

Baureglement

Vom Stadtrat verabschiedet:

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Öffentliche Auflage:

Vom Stadtparlament erlassen:

Der Parlamentspräsident

Die Stadtschreiberin

Fakultatives Referendum:

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt:

Der Amtsleiter

Mitwirkung

Vorprüfung

23. Mai 2024

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1 Zweck	4
Art. 2 Zuständigkeit	4
B Definitionen	5
Art. 3 Wohn-Bruttogeschossfläche	5
C Raumplanung	5
<i>I. Allgemeine Bestimmungen</i>	5
Art. 4 Gebiet mit bestimmter Nutzungsart	5
Art. 5 Ausnahme Sondernutzungsplanpflicht	5
<i>II. Zonenplan</i>	5
Art. 6 Wohn-/Gewerbezone	5
Art. 7 Kernzone Allgemeines	5
Art. 8 Kernzone Kernzone A	5
Art. 9 Kernzone Kernzone B/C	6
Art. 10 Freihaltezone	6
Art. 11 Intensiverholungszone	6
Art. 12 Schwerpunktzone	6
Art. 13 Intensivlandwirtschaftszone	6
<i>III. Sondernutzungspläne</i>	7
Art. 14 Besondere Bauweise	7
D Nutzungs- und Bauvorschriften	7
<i>IV. Erschliessung</i>	7
Art. 15 Mobilitätskonzept	7
<i>V. Ausstattung</i>	7
Art. 16 Duldungspflicht	7
Art. 17 Abstellplätze für Velos	7
Art. 18 Spiel- und Begegnungsbereiche	7
<i>VI. Erstellung von Bauten und Anlagen</i>	8
Art. 19 Massgebendes Terrain	8
Art. 20 Tabelle der Regelbaumasse für Hauptbauten	8
Art. 21 Erhöhung der Gebäudehöhe	9
Art. 22 Grenzabstand	9
Art. 23 Strassenabstand	10
Art. 24 Klein- und Anbauten	10
Art. 25 Vorbauten und Dachvorsprünge	11
Art. 26 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile	11
Art. 27 Terrainveränderungen Abgrabungen	11
Art. 28 Terrainveränderungen Aufschüttungen	11
Art. 29 Heckenabstand	11
Art. 30 Abstand gegenüber Zonengrenzen	11
Art. 31 Gebiete mit Einordnungsgebot	11

Art. 32	Anreize für besonders hochwertige Gestaltung	12
Art. 33	Grünflächenziffer Berechnung	12
Art. 34	Grünflächenziffer Ersatz	13
Art. 35	Lichtemissionen	13
E Verfahren und Vollzug		13
Art. 36	Bauberatung	13
Art. 37	Gebühren	13
Art. 38	Ersatzabgaben	14
F Schlussbestimmungen		14
Art. 39	Inkrafttreten, Übergangsbestimmung	14
Art. 40	Aufhebung bisherigen Rechts	14

Das Stadtparlament Gossau erlässt nach Art. 1 und 7 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG), Art. 11 und Art. 102 Abs. 1 Bst. b des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) sowie gestützt auf Art. 3, Art. 23 Bst. a, Art. 89 Abs. 1 und Art. 90 Abs. 1 Bst. a des Gemeindegesetzes (sGS 151.2; abgekürzt GG) und unter Vorbehalt der übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie der besonderen Regelungen der Gemeinde, das nachfolgende Baureglement für das ganze Gemeindegebiet.

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Das Baureglement bezweckt eine haushälterische und nachhaltige, urban geprägte, bauliche Entwicklung von Gossau als attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort. Dazu gehört:

- a) die Wahrung des baulichen Erbes;
- b) die Förderung als Einkaufs- und Wohnstandort;
- c) die Weiterentwicklung des spezifischen Charakters der Quartiere;
- d) die Schaffung eines ökologischen Ausgleichs;
- e) die Sicherung einer hohen Lebensqualität.

² Die Stadt nutzt ihren Ermessensspielraum im Sinne der oben genannten Ziele.

Art. 2 Zuständigkeit

¹ Der Stadtrat ist die Planungsbehörde gemäss Art. 1 PBG.

² Die Baukommission ist die zuständige Behörde nach Art. 135 PBG sowie Art. 63 und 108 StrG.

³ Das Hochbauamt erfüllt folgende Aufgaben:

- a) Bewilligungen für Klein- und Anbauten, für geringfügige Veränderungen an Bauten und andere bewilligungspflichtige Sachverhalte, die von geringfügiger Bedeutung sind, sofern keine wichtigen, öffentlichen Interessen berührt sind, keine Einsprachen erhoben werden und keine Ausnahmebewilligungen erforderlich sind;
- b) Nachlaufende Bewilligungen;
- c) Bewilligungen von Korrekturgesuchen bei untergeordneten Abweichungen;
- d) Gesuchsprüfung, Bauaufsicht und Baukontrolle;
- e) Erhebung von Kostenvorschüssen;
- f) Vollzug der Beschlüsse des Stadtrats und der Baukommission;
- g) Anordnung von dringlichen, vorsorglichen Massnahmen;
- h) Erlass von Sichtzonen nach Art. 102 Abs. 1 StrG für private Ausfahrten auf öffentliche Strassen;
- i) weitere vom Stadtrat oder von der Baukommission zugewiesene Aufgaben.

⁴ Verfügungen und Entscheide können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden.

