

Baureglement

Änderungen gegenüber der ersten Mitwirkung von Zonenplan und Baureglement (Rahmennutzungsplan) sind schwarz gekennzeichnet. Dabei gilt:

unterstrichen
~~durchgestrichen~~
kursiv

hinzugefügt
entfernt
geändert

Alle grau dargestellten Inhalte sind nicht Gegenstand dieser zweiten Mitwirkung.

2. Mitwirkung

2. Vorprüfung

28. August 2025

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1 Zweck	4
Art. 2 Zuständigkeit	4
B Raumplanung	5
<i>I. Allgemeine Bestimmungen</i>	<i>5</i>
Art. 3 Bestimmte Nutzungsart	5
Art. 4 Ausnahme Sondernutzungsplanpflicht	5
<i>II. Zonenplan</i>	<i>5</i>
Art. 5 Kernzone Allgemeines	5
Art. 6 Kernzone Kernzone A	5
Art. 7 Kernzone Kernzone B/C	5
Art. 8 Freihaltezone	5
Art. 9 Intensiverholungszone	6
Art. 10 Schwerpunktzone	6
Art. 11 Intensivlandwirtschaftszone	6
Art. 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6
Art. 13 Schwerpunktzone	7
Art. 14 Intensivlandwirtschaftszone	7
<i>III. Sondernutzungspläne</i>	<i>7</i>
Art. 15 Besondere Bauweise	7
D Nutzungs- und Bauvorschriften	8
<i>IV. Erschliessung</i>	<i>8</i>
Art. 16 Abstellplätze für Personenwagen / Mobilitätkonzept	8
<i>V. Ausstattung</i>	<i>8</i>
Art. 18 Abstellplätze für Velos	7
Art. 19 Spiel- und Begegnungsbereiche	7
<i>VI. Erstellung von Bauten und Anlagen</i>	<i>8</i>
Art. 20 Niveaupunkt	8
Art. 21 Massgebendes Terrain	8
Art. 22 Regelbaumasse für Hauptbauten	9
Art. 23 Erhöhung der Gebäude- und Gesamthöhe	10
Art. 24 Grenzabstand	10
Art. 25 Strassenabstand	10
Art. 26 Klein- und Anbauten	11
Art. 27 Vorbauten und Dachvorsprünge	11
Art. 28 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile	11
Art. 29 Terrainveränderungen Abgrabungen	11
Art. 30 Terrainveränderungen Aufschüttungen	12
Art. 32 Abstand gegenüber Zonengrenzen	12
Art. 33 Gebiete mit Einordnungsgebot	12
Art. 34 Anreize für besonders hochwertige Gestaltung	12
Art. 35 Grünflächenziffer Berechnung	13

Art. 37	Lichtemissionen	13
E	Verfahren und Vollzug	14
Art. 39	Gebühren	14
Art. 40	Ersatzabgaben	14
F	Schlussbestimmungen	14
Art. 41	Inkrafttreten, Übergangsbestimmung	14
Art. 42	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 Wirtschafts- Wohn- und Einkaufsstandort;
- 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, soweit die Gemeindeordnung keine andere Zuständigkeit vorsieht.

² Die Baukommission ist die zuständige Baubehörde 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

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 Bestimmte Nutzungsart

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

¹ Im Gebiet «Beschränkung Detailhandel» sind Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs nur 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. Zonen

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. 33 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. 26 dieses Erlasses zulässig.

² Die Freihaltezone «Ortsplanung» dient der allgemeinen Freihaltung von Bauten und Anlagen.

³ Die Freihaltezone «Natur- und Heimatschutz» «Im Park» *dient dem Schutz und der zeitgemässen Nutzung des Kulturobjektes und dessen Umgebung. Zulässig sind Bauten und Anlagen für Nebennutzungen, die für die zeitgemässe Nutzung der Anlage nötig sind* und den Schutzziele nicht widersprechen.

⁴ Die Freihaltezone «Waffenplatz» dient der extensiven Nutzung des Areals als Waffenplatz. Zulässig sind militärische Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 126 MG².

