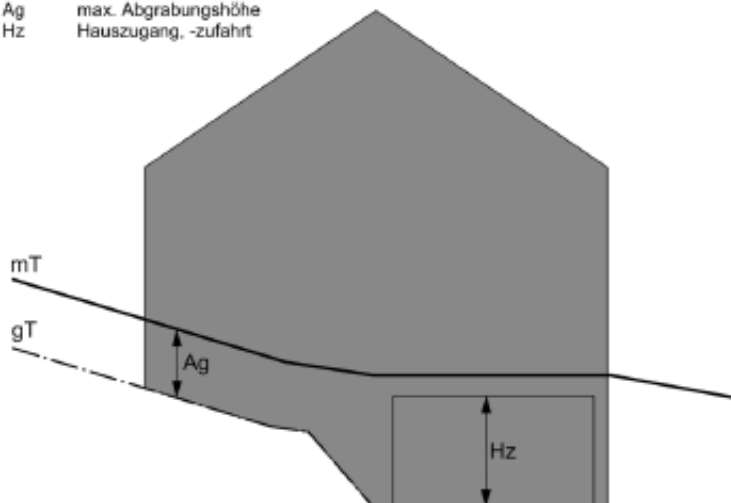
Abbildung 11: Fassadenhöhe



FH Fassadenhöhe
D-OK Dachoberkante
mT massgebendes Terrain
gT gestaltetes Terrain
Ag maximale Abgrabungshöhe

Im Baureglement ist in Art. 16 eine Fassadenhöhe auf der Talseite festgelegt.

mT massgebendes Terrain
gT gestaltetes Terrain
Ag max. Abgrabungshöhe
Hz Hauszugang, -zufahrt



1.4 Abstände

Gewässerabstand

PBG Art. 90 Gewässerraum und Gewässerabstand

¹ Die politische Gemeinde legt in der kommunalen Nutzungsplanung den Gewässerraum nach der Bundesgesetzgebung über den Gewässerschutz fest.

^{1bis} Die für die Festlegung des Gewässerraums massgebliche Uferlinie liegt am:

- a) Bodensee bei 396,7 Meter über Meer;
- b) Walensee bei 420,6 Meter über Meer;
- c) Zürichsee bei 406,2 Meter über Meer.

² Gegenüber Gewässern, bei denen auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet wurde, gilt für Bauten und Anlagen in der Bauzone ein beidseitiger Abstand von fünf Metern.

³ Die Unterschreitung des Abstandes ist zulässig, wenn:

- a) die Hochwassersicherheit gewährleistet ist;
- b) der Zugang und die ungehinderte Zufahrt zum Gewässer für den Unterhalt sichergestellt oder nicht erforderlich sind;
- c) keine ökologischen Interessen entgegenstehen.

⁴ Der Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle bedürfen:

- a) Baubewilligungen im Gewässerraum;
- b) Unterschreitung des Abstands nach Abs. 3 dieser Bestimmung.

Hinweis: Solange der Gewässerraum noch nicht mit Baulinien festgelegt wurde, gelten die übergangsrechtlichen Abstände von Art. 62 der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201) vom 4. Mai 2011.

Waldabstand

PBG Art. 91 Waldabstand

¹ Der Mindestabstand gegenüber Wäldern beträgt ab Stockgrenze:

- a) 5 Meter für Strassen;
- b) 2 Meter für leicht befestigte Naturstrassen, die ohne Terrainveränderung erstellt werden;
- c) 15 Meter für die übrigen Bauten und Anlagen.

² In Nutzungsplänen können abweichende Abstände festgelegt werden, wenn die Waldgesetzgebung und die örtlichen Verhältnisse es zulassen. Der Mindestabstand für Bauten und Anlagen nach Abs. 1 Bst. c dieser Bestimmung beträgt 10 Meter.