PBG Art. 1, 135, 140-142, 149, 158
StrG Art. 63, 108 Abs. 2
OeffG (sGS 140.2)

B Definitionen

Art. 3 Wohn-Bruttogeschossfläche

¹ Die Wohn-Bruttogeschossfläche (W-BGF) ist die Summe aller dem Wohnen dienenden, oder hierfür verwendbaren, ober- und unterirdischen Geschossflächen, die innerhalb der äusseren Umfassung eines Gebäudes liegen; inklusive der Wandquerschnitte.

² Ausserhalb der Gebäudehülle gelegene Flächen werden angerechnet, wenn sie überwiegend der Erschliessung anrechenbarer Geschossflächen dienen. Lifte, unbeheizte Loggien und Wintergärten sowie Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1.5 m, werden nicht angerechnet.

C Raumplanung

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 4 Gebiet mit bestimmter Nutzungsart

PBG Art. 7, Abs. 3, Bst. b)

¹ Im Gebiet «Beschränkung Detailhandel» sind Detailhandelsflächen bis zu 500 m² Nettoverkaufsfläche zulässig.

Art. 5 Ausnahme Sondernutzungsplanpflicht

PBG Art. 7, Abs. 3, Bst. c
PBG Art. 66, Abs. 1, Bst. b)

¹ Geringfügige Vorhaben, welche die angestrebte Entwicklung des Gebietes nicht wesentlich erschweren, können vor dem Erlass eines Sondernutzungsplanes bewilligt werden.

II. Zonenplan

Art. 6 Wohn-/Gewerbezone

PBG Art. 13
VKF¹ Art. 26ff.

¹ Für unbewohnte Gewerbebauten mit höchstens 4 m Gebäudehöhe und 5.5 m Gesamthöhe kommt unter sich und gegenüber gewerblich genutzten Bauten kein Gebäudeabstand zur Anwendung.

Art. 7 Kernzone | Allgemeines

PBG Art. 15, 99 Abs. 2

¹ Es gelten die Vorschriften des Einordnungsgebotes gemäss Art. 31 dieses Erlasses. Reklamen und Gebäudebeschriftungen müssen zur guten Gesamtwirkung beitragen.

Art. 8 Kernzone | Kernzone A

¹ Die Kernzone A dient der Entwicklung eines belebten Ortszentrums. Es gelten namentlich folgende Gestaltungsvorschriften:

- a) Bauten sind gegenüber dem öffentlichen Strassenraum repräsentativ zu gestalten;
- b) Der Strassenabstand ist bei publikumsaktiven Nutzungen öffentlich zugänglich und bei Wohnen im Erdgeschoss als Vorgarten zu gestalten;
- c) Bei Neubauten sind Erdgeschosse mit überwiegend Wohnen mit einem Hochparterre, solche mit überwiegend publikumsaktiven Flächen mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 3.5 m zu erstellen.

¹ Vereinigung Kantonalen Feuerversicherung, Brandschutzvorschriften

Art. 9 Kernzone | Kernzone B/C

¹ Die Kernzonen B/C dienen dem Erhalt der gewachsenen Bebauungs-, Freiraum-, Erschliessungs- und Nutzungsstruktur. Es gelten namentlich folgende Gestaltungsvorschriften:

- a) Die Volumetrie, Dachformen und Orientierung müssen ortstypisch sein. Davon ausgenommen sind Klein- und Anbauten.
- b) Einfriedungen, Vorgärten oder Vorplätze sind nach dem historischen Strassen- und Siedlungsbild zu gestalten;

Art. 10 Freihaltezone

PBG Art. 16

¹ Die Freihaltezone «Sport und Freizeit» dient der extensiven Sport- und Freizeitnutzung. Es sind nur Kleinbauten gemäss Art. 24 dieses Erlasses zulässig.

² In der Freihaltezone «Natur- und Heimatschutz, Im Park» sind Bauten und Anlagen für Nebennutzungen, die für die zeitgemässe Nutzung der Anlage erforderlich sind und den Schutzziele nicht widersprechen, erlaubt.

Art. 11 Intensiverholungszone

PBG Art. 17

¹ Bauvorhaben in den Intensiverholungszone «Pferdesport», «Zoo» und «Freizeit» erfordern den Erlass eines Sondernutzungsplanes gemäss Art. 23 Abs. 1 Bst. a PBG.

² In der Intensiverholungszone «Pferdesport» sind nur Bauten und Anlagen für den Pferdesport zulässig.

³ In der Intensiverholungszone «Zoo» sind nur Bauten und Anlagen für den Zoobetrieb zulässig.

⁴ In der Intensiverholungszone «Freizeit» sind nur Bauten und Anlagen für die Nutzung als Kleingärten zulässig. Die maximale Gebäudegrundfläche darf 20 m² nicht überschreiten.

Art. 12 Schwerpunktzonen

PBG Art. 19

¹ Die Schwerpunktzonen «Isenringstrasse» (SPZ I), «Haldenstrasse» (SPZ H), «Quellenhofstrasse» (SPZ Q) und «Kirchstrasse-Ost» (SPZ K) bezwecken die Entwicklung zentrumsnaher, gemischt genutzter Quartiere von hoher städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität, die über qualifizierte Konkurrenzverfahren evaluiert werden.

² Zulässig sind Wohnen, Detailhandel, Bildung sowie Personen- und Unternehmensbezogene Dienstleistungen.