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 *Die Intensiverholungszone «Kleingärten» dient der Nutzung für individuelle Pflanzgärten. Es sind nur gemeinschaftliche Bauten und Anlagen sowie bewilligungsfreie Vorhaben gemäss Art. 136 PBG zur bodenabhängigen, gartenbaulichen Bewirtschaftung zulässig.*

Art. 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

PBG Art. 18

¹ In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen "Waffenplatz" dient der intensiven Nutzung als Waffenplatz. Es sind nur militärische Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 126 MG zulässig.

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen "Umspannwerk" dient der Elektrizitätsversorgung. Es sind nur Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit Verbindung unterschiedlicher Spannungsebenen zulässig.

PBG Art. 18

Art. 13 Schwerpunktzone

¹ Die Schwerpunktzonen «Isenringstrasse» (SPZ I), «Quellenhofstrasse» (SPZ Q) und «Poststrasse» (SPZ P) 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 I1 | Wohnzone W 14.8 |
| b) SPZ I2 | Wohn-/Gewerbezone WG 14.8 |
| c) SPZ Q | Arbeitszone A 19 |

PBG Art. 21

Art. 14 Intensivlandwirtschaftszone

¹ Die Intensivlandwirtschaftszone «Baumschule» dient der bodenunabhängigen Aufzucht von Bäumen und Sträuchern.

² Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen wird im Sondernutzungsplan gemäss Art. 23 Abs. 1 Bst. a PBG geregelt.

³ Die Reurbarisierung des Areals bei teilweiser oder vollständiger Betriebsaufgabe wird im Verwaltungsvertrag gemäss Art. 65 PBG festgelegt und gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch angemerkt.

III. Sondernutzungspläne

PBG Art. 23 ff.

Art. 15 Besondere Bauweise

⁴ Durch einen Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Der Planungsbericht erläutert, wie insbesondere folgende Kriterien berücksichtigt werden:

- a) Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen³;
- 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.

³ z.B. Leitbilder, Konzepte, Richtpläne

D Nutzungs- und Bauvorschriften

IV. Erschliessung

Art. 16 Mobilitätskonzept

PBG Art. 69

¹ Für neue und im Zweck geänderte Parkieranlagen mit mehr als 50 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. 17 Duldungspflicht~~

PBG Art. 113

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

Art. 18 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. 19 Spiel- und Begegnungsbereiche

PBG Art. 71

¹ Die Mindestfläche für erforderliche Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt 2 m² pro anrechenbares, halbes Zimmer gemäss Art. 71 PBG.

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

³ Der Stadtrat erlässt Ausführungsbestimmungen über die Berechnung und zum sach- und fachgerechten Vollzug.

VI. Erstellung von Bauten und Anlagen

Art. 20 Niveaupunkt

PBG Art. 77

¹ Für zusammengebaute Gebäude kann der Niveaupunkt wahlweise für jedes Gebäude einzeln oder gemeinsam bestimmt werden.

Art. 21 Massgebendes Terrain

PBG Art. 78

¹ In Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 33 dieses Erlasses kann die zuständige Stelle der Stadt das massgebende Terrain so festlegen, dass sich die *Lage des Zugangsgeschosses gut auf die Höhenlage des massgebenden Strassenraum ausrichtet*.

Art. 22 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. 33 dieses Erlasses vorbehalten.

³ Als Anreiz für besonders hochwertige Gestaltung kann gemäss Art. 34 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), 14)}	Grünflächenziffer	Empfindlichkeitsstufe
Zonen des Baugebiets											
W 11.2a	Wohnzone 11.2a	4.0/8.0	11.2 ¹⁰⁾	6.4 ¹³⁾	8.2	45	1/3	16.0	12.0	0.5	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	0.5	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	0.5	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	0.5	II
W 20.4	Wohnzone 20.4	7.0/–	20.4 ¹⁰⁾	15.8 ¹¹⁾	–	45	1/3	–	14.0	0.5	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⁾	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⁾	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⁾	0.5	III
A 19	Arbeitszone 19⁴⁾	5.0 ⁴⁾	19.0	15.0	–	–	–	–	–	–	III
A 25	Arbeitszone 25	4.0 ⁴⁾	25.0	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	Freihaltezone O/NH/SF	3.0	5.5	3.0	–	–	–	–	–	–	–
IE _B	Intensivholungszone	5.0	5.5	3.0	–	–	–	8.0	–	–	III
OeBA _B	Öffentliche Bauten und Anlagen	4.0	25.0	–	–	–	–	–	–	–	II
SPZ	Schwerpunktezone	5.0	vgl. Art. 12 dieses Reglements								II/III
Zonen des Nichtbaugebiets											
F _{aB}	Freihaltezone	3.0	5.5	–	–	–	–	–	–	–	–
OeBA _{aB}	Öffentliche Bauten und Anlagen	4.0	25.0	–	–	–	–	–	–	–	III
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 **Wohn- und Kernzonen** ist ein Grenzabstand von 8.0 m einzuhalten.