Grenz- und Gebäudeabstand

PBG Art. 81 Vorbauten und Dachvorsprünge

¹ Vorbauten ragen höchstens bis zum zulässigen Mass für Tiefe und Länge in den Grenz- oder Strassenabstand hinein.

² Dachvorsprünge ragen höchstens bis zum zulässigen Mass für die Tiefe in den Grenz- oder Strassenabstand hinein.

³ Der kommunale Nutzungsplan enthält die zulässigen Masse.

PBG Art. 92 Grenzabstand

¹ Als Grenzabstand von Gebäuden gilt die kürzeste im Grundriss gemessene Entfernung zwischen Grenze und Fassade. Die politische Gemeinde kann einen grossen und einen kleinen Grenzabstand festlegen.

^{1bis} Wird ein grosser Grenzabstand festgelegt, wird er gegenüber der am meisten nach Süden gerichteten Hauptwohnseite eingehalten. Die politische Gemeinde kann im Rahmennutzungsplan:

- a) abweichende Ausrichtungen festlegen;
- b) die Aufteilung der Summe der massgebenden Grenzabstände auf mehrere Hauptwohnseiten zu gleichen Teilen für den Fall zulassen, dass ein Gebäude zwei oder mehr annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten aufweist.

² Der Grenzabstand kann ungleich auf benachbarte Grundstücke verteilt werden, wenn sich die Eigentümerin oder der Eigentümer des benachbarten Grundstücks schriftlich zur Einhaltung eines entsprechend grösseren Grenzabstands verpflichtet. Die Baubehörde verfügt diese Verpflichtung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und lässt sie im Grundbuch anmerken.

³ Die politische Gemeinde kann für Bauten innerhalb einer Zone andere Masse für die Grenzabstände festlegen als gegenüber Grundstücken in anderen Zonen.

PBG Art. 93 Gebäudeabstand

¹ Als Gebäudeabstand gilt die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Fehlen im kommunalen Rahmennutzungsplan Massangaben zum Gebäudeabstand, entspricht der Gebäudeabstand der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände. Er ist auch zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück einzuhalten.

² Steht auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude mit einem geringeren als dem nach den massgebenden Bestimmungen geltenden Grenzabstand, genügt anstelle des Gebäudeabstands die Einhaltung des Grenzabstands, wenn keine wichtigen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

PBG Art. 94 Abstände von Kleinbauten und Anbauten

¹ Kleinbauten und Anbauten können mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks bis an die Grenze gestellt werden.

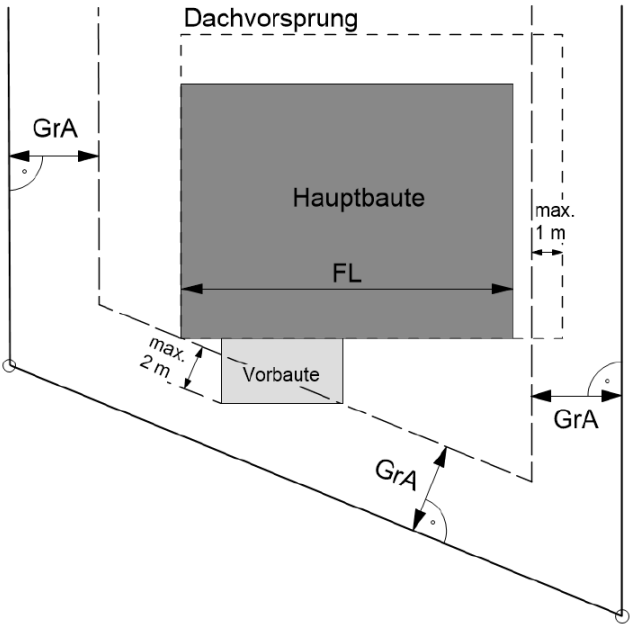
PBG Art. 95 Abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile

¹ Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile bestehen keine Abstandsvorschriften, soweit der Nutzungsplan nichts anderes bestimmt.

² Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile, die das massgebende oder tiefer gelegte Terrain höchstens um einen halben Meter überragen, weisen einen Abstand von wenigstens einem halben Meter zur Grenze auf. Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks können sie bis an die Grenze gestellt werden.

Abbildung 12: Grenzabstand

GrA min Grenzabstand für Hauptbauten
FL Fassadenlänge

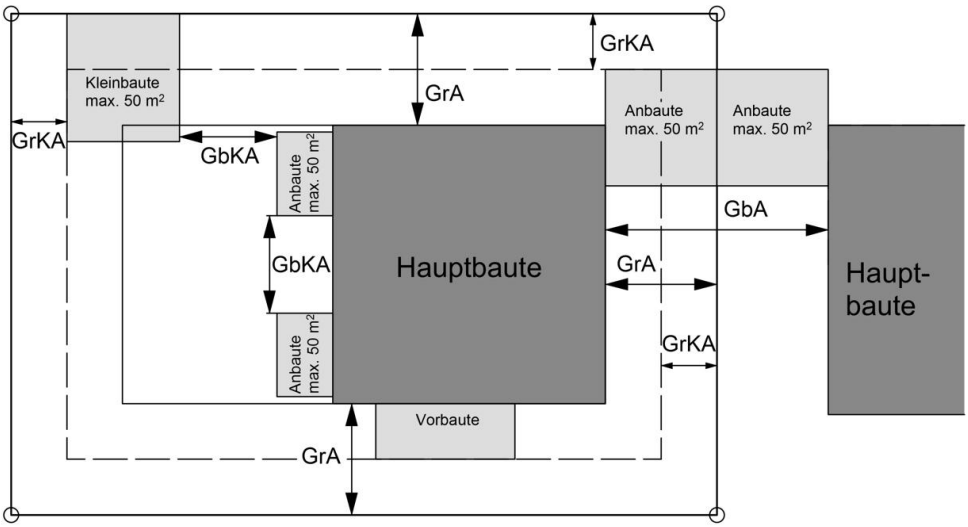


Art. 18 BauR Grenzabstände für Hauptbauten

Art. 21, 22 BauR Grenzabstände für Kleinbauten und Anbauten

Art. 23 BauR Grenzabstände für Vorbauten und Dachvorsprünge

Abbildung 13: Gebäudeabstand



GrA min. Grenzabstand für Hauptbauten

GbA Gebäudeabstand für Hauptbauten

GrKA min. Grenzabstand für Klein- und Anbauten (mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze)

GbKA min. Gebäudeabstand für Klein- und Anbauten

1.5 Bauweise und Terrain

Bauweise

PBG Art. 96 Bauweise

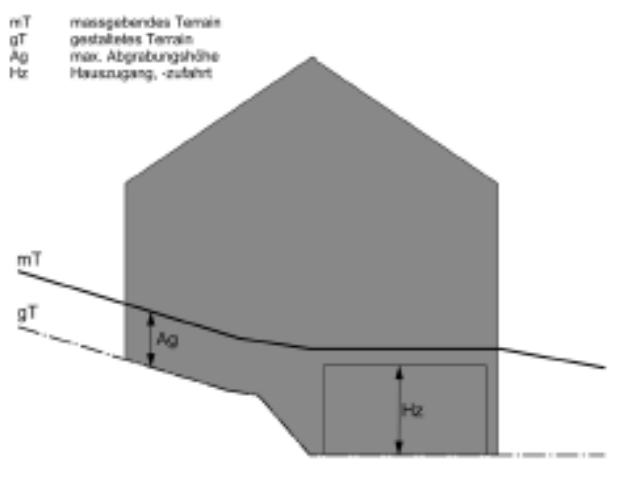
- ¹ Die vorgeschriebenen Abstände werden auf allen Seiten eingehalten, soweit der Nutzungsplan keine geschlossene Bauweise vorsieht.
- ² Der Zusammenbau über die Grenze ist bis zur höchstens zulässigen Gebäudelänge oder Gebäudebreite gestattet.