³ Bis zum Vorliegen eines Sondernutzungsplanes werden folgende Vorschriften angewendet:

- a) SPZ I 1 Wohnzone W 14.8
- b) SPZ I 2 Wohn-/Gewerbezone WG 14.8
- c) SPZ H Wohn-/Gewerbezone WG 14.8
- d) SPZ Q 1 Arbeitszone A 15
- e) SPZ Q 2 Wohn-/Gewerbezone WG 14.8
- f) SPZ K Wohn-/Gewerbezone WG 14.8

Art. 13 Intensivlandwirtschaftszone

PBG Art. 21

¹ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen muss im Sondernutzungsplan gemäss Art. 23 Abs. 1 Bst. a PBG geregelt werden.

² Die Reurbarisierung des Areals bei teilweiser oder vollständiger Betriebsaufgabe wird im Verwaltungsvertrag gemäss Art. 65 PBG festgelegt und gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch angemerk.

III. Sondernutzungspläne

Art. 14 Besondere Bauweise

PBG Art. 23 ff.

³ Sondernutzungspläne, die Lockerungen gegenüber der Regelbauweise ermöglichen, sichern eine Gesamtlösung von hoher Qualität und beachten die kommunalen Entwicklungsziele. Der Planungsbericht erläutert, wie insbesondere folgende Kriterien berücksichtigt werden:

- a) Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen (z.B. Leitbilder, Konzepte, Richtpläne);
- b) Qualität der Projektevaluation;
- c) Einpassung in das bauliche und freiräumliche Umfeld;
- d) Qualität der Architektur und Landschaftsarchitektur;
- e) Aufenthalts- und Begegnungsqualität im Innen- und Aussenraum;
- f) Nachhaltigkeit und ökologischer Ausgleich;
- g) Barrierefreiheit im Innen- und Aussenraum;
- h) Mobilität, Erschliessung, Parkierung und Noterschliessung;
- i) Finanzierung der Erschliessungs- und Ausstattungskosten.

D Nutzungs- und Bauvorschriften

IV. Erschliessung

Art. 15 Mobilitätskonzept

PBG Art. 69

¹ Für neue und im Zweck geänderte Parkieranlagen mit mehr als 30 Abstellplätzen ist immer ein Mobilitätskonzept zu erstellen und umzusetzen.

² Das Mobilitätskonzept zeigt die bestehenden und geplanten Mobilitätsangebote, deren dauerhafte Sicherung sowie Massnahmen zur Behebung andauernder Missstände infolge fehlender Autoabstellplätze auf.

V. Ausstattung

Art. 16 Duldungspflicht

PBG Art. 113

¹ Die zuständige Stelle der Stadt kann die Bereitstellung von Flächen für öffentliche Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund verlangen.

Art. 17 Abstellplätze für Velos

PBG Art. 69
SN VSS 640 065/066

¹ Es sind Abstellplätze für Velos zu erstellen. Für Wohnen sind die Empfehlungen des Kantons und für allen übrigen Nutzungen die Normen der VSS wegleitend hinsichtlich des Bedarfs, der Erschliessung, der Ausstattung nach Kurz- und Langzeitparkieren, der Aufteilung und der Anordnung.

Art. 18 Spiel- und Begegnungsbereiche

PBG Art. 71

¹ Die Mindestfläche für erforderliche Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt einen Sechstel der Wohn-Bruttogeschossfläche.

² Wird von der Erstellungspflicht befreit, beträgt die Ersatzabgabe CHF 1'500.– je fehlenden Quadratmeter.

VI. Erstellung von Bauten und Anlagen

Art. 19 Massgebendes Terrain

PBG Art. 78

¹ In Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 31 dieses Erlasses kann die zuständige Stelle der Stadt das massgebende Terrain so festlegen, dass sich die Baute besser in das Strassen- und Siedlungsbild einordnet.

Art. 20 Tabelle der Regelbaumasse für Hauptbauten

¹ Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten sind in der Tabelle der Regelbaumasse festgelegt. Die Vorschriften für Schutzobjekte gemäss Art. 115 PBG bleiben vorbehalten.

² In Gebieten mit Einordnungsgebot bleiben die Anforderungen gemäss Art. 31 dieses Erlasses vorbehalten.

³ Als Anreiz für besonders hochwertige Gestaltung kann gemäss Art. 32 dieses Erlasses von den Regelbaumassen abgewichen werden.