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

⁶⁾ Vorbehalten bleibt die gute Einordnung gemäss Art. 33 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 Gebäuseite.
- 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. 23 dieses Erlasses.
- 13) Bei einer Neigung des massgebenden Terrains innerhalb des umhüllenden Rechtecks gemäss Art. 82 PBG von über 10 %, gemessen durch den Niveaupunkt, erhöht sich die Gebäudehöhe um 0.5 m.
- 14) Die Gebäudebreite wird bei Anbauten und zusammengebauten Gebäuden gemäss Art. 77 Abs. 2 PBG für jedes Gebäude oder jeden Gebäudeteil einzeln bestimmt. Sie kann bis auf das Mass der Gebäudelänge erhöht werden, sofern die aufgrund der Regelbaumasse zulässige Gebäudegrundfläche nicht überschritten wird.

Art. 23 Erhöhung der Gebäude- und Gesamthöhe

PBG Art. 84

- ¹ Die Gebäude- und Gesamthöhe gemäss Art. 22 dieses Erlasses erhöht sich:
- in Wohn-/Gewerbebezonen 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. 24 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 Die Grenzabstände können bis auf den Baulinien- oder den Strassenabstand und der grosse Grenzabstand bis auf den kleinen Grenzabstand reduziert werden, wenn die dadurch reduzierte Abstandsfläche gegenüber anderen Fassaden nachgewiesen wird.

Art. 25 Strassenabstand

StrG Art. 100, 104ff, Art. 107f.
Gemeindestrassenplan

- ¹ Soweit nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, richtet sich der Strassenabstand nach Art. 104 StrG. Er gilt subsidiär zum Grenzabstand.
- ² Der Strassenabstand beträgt:
- Für Bauten und Anlagen gegenüber Gemeindestrassen 3. Klasse: 3.0 m;
 - Für Bauten gegenüber Gemeindewegen 1. und 2. Klasse: 3.0 m;
 - Für Anlagen gegenüber Gemeindewegen 1. und 2. Klasse: 2.0 m.
- ³ Der Strassenabstand entlang von Kantons- und Gemeindestrassen 1. Klasse vergrössert sich auf Strassenseiten ohne Trottoir um 2.0 m.
- ⁴ In Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 33 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.
- ⁵ 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.

⁶ Pflanzen dürfen nicht in den seitlichen Lichtraum ragen. Dieser beträgt 0.1 m gegenüber Trottoirs und 0.3 m gegenüber Fahrbahnen

Art. 26 Klein- und Anbauten

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

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

- | | |
|--------------------------|-------------------|
| a) maximale Grundfläche: | 55 m ² |
| b) maximale Gebäudehöhe: | 4.0 m |
| c) maximale Gesamthöhe: | 5.5 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 Kleinbauten 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.

Art. 27 Vorbauten und Dachvorsprünge

PBG Art. 76, 81
StrV⁴ Art. 4

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 m 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. 28 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

PBG Art. 95, Abs. 1

¹ *Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile, die mindestens 0.5 m unter dem gewachsenen und gestalteten Terrain liegen, dürfen ohne Zustimmung des Nachbarn bis zu 1.0 m an die Grundstücksgrenze gestellt werden.*

² *Höherliegende Gebäude oder Gebäudeteile haben an jeder Stelle zusätzlich einen Abstand im Umfang der doppelten Mehrhöhe einzuhalten.*

³ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile können mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks bis an die Grenze gestellt oder über die Grenze zusammengebaut werden.