Terrainveränderungen

PBG Art. 97 Terrainveränderungen

- ¹ Abgrabungen sind höchstens bis zum zulässigen Mass unter das massgebende Terrain erlaubt. Ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten.
- ² Aufschüttungen werden dem massgebenden Terrain angepasst. Stützmauern und Böschungen weisen einen Abstand zur Grenze auf.
- ³ Die politische Gemeinde legt im kommunalen Nutzungsplan die zulässigen Masse und den Grenzabstand von Stützmauern und Böschungen fest.
- ⁴ Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks können Stützmauern und Böschungen bis an die Grenze gestellt werden.

Abbildung 14: Terrainveränderungen



Teilung von Grundstücken

PBG Art. 98 Teilung von Grundstücken

- ¹ Soll ein ganz oder teilweise überbautes Grundstück geteilt werden, benachrichtigt das Grundbuchamt die Baubehörde.
- ² Mit der Teilung von Grundstücken dürfen keine den Bauvorschriften widersprechende Verhältnisse geschaffen werden.
- ³ Die Baubehörde verfügt Anordnungen zur Vermeidung baurechtswidriger Verhältnisse als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und lässt sie im Grundbuch anmerken.

1.6 Ausstattung

Spielplätze

PBG Art. 71 Spielplätze **a) Erstellung**

¹ Bei Wohnbauten mit sechs und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern erstellt die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer angemessene und den Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer angepasste Spiel- und Begegnungsbereiche.

² Die politische Gemeinde kann in einem Reglement Mindestflächen und Mindestanforderungen für Spiel- und Begegnungsbereiche festlegen.

vgl. Art. 17 BauR Spiel- und Begegnungsbereiche

1.7 Einordnung und Gestaltung

PBG Art. 99 Grundsatz

¹ Die Erstellung von Bauten und Anlagen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder Baudenkmäler beeinträchtigen, ist untersagt.

² Die politische Gemeinde kann für Kern- und Schutzzonen sowie für weitere konkret bezeichnete Gebiete vorschreiben, dass Bauten und Anlagen so gestaltet und eingeordnet werden, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht.

PBG Art. 100 Anreize für besonders hochwertige Gestaltung

Die politische Gemeinde kann im Baureglement Anreize für die besonders hochwertige Gestaltung von Bauten und Anlagen oder für die Durchführung von Wettbewerbsverfahren vorsehen. Sie legt Art und Mass des Anreizes fest.

1.8 Technische Anforderungen

PBG Art. 101 Sicherheit

Bauten und Anlagen entsprechen während der Erstellung und der Dauer des Bestehens den notwendigen Anforderungen an die Sicherheit nach den Regeln der Baukunde.

2 Bedarfsermittlung von Parkieranlagen

2.1 Personenwagen

Art. 16 BauR: Bedarf für Abstellplätze nach Norm VSS 40 281 (Ausgabe 2019):

Art der Nutzung	Bezugseinheit	Parkfelder-Angebot	
		Personal	Besucher, Kunden
Industrie, Gewerbe	pro 100 m ² BGF	1.0	0.2
Lagerräume, Lagerplätze	pro 100 m ² BGF	0.1	0.01
Dienstleistungsbetriebe Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe, z.B. • Bank, Post • Öffentliche Verwaltung mit Schalterbetrieb • Reisebüro • Arzt, Zahnarzt, Therapie • Coiffeur • usw.	pro 100 m ² BGF	2.0	1.0
Übrige Dienstleistungsbetriebe z.B. • Öffentliche Verwaltung ohne Schalterbetrieb • Ingenieur-, Architekturbüro • Anwaltskanzlei, Treuhandbüro • Versicherung • Verwaltung von Industriebetrieben • usw.	pro 100 m ² BGF	2.0	0.5
Verkaufsgeschäfte Kundenintensive Verkaufsgeschäfte, z.B. • Lebensmittel • Apotheke, Drogerie • Warenhaus • Kiosk • usw.	pro 100 m ² VF	2.0	8.0
Übrige Verkaufsgeschäfte, z.B. • Papeterie, Buchhandlung • Haushaltsgeschäft, Eisenwaren • Uhren, Schmuck • Möbel • Fachmärkte	pro 100 m ² VF	1.5	3.5