Zone	Zonenbezeichnung	Grenzabstand klein/gross	Gesamthöhe ¹²⁾	Gebäudehöhe	Fassadenhöhe ⁸⁾	Winkelmass für Längsfassaden gem. Art. 85 PBG	Bruchteil je Fassadenabschnitt gem. Art. 85 Abs. 2 PBG ⁷⁾	Gebäuelänge ⁹⁾	Gebäudebreite ⁹⁾	Empfindlichkeitsstufe
		[m]	[m]	[m]	[m]	[°]	[-]	[m]	[m]	
Zonen des Baugebiets										
W 11.2a	Wohnzone 11.2a	4.0/8.0	11.2 ¹⁰⁾	6.4	9.2	45	1/3	16.0	12.0	II
W 11.2b	Wohnzone 11.2b	4.5/9.0	11.2 ¹⁰⁾	7.4 ¹¹⁾	9.2	45	1/3	22.0	12.0	II
W 14.8	Wohnzone 14.8	5.0/10.0	14.8 ¹⁰⁾	10.2 ¹¹⁾	12.0	45	1/3	26.0	14.0	II
W 17.6	Wohnzone 17.6	6.0/12.0	17.6 ¹⁰⁾	13.0 ¹¹⁾	14.8	45	1/3	30.0	14.0	II
W 20.4	Wohnzone 20.4	7.0/-	20.4 ¹⁰⁾	15.8 ¹¹⁾	-	45	1/3	-	14.0	II
WG 11.2	Wohn-/Gewerbezone 11.2	4.5/9.0 ³⁾	11.2 ¹⁰⁾	7.4 ¹¹⁾	9.2	45	1/3	22.0	12.0 ⁵⁾	III
WG 14.8	Wohn-/Gewerbezone 14.8	5.0/10.0 ³⁾	14.8 ¹⁰⁾	10.2 ¹¹⁾	12.0	45	1/3	26.0	14.0 ⁵⁾	III
WG 17.6	Wohn-/Gewerbezone 17.6	6.0/12.0 ³⁾	17.6 ¹⁰⁾	13.0 ¹¹⁾	14.8	45	1/3	30.0	14.0 ⁵⁾	III
A 15	Arbeitszone 15 ¹⁾	5.0 ⁴⁾	15.0	-	-	-	-	-	-	III
A 25	Arbeitszone 25	4.0 ⁴⁾	25.0	-	-	-	-	-	-	IV
K A 20.4	Kernzone A 20.4	4.0/-	20.4	15.8	-	45 ⁶⁾	1/3 ⁶⁾	-	14.0 ^{6, 5)}	III
K A 14.8	Kernzone A 14.8	4.0/-	14.8	10.2	-	45 ⁶⁾	1/3 ⁶⁾	-	14.0 ^{6, 5)}	III
K B	Kernzone B	4.0/-	14.8 ⁶⁾	-	-	45 ⁶⁾	1/3 ⁶⁾	-	14.0 ^{6, 5)}	III
K C	Kernzone C	4.0/8.0	13.0 ⁶⁾	7.5 ⁶⁾	-	45 ⁶⁾	1/3 ⁶⁾	-	14.0 ^{6, 5)}	III
FiB	Freihaltezonen O/NH/SF	3.0	5.5	3.0	-	-	-	-	-	-
IE F	Intensiverholungszone Freizeit	5.0	5.5	3.0	-	-	-	8.0	-	III
OeBA	Öffentliche Bauten und Anlagen	4.0	25.0	-	-	-	-	-	-	II
SPZ	Schwerpunktezone	5.0	vgl. Art. 12 dieses Reglements							II/III

Zone	Zonenbezeichnung	Grenzabstand klein/gross	Gesamthöhe ¹²⁾	Gebäudehöhe	Fassadenhöhe ⁸⁾	Winkelmass für Längsfassaden gem. Art. 85 PBG	Bruchteil je Fassadenabschnitt gem. Art. 85 Abs. 2 PBG ⁷⁾	Gebäuelänge ⁹⁾	Gebäudebreite ⁹⁾	Empfindlichkeitsstufe
		[m]	[m]	[m]	[m]	[°]	[-]	[m]	[m]	
Zonen des Nichtbaugebiets										
FaB	Freihaltezonen O/SF	3.0	5.5	-	-	-	-	-	-	-
L	Landwirtschaftszone	4.0	11.2 ²⁾	-	-	-	-	-	-	III
IL	Intensivlandwirtschaftszone	4.0	11.2 ²⁾	-	-	-	-	-	-	III

¹⁾ Es sind keine stark störenden Nutzungen zulässig.

²⁾ Masse gelten nur für Wohnbauten.

³⁾ Für vollständig gewerblich genutzte Erdgeschosse gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

⁴⁾ Gegenüber Kernzonen ist ein Grenzabstand von 8.00 m einzuhalten.

⁵⁾ Für rein gewerbliche Geschosse beträgt die maximale Gebäudebreite 20.0 m.

⁶⁾ Vorbehalten bleibt die gute Einordnung gemäss Art. 31 dieses Erlasses. Es besteht kein Anspruch, die Regelbaumasse auszuschöpfen.

⁷⁾ Für das ausserhalb des Dachraumes gemäss Art. 85 Abs. 1 PBG liegende Bauteil darf die maximale Höhe als Schnittpunkt dessen Fassade mit dessen Dachoberkante nicht mehr als 3.0 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

⁸⁾ Bei talseitig giebelständigen Bauten erhöht sich die talseitige Fassadenhöhe um die Mehrhöhe des über der zulässigen Gebäudehöhe liegenden Giebelfeldes.

⁹⁾ Das Mass erhöht sich um das Mass der über die Fassade hinausragenden Vorbauten, aber maximal um 2.0 m pro Gebäudeseite.

¹⁰⁾ Für Bauten mit Flachdach reduziert sich die zulässige Gesamthöhe um 2.0 m.

¹¹⁾ Die zulässige Gebäudehöhe reduziert sich bei Bauten mit Flachdach um 1.0 m. Diese reduzierte Gebäudehöhe darf durch Absturzsicherungen (Brüstungen, Geländer) um höchstens 1.0 m überschritten werden.

¹²⁾ Zuschlag gemäss Art. 21 dieses Erlasses.

Art. 21 Erhöhung der Gebäudehöhe

PBG Art. 84

¹⁾ Die Gebäudehöhe gemäss Art. 20 dieses Erlasses erhöht sich:

- in Wohn-/Gewerbezone um die lichte Mehrhöhe des gewerblich genutzten Erdgeschosses über 2.4 m, aber um höchstens 1.0 m;
- entlang Kantons- oder Gemeindestrassen 1. Klasse um die Mehrhöhe eines Hochparterres über 0.6 m. Die Mehrhöhe entspricht der Differenz zwischen der Höhe des Strassenrandes in Fassadenmitte zur Höhe fertig Fussboden des Eingangsgeschosses. Der Zuschlag beträgt höchstens 1.0 m. Im Sockelbereich dürfen keine nach Art. 3 dieses Reglements anrechenbare Räume gegenüber der Strasse orientiert werden.