Art. 29 Terrainveränderungen | Abgrabungen

PBG Art. 97 Abs. 1

¹ In Wohn-, Wohn-/Gewerbe- und Kernzonen sind 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 1.2 m betragen.

⁴ Strassenverordnung (sGS 731.11)

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. 30 Terrainveränderungen | Aufschüttungen

PBG Art. 97 Abs. 2

¹ Aufschüttungen, Stützkonstruktionen und Böschungen sind dem massgebenden Terrain anzupassen. Bis zu einer Höhe von 1.0 m beträgt der Grenzabstand 0.5 m, darüber zusätzlich die doppelte Mehrhöhe.

Art. 31 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. 32 Abstand gegenüber Landwirtschaftszonen

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

Art. 33 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. 34 Anreize für besonders hochwertige Gestaltung

PBG Art. 100, 145

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. 22 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. 22 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. 33 dieses Erlasses sinngemäss.

Art. 35 Grünflächenziffer

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

- ¹ In Wohnzonen und Wohn-/Gewerbebezonen beträgt bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten die erforderliche Grünflächenziffer 0.5.
- ² Mindestens 30 % der erforderlichen Grünfläche sind im Sinne der Biodiversität und des ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten und zu erhalten.
- ³ Die zuständige Stelle der Stadt kann in begründeten Fällen eine Reduktion der Grünflächenziffer bis zu 0.4 bewilligen, wenn eine besonders hohe ökologische Umgebungsqualität realisiert wird.
- ⁴ Die Stadt erlässt Ausführungsbestimmungen über die Berechnung und zum sach- und fachgerechten Vollzug.

Art. 36 ~~Grünflächenziffer | Ersatz~~

NHG Art. 18 Abs. 1, Art. 18b Abs. 2
NHV⁵ Art. 15 Abs. 1
GSchG⁶ Art. 7 Abs. 2
USG¹⁰ Art. 11 Abs. 1
PBG Art. 130 Abs. 1

- 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. 37 Lichtemissionen

PBG Art. 136
SSV¹¹ Art. 99
USG Art. 11
BAFU¹² Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, Bern 2021

- 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 Reklamen und Schaufenster dürfen von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr oder ausserhalb derer Betriebs- und Öffnungszeiten nicht künstlich beleuchtet werden.

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

⁹ Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) SR 814.20

¹⁰ Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) SR 814.01

¹¹ Signalisationsverordnung (SSV) SR 741.21

¹² Bundesamt für Umwelt

E Verfahren und Vollzug

~~Art. 38 Vorhaben in Schutzgebieten und an Schutzobjekten~~

PBG Art. 145

~~¹ Für Vorhaben in Schutzgebieten und an Schutzobjekten inklusive deren Umgebung sowie in Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 33 dieses Erlasses wird eine Kontaktnahme mit der Bauverwaltung empfohlen, bevor ein Baugesuch eingereicht wird.~~

Art. 39 Gebühren

PBG Art. 54
VRP Art. 94 ff.
VG¹³
GebT¹⁴

¹ Die Stadt erhebt Gebühren für ihre Leistungen und verrechnet Barauslagen weiter. Sie erlässt den Tarif.
² Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

Art. 40 Ersatzabgaben

¹ Ersatzabgaben gemäss Art. 19 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. 41 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 Reglements hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

Art. 42 Aufhebung bisherigen Rechts

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, ausgenommen:
 - Teilzonenplan Poststrasse vom ...

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.~~

¹³ Verordnung über Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren (Verwaltungsgebührenverordnung, VG^V) sGS 821.1

¹⁴ Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (GebT) sGS 821.5

³ Die im Grundbuch angemerkten, öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnutzungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes¹⁵ vom 6. Juni 1972 infolge Nutzungsübertragung auf ein anderes Grundstück bleiben bestehen.

¹⁵ Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, BauG) sGS 731.1, ausser Kraft gesetzt mit Erlass des PBG am 1.10.2017