BGF: Die Bruttogeschossfläche ist die Summe aller der Nutzung dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich Mauer- und Wandquerschnitte (Gewerberäume, Nebenräume, Verkehrsflächen, VSS 40 281 Ziff. 5.5).

VF: Die Verkaufsfläche ist die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw. aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw. (VSS 40 281 Ziff. 5.6).

3 Zusätzliche massgebende Grundlagen

Ausser dem Baureglement enthalten insbesondere die nachstehenden Erlasse gültige Vorschriften für das Bauwesen und sind ebenfalls zu beachten:

3.1 Eidgenössische Erlasse

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB); SR 210
- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG); SR 700
- Raumplanungsverordnung (RPV); SR 700.1
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS); SR 451.12
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG); SR 814.01
- Lärmschutzverordnung (LSV); SR 814.41
- Luftreinhalteverordnung (LRV); SR 814.318.142.1
- Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV); SR 814.710
- Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV); SR 814.680
- Energiegesetz (EnG); SR 730.0
- Energieverordnung (EnV); SR 730.01
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG); SR 451
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG); SR 814.20
- Gewässerschutzverordnung (GSchV); SR 814.201
- Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz, WaG); SR 921.0
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel (Arbeitsgesetz, ArG); SR 822.11

3.2 Kantonale Erlasse

- Planungs- und Baugesetz (PBG); sGS 731.1
- Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV); sGS 731.11
- Strassengesetz (StrG); sGS 732.1
- Strassenverordnung (StrV); sGS 732.11
- Gesetz über die Verfahrenskoordination in Bausachen (VKoG); sGS 731.2,
- Einführungsgesetz zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung (EG-USG); sGS 672.1
- Verordnung zum Einführungsgesetz zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung (V zu EG-USG); sGS 672.11
- Verordnung über den Schutz von Naturkörpern und Altertümern; sGS 271.51
- Naturschutzverordnung (NSV); sGS 671.1
- Energiegesetz (EnG); sGS 741.1
- Energieverordnung (EnV); sGS 741.11
- Gesetz über die Gewässernutzung; sGS 751.1
- Vollzugsgesetz zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung / Verordnung; sGS 752.2 | sGS 752.21
- Einführungsgesetz zur eidgenössischen Waldgesetzgebung (WaG); sGS 651.1
- Gesetz über den Feuerschutz (FSG); sGS 871.1
- Gemeindegesetz (GG); sGS 151.2
- Enteignungsgesetz (EntG); sGS 735.1
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP); sGS 951.1
- Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG-ZGB); sGS 911.1

3.3 Kommunale Erlasse

- Schutzverordnung

3.4 Normen / Merkblätter

Für die Dimensionierung, Berechnung und Ausstattung von Bauten und Anlagen sind folgende Normen als Richtlinie zu beachten:

- Behindertengerechtes Bauen; SN 521 500
- Geländer und Brüstungen (SIA 358); SN 534 358
- Liegenschaftsentwässerung; SN 592 000
- Grundstückszufahrten; VSS 40 050
- Knoten: Sichtverhältnisse in Knoten; VSS 40 273a
- Kontrolle der Befahrbarkeit; VSS 40 271a
- Parkieren: Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen; VSS 40 291a
- Parkieren: Angebot an Parkfeldern für Personenwagen; VSS 40 281
- Leichter Zweiradverkehr: Abstellanlagen, Bedarfsermittlung; VSS 40 065
- Leichter Zweiradverkehr: Abstellanlagen, Geometrie; VSS 40 066
- Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten; SIA 118
- Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau; SIA 180
- Schallschutz im Hochbau; SIA 181
- Diverse Brandschutznormen im Hochbau; SIA 183 ff
- Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtimmissionen, BAFU
- Thermische Energie im Hochbau; SIA 380/1
- Elektrische Energie im Hochbau; SIA 380/4
- Flächen und Volumen von Gebäuden; SIA 416
- Normalien und Richtlinien des Tiefbauamtes Kanton St. Gallen;
www.sg.ch/tiefbau/Projektierungsgrundlagen
- ASTRA Vollzugshilfen: Veloparkierung, Wanderwege, etc.; www.astra.ch
- Sicherheitsempfehlungen der Schweizerischen Beratungsstelle für Unfallverhütung; www.bfu.ch
- Vorschriften der SUVA über Hoch- und Tiefbauten; www.suva.ch
- Brandschutznorm (Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen); www.vkf.ch
- Spielplätze, Richtlinien und Empfehlungen zur Gestaltung; Baudepartement des Kantons St. Gallen
- Spielräume; bfu-Fachdokumentation 2.025; www.bfu.ch

3.5 Weitere Grundlagen

Im Internet oder auf der Bauverwaltung sind die folgenden Informationen, Leitfäden und Hilfsmittel abrufbar:

Bauwesen:

- Kantonale Informationen und Hilfsmittel:
<http://www.baugesuch.sg.ch>
- Baugesuchformular:
<https://www.sg.ch/bauen/baugesuch-baubewilligung/baugesuch-einreichen/baugesuchformular.html>
- Zusatzformulare:
<https://www.sg.ch/bauen/baugesuch-baubewilligung/zusatzformulare.html>
- Hilfsmittel:

- <https://www.sg.ch/bauen/baugesuch-baubewilligung/hilfsmittel.html>
- Eidgenössische und kantonale Erlasse:
<https://www.sg.ch/recht/planungs-bau-umweltrecht.html>
- Kontakte zu kantonalen Stellen:
<https://www.sg.ch/bauen/baugesuch-baubewilligung/kontakte1.html>
- Zugang zum Geoportal:
<http://www.geoportal.ch>

Ökologische Gestaltung:

- Standortgerechte Bepflanzungen
<https://floretia.ch/>
- Invasive Neophyten-Liste (Schweiz)
www.infoflora.ch/de/neophyten/listen-und-infoblätter.html
- Naturgärten
www.naturimgarten.ch/naturgarten/wildpflanzengarten.html
- Vielfältige Lebensräume im grünen Band (Rheintal)
<http://regionrheintal.ch/raum-mobilitaet/>
- Bepflanzungen (Flyer Einheimische Pflanzen statt exotische Problempflanzen)
www.ai.ch/themen/natur-und-umwelt/neophyten
- Blumenwiese
www.pronatura.ch/de/2015/schritt-fuer-schritt-zur-eigenen-blumenwiese
- Kleinstrukturen
www.natur-im-siedlungsraum.ch/wp-content/uploads/2019/04/Kleinstrukturen_fuer_Privatgaerten.pdf
- Biodiversität, PV-Strom und Regenwasserretention auf Flachdächern Energieagentur St. Gallen
<http://www.energieagentur-sg.ch>

Lichtemissionen:

BAFU:

- Begrenzung von Lichtemissionen – Merkblatt für Gemeinden
- Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen
- Die Lichttoolbox
<https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/elektrosmog/fachinformationen/lichtemissionen--lichtverschmutzung-/vollzugshilfe.html>

Verkehrerschliessung:

Sichtfeld:

Arbeitshilfe Strassenpolizeiliche Bewilligungen an Kantonsstrassen; Erörterung und Grundlagen
<https://www.sg.ch/bauen/tiefbau/richtlinien--normalien--merkblaetter.html>