²⁾ Die Zuschläge können nicht kumuliert werden.

Art. 22 Grenzabstand

PBG Art. 92

¹⁾ Der grosse Grenzabstand ist gegenüber einer Längsfassade und der kleine Grenzabstand gegenüber allen anderen Fassaden einzuhalten. Die Grenzabstände kommen auch gegenüber Strassenparzellen zur Anwendung.

²⁾ Der grosse Grenzabstand kann bis auf den kleinen Grenzabstand, den Baulinienabstand oder den Strassenabstand gemäss Art. 23 dieses Erlasses reduziert werden, wenn die dadurch reduzierte Abstandsfläche gegenüber anderen Fassaden nachgewiesen wird.

StrG Art. 100, 104ff, Art. 107f.
Kantons-/Gemeindestrassenplan

Art. 23 Strassenabstand

1 Der Strassenabstand gilt subsidiär zum Grenzabstand. Er beträgt mindestens:

	Kantonsstrasse 2. Klasse	Gemeindestrasse 1. Klasse	Gemeindestrasse 2. Klasse	Gemeindestrasse 2. Klasse	Gemeindegeweg 1./2. Klasse
Gebäude ³⁾	4.0 m ¹⁾	4.0 m	4.0 m	3.0 m	3.0 m
Anlagen ²⁾	4.0 m	3.0 m	3.0 m	3.0 m	2.0 m
Bäume	2.5 m	2.5 m	2.5 m	0.6 m	0.6 m
Wälder	5.0 m	5.0 m	5.0 m	0.6 m	0.6 m
Lebhägen, Zierbäume, Sträucher	0,60 m, über 1,80 m Höhe zusätzlich die Mehrhöhe				
Einfriedungen	von 0,5 m bis 1,2 m Höhe: 0,1 m, über 1,2 m Höhe zusätzlich die Mehrhöhe				

¹⁾ Ohne Trottoir ist der Strassenabstand um 2.0 m vergrössert.

²⁾ Soweit in Art. 104 StrG oder Abs. 2 dieses Erlasses für besondere Anlagen keine anderen Abstände festgelegt werden.

³⁾ Sofern eine Platzierung ausserhalb der Sichtzonen möglich ist, kann der Abstand bei bewilligungsfreien Kleinstbauten gemäss Art. 136 PBG gegenüber Gemeindestrassen auf 1.5 m reduziert werden.

²⁾ In Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 31 dieses Erlasses und Ortsbildschutzgebieten können die Strassenabstände gemäss Art. 108 Abs. 2 Bst. b StrG im Interesse des Ortsbildes unter Abwägung der Anforderungen des Strassenunterhalts und der Verkehrssicherheit im Einzelfall reduziert werden.

³⁾ Der minimale Strassenabstand für Aufschüttungen, Stützkonstruktionen oder künstliche Böschungen und Abgrabungen beträgt 0.5 m. Diese sind innerhalb des Strassenabstandes auf eine Höhe von 1.0 m beschränkt.

⁴⁾ Pflanzen dürfen nicht in den seitlichen Lichtraum ragen. Dieser beträgt 0.1 m gegenüber Trottoirs und 0.3 m gegenüber Fahrbahnen

Art. 24 Klein- und Anbauten

1 Als Klein- und Anbauten gelten Bauten mit folgenden Massen:

- a) maximale Grundfläche: 55 m²
- b) maximale Gebäudehöhe: 4.00 m
- c) maximale Gesamthöhe: 5.50 m

²⁾ Der minimale Grenzabstand von Klein- und Anbauten beträgt 3.0 m. Der Gebäudeabstand kann auf 3 m reduziert werden, wenn sie keine Aufenthaltsräume enthalten.

³⁾ Der minimale Grenz- und gegenseitige Gebäudeabstand bewilligungsfreier Kleinstbauten gemäss Art. 136 Abs. 2 Bst. b PBG beträgt 1.0 m.

⁴⁾ Ist das Recht zur Reduktion der Abstände gestützt auf Art. 94 PBG gegenseitig eingeräumt, ist später keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich.

⁵⁾ Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Parzellengrenze gelten diese Masse je Grundstück.

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

PBG Art. 76, 81
StrV Art. 4

Art. 25 Vorbauten und Dachvorsprünge

- 1 Vorbauten dürfen auf höchstens der Hälfte der Fassadenlänge bis zu 1.5 m in den Grenz- oder den Strassenabstand oder über die Baulinie ragen, sofern der verbleibende Grenz-, bzw. Strassenabstand mindestens 1.5 m beträgt.
- 2 In Zonen mit geschlossener Bauweise oder bei Bauten über mehrere Grundstücke beträgt der seitliche Grenzabstand der Vorbauten gegenüber der gemeinsamen Grenze wenigstens 2 m. Sie können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden. Beim späteren Zusammenbau ist keine Zustimmung des Nachbarn erforderlich.
- 3 Dachvorsprünge dürfen bei Klein- und Anbauten nicht mehr als 0.5 m und bei allen übrigen Bauten nicht mehr als 1.0 in den Grenz- oder Strassenabstand oder über den Dachraum oder die Strassenbaulinie ragen.
- 4 Baulinien zur Festlegung von Gewässer- und Waldabständen dürfen nicht überschritten werden.

Art. 26 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

PBG Art. 95, Abs. 1

- 1 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile müssen gegenüber Grundstücksgrenzen auf mindestens der Hälfte des Gebäudeumfanges den kleinen Grenzabstand einhalten.

Art. 27 Terrainveränderungen | Abgrabungen

PBG Art. 97 Abs. 1

- 1 In Wohn-, Wohn-/Gewerbe- und Kernzonen ist die Tiefe von Abgrabungen zur Freilegung von Fassaden auf 0.4 m beschränkt. An Hanglagen mit einer mittleren Neigung (durch den Niveaupunkt) von über 25 % dürfen sie über die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge in Hangneigung bis zu 1.2 m betragen.
- 2 Gemäss Art. 97 Abs. 1 PBG zulässige Abgrabungen über 0.4 m dürfen insgesamt bis zu 8.0 m lang sein.
- 3 In den übrigen Zonen ist der Umfang der Abgrabung frei.

Art. 28 Terrainveränderungen | Aufschüttungen

PBG Art. 97 Abs. 2

- 1 Der minimale Grenzabstand für Stützmauern und künstliche Böschungen bis zu 1.0 m Höhe beträgt 0.5 m, darüber zusätzlich die doppelte Mehrhöhe.

Art. 29 Heckenabstand

- 1 Geschützte Hecken und Feldgehölze dürfen durch Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Soweit kein grösserer Abstand erforderlich ist, sind folgende Mindestabstände ab der Stockgrenze einzuhalten:

a) Bauten	6.0 m;
b) bewilligungsfreie Kleinbauten und Anlagen	3.0 m.

Art. 30 Abstand gegenüber Zonengrenzen

PBG Art. 92 Abs. 3

- 1 Vorbehältlich anderer öffentlich-rechtlicher Abstandsvorschriften haben Bauten gegenüber Landwirtschaftszonen einen Abstand in der Grösse des kleinen Grenzabstandes einzuhalten.

Art. 31 Gebiete mit Einordnungsgebot

PBG Art. 99 Abs. 2

- 1 In Gebieten mit Einordnungsgebot ist dem Baugesuch eine der Bedeutung des Vorhabens angemessene Analyse der ortsbaulichen Situation sowie eine Erläuterung der Lösung beizufügen. Die Anforderungen werden von der Stadt in einem Merkblatt dargelegt.

² Die zuständige Behörde der Stadt kann verlangen, dass in den Fassaden- und Umgebungsplänen die angrenzenden Gebäude und Umgebungen dargestellt werden.

³ Beim Einordnungsgebot entlang von Strassen sind der Raum zwischen Strasse und Gebäude sowie die Fassaden gegenüber dem Strassenraum nach dem typischen oder angestrebten Strassen- und Siedlungsbild zu gestalten.

Art. 32 Anreize für besonders hochwertige Gestaltung

¹ Bei Vorhaben mit besonders hochwertiger Gestaltung kann die zuständige Stelle der Stadt Abweichungen von den Vorschriften dieses Erlasses bewilligen. Voraussetzung ist die Einholung eines Vorbescheids gemäss Art. 145 PBG. Der Umfang der maximalen Abweichungen beträgt:

- a) Gebäudehöhe, Gesamthöhe und talseitige Fassadenhöhe um 5 %;
- b) Gebäudelänge um 10 % für Wohngeschosse und um 20 % für gewerbliche Geschosse;
- c) Gebäudebreite bis auf das Mass der Gebäudelänge, sofern die aufgrund der Regelbaumasse mögliche Grundfläche dadurch nicht überschritten wird;
- d) Winkelmass für den Dachraum bis auf 60° und Erhöhung der Gebäudehöhe im entsprechenden Fassadenabschnitt bis zur Gesamthöhe gemäss Art. 20 dieses Erlasses;
- e) Bruchteil Fassadenabschnitt gemäss Art. 85 Abs. 2 PBG bis auf die Hälfte und Erhöhung der Gebäudehöhe im entsprechenden Fassadenabschnitt bis zur Gesamthöhe gemäss Art. 20 dieses Erlasses;
- f) Abgrabungen um zusätzliche 0.5 m;

² Bei Abweichungen gemäss Bst. a) und c) ist der jeweilige Grenzabstand um einen Viertel des Mehrmasses zu erhöhen. Diese zusätzliche Grenzabstandsfläche kann ungleich verteilt sein.

³ Hinsichtlich der Baugesuchsunterlagen und der Beurteilungskriterien gilt Art. 31 dieses Erlasses sinngemäss.

Art. 33 Grünflächenziffer | Berechnung

¹ In Wohnzonen und Wohn-/Gewerbebezonen beträgt die erforderliche Grünflächenziffer 0.5. Die zuständige Stelle der Stadt kann in begründeten Fällen eine Grünflächenziffer von 0.4 bewilligen, wenn eine besonders hohe ökologische Umgebungsqualität realisiert wird.

² Grünflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen und zu erhalten.

³ Minimale Begrünungen und Bepflanzungen, namentlich Steingärten oder Schotterflächen, werden nicht als Grünflächen angerechnet.

⁴ Bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten sind mindestens 30 Prozent der erforderlichen Grünflächen im Sinne der Biodiversität und des ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten und zu erhalten.

⁵ Im Umgebungsplan ist verbindlich festzulegen, wo und wie die anrechenbaren Grünflächen sowie der ökologische Ausgleich realisiert wird. Die zuständige Stelle der Stadt bietet dazu Beratungen an.

⁶ Klassierte Strassen und Wege gehören nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

PBG Art. 100, 145

NHG Art. 18 Abs. 1, Art. 18b Abs. 2
 NHV² Art. 15 Abs. 1
 GSchG³ Art. 7 Abs. 2
 USG⁴ Art. 11 Abs. 1
 PBG Art. 130 Abs. 1

² Bundesverordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) SR 451.1

³ Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) SR 814.20

⁴ Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) SR 814.01

NHG Art. 18 Abs. 1, Art. 18b Abs. 2
 NHV⁵ Art. 15 Abs. 1
 GSchG⁶ Art. 7 Abs. 2
 USG⁷ Art. 11 Abs. 1
 PBG Art. 130 Abs. 1

Art. 34 Grünflächenziffer | Ersatz

¹ In Wohn-/Gewerbebezonen kann die zuständige Stelle der Stadt für Gewerbebauten anstelle der erforderlichen Grünfläche ersatzweise anrechnen lassen:

- a) das Anpflanzen standortgerechter, hochstämmiger Bäume;
- b) begrünte Flachdächer von Gewerbebauten.

² Anrechenbare Bäume müssen im Boden gepflanzt sein und begrünte, nicht überfahrbare Baumscheiben aufweisen. Die Stammhöhe muss zum Zeitpunkt der Anpflanzung mindestens 1.8 m betragen.

³ Anrechenbare Flachdächer müssen einen Substrataufbau von mindestens 15 cm aufweisen.

⁴ Pro Baum können 20 m² an die erforderliche Grünfläche angerechnet werden.

⁵ Bäume und begrünte Flachdächer, die in die Grünflächenziffer eingerechnet sind, sind zu erhalten. Bei einem Abgang sind diese zu ersetzen. Die zuständige Stelle der Stadt merkt diese Pflicht gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch an.

Art. 35 Lichtemissionen

¹ Beleuchtungsanlagen, die Aussenbereiche erhellen, sind so zu errichten, dass sie keine störenden Immissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen.

² Es werden keine künstlichen, himmelwärts gerichtete Lichtquellen, wie Skybeamer, Laser-Scheinwerfer oder Reklamescheinwerfer, welche keine Sicherheitsfunktion erfüllen, betrieben.

³ Reklame- und Schaufensterbeleuchtungen von Betrieben werden von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr oder ausserhalb derer Betriebs- und Öffnungszeiten ausgeschaltet.

PBG Art. 136
 SSV⁸ Art. 99
 USG Art. 11
 BAFU⁹ Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen. Bern 2021

E Verfahren und Vollzug

Art. 36 Bauberatung

¹ Für Vorhaben in Schutzgebieten und an Schutzobjekten inklusive deren Umgebung sowie in Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 31 dieses Erlasses wird eine Bauberatung empfohlen, bevor ein Baugesuch eingereicht wird.

Art. 37 Gebühren

¹ Die Stadt erhebt Gebühren für ihre Leistungen und verrechnet Barauslagen weiter. Sie erlässt den Tarif.

² Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

PBG Art. 145

PBG Art. 54
 VRP Art. 94 ff.
 VGV¹⁰ Art. 3
 GebT¹¹ 54

⁵ Bundesverordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) SR 451.1

⁶ Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) SR 814.20

⁷ Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) SR 814.01

⁸ Signalisationsverordnung (SSV) SR 741.21

⁹ Bundesamt für Umwelt

¹⁰ Verordnung über Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren (Verwaltungsgebührenverordnung, VGV) sGS 821.1

¹¹ Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (GebT) sGS 821.5

Art. 38 Ersatzabgaben

- ¹ Ersatzabgaben gemäss Art. 18 Abs. 2 dieses Erlasses sind vor Baubeginn durch eine Bankgarantie oder in anderer geeigneter Weise sicherzustellen.
- ² Sie werden fällig auf den Zeitpunkt des Bezuges bzw. der Inbetriebnahme der Baute oder Anlage.
- ³ Die Stadt kann Ersatzabgaben an den Landesindex der Konsumentenpreise anpassen (Basisjahr = Datum der Rechtskraft).

F Schlussbestimmungen**Art. 39 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung**

PBG Art. 173

- ¹ Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft. Der Stadtrat bestimmt den Vollzugsbeginn.
- ² Die bei Vollzugsbeginn dieses Baureglements hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

Art. 40 Aufhebung bisherigen Rechts

PBG Art. 173

- ¹ Folgende Erlasse werden mit dem Vollzugsbeginn des vorliegenden Baureglements aufgehoben:
- a) Reglement über die Ersatzabgabe für die Erstellung von Autoabstellflächen und Kinderspielplätzen vom 5. September 1980
 - b) Baureglement vom 30. Mai 1994 mit den Nachträgen vom 13. September 1999, 3. Juli 2008 und 12. August 2021;
 - c) Zonenplan Gossau vom 25. Februar 1980;
 - d) Zonenplan Arnegg vom 12. Juni 1981;
 - e) Alle Teilzonenpläne, namentlich:
 - Neuchlen (Walter Zoo) vom 17. Oktober 1983
 - Südlich Mooswiesstrasse vom 15. Dezember 1986
 - Ilgenwiese vom 13. Januar 1987
 - Oberdorf vom 4. Dezember 1987
 - Freihof, Niederdorf vom 16. März 1988
 - Otmarweg vom 7. September 1988
 - Müimoos, Arnegg vom 13. März 1990
 - Ruppen, Arnegg vom 25. April 1990
 - Langfeld-Lindenhof vom 6. Juni 1990
 - Mülibach Arnegg vom 4. Juli 1990
 - Rosenau vom 10. September 1990
 - Weideggstrasse, Arnegg vom 3. Juli 1991
 - Eichen vom 17. Dezember 1991
 - Dörfli, Arnegg vom 9. Oktober 1992
 - Witenwis-/Neuchlenstr. Vom 11. Januar 1993
 - Bilchenacker, Arnegg vom 12. Januar 1993
 - Zehnstadel, Arnegg vom 2. März 1993
 - Herisauerstr. 54a vom 30. Dezember 1993
 - Chellenweiher vom 10. Januar 1994
 - Hofegg-Hang vom 26. Januar 1994
 - Säntisstrasse vom 13. Februar 1995
 - Unterer Geissberg vom 14. Juni 1995
 - Buechenwald vom 14. Juni 1995
 - Ellenberg vom 14. Juni 1995
 - Erlenhof/Erlenmühle vom 19. Juni 1995

- Zeughausstrasse vom 15. September 1995
- Geissbergstrasse vom 26. März 1997
- Im Park 11 vom 3. April 1997
- Vogelsangweg vom 3. April 1997
- Neuchlen-Süd, westlicher Teil vom 3. April 1997
- Chressbrunnen/Espelzelgweg vom 3. April 1997
- Eichen/Moosburgweg vom 3. April 1997
- Büelstrasse vom 3. April 1997
- Seminarstrasse vom 3. April 1997
- Oberdorfbachweg vom 3. April 1997
- Säntisstrasse 6 vom 3. April 1997
- Aatalweg vom 3. April 1997
- Hofeggstr./Aatalstr. vom 3. April 1997
- Jägerstrasse vom 3. April 1997
- St.Gallerstrasse 205 vom 3. April 1997
- Heimat vom 3. April 1997
- Unterwerk SBB vom 3. April 1997
- Sommerau vom 3. April 1997
- Talstrasse vom 3. April 1997
- Oberdorfbachweg/Parkplatz vom 3. April 1997
- Sportplatz vom 3. April 1997
- Sulgenerlinie SBB/Sommerau vom 3. April 1997
- Friedhofstrasse 20 vom 3. April 1997
- Moosburgweg vom 28. April 1998
- Säntisstrasse 44 vom 18. Mai 1998
- Toreggstrasse vom 15. Juli 1998
- Bischofszellerstrasse 53/55 vom 6. Januar 1999
- Lerchenstrasse 22/32 vom 16. April 1999
- Eichen vom 30. April 1999
- Berghof vom 30. April 1999
- Breitfeld/Oberberg/Neuchlen vom 29. Juni 1999
- Rainhalden vom 18. November 1999
- Geretschwil vom 8. Dezember 1999
- Mooswiesstrasse 16 vom 20. Juli 2000
- Altes Gaswerk vom 28. September 2000
- Lindenbergrasse 13 vom 12. Januar 2001
- Mülibach, südlicher Bereich vom 30. Mai 2001
- Bedastrasse 19/21 vom 13. Dezember 2001
- Mülibach, nördlicher Bereich vom 23. September 2002
- Lärchensteig Parz. 3704/5345 vom 9. Januar 2003
- Erlenhof II vom 6. Juni 2003
- Haslenmühle vom 14. Januar 2004
- Eichen Nord vom 7. Juli 2005
- Erlenhof III vom 1. Juni 2006
- Lerchenstrasse Nord vom 29. November 2006
- Aatal vom 4. Dezember 2006
- Fenn-Geissberg vom 12. Dezember 2006
- Herisauerstrasse 126-150 vom 12. Dezember 2006
- Stadtbühlstrasse-Bahnhofstrasse vom 17. Januar 2007
- ARA-Areal vom 2. Juli 2008
- Erlenhof IV vom 8. Juli 2008
- Stationsstrasse Nord, Arnegg vom 8. Januar 2009
- Sommersweid vom 2. März 2009

- Niederdorf vom 27. Mai 2009
- Obstgarten/Bischofszellerstrasse vom 30. September 2009
- Bischofszellerstrasse/Städelistrasse vom 4. Februar 2010
- Sternen, Arnegg vom 9. Juli 2012
- Herisauer-/Bedastrasse vom 20. August 2012
- Ringstrasse vom 10. Juni 2013
- Erlenhof V vom 25. März 2014
- Sommerau Nord vom 24. April 2014
- Happypark vom 28. Mai 2014
- Bahnhofplatz vom 3. Dezember 2014
- Stationsstrasse Süd, Arnegg vom 22. Dezember 2014
- Schönau vom 24. April 2018
- Wilerstrasse/Moosburgweg vom 17. Dezember 2018
- Dorfkern West Arnegg vom 10. Januar 2020
- Erlenhof VI vom 6. März 2020

² Die zuständige Stelle der Stadt kann im Grundbuch angemerkte, öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen bezüglich erweiterter Grenzabstandsverpflichtung löschen, sofern die ordentlichen Grenzabstände gemäss diesem Baureglement eingehalten werden.

³ Die im Grundbuch angemerkten, öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes¹² vom 6. Juni 1972 infolge Nutzungsübertragung auf ein anderes Grundstück bleiben bestehen.

¹² Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, BauG) sGS 731.1, ausser Kraft gesetzt mit Erlass des PBG am 1.10.2017