



## Baureglement der politischen Gemeinde Schmerikon

vom 22. Oktober 2015<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> vom Gemeinderat erlassen am 22. Oktober 2015, in Vollzug ab 22. Juni 2016

## Inhalt

I	Allgemeines	4
	Art. 1 Geltungsbereich	4
	Art. 2 Zuständigkeit	4
II	Ortsplanung	5
	Art. 3 Planungsmittel	5
	Art. 4 Rechtswirkung	5
	Art. 5 Mitwirkung	5
	Art. 6 Richtplan	5
	Art. 7 Sondernutzungspläne	6
III	Zonenvorschriften	6
	Art. 8 Zoneneinteilung	6
	Art. 9 Regelbauvorschriften	8
	Art. 10 Gewerbe-Industrie-Zone	9
	Art. 11 Industriezone	9
	Art. 12 Kernzonen	9
	Art. 13 Grünzonen	10
	Art. 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10
	Art. 15 Intensiverholungszone	10
	Art. 16 Schutzgegenstände	10
	Art. 17 Naturgefahrengebiete	10
IV	Definitionen	11
	Art. 18 Hauptbauten	11
	Art. 19 Anbauten	11
	Art. 20 Nebenbauten	12
	Art. 21 Vorbauten	12
	Art. 22 Dachvorsprünge	13
	Art. 23 Unterirdische Bauteile	13
	Art. 24 Einfriedungen	13
V	Bauvorschriften	14
	Art. 25 Bauweise	14
	Art. 26 Gebäudehöhe	14
	Art. 27 Firsthöhe	14
	Art. 28 Gebäudelänge	15
	Art. 29 Grenzabstand	15
	Art. 30 Strassenabstand	15
	Art. 31 Dachausbau	16
	Art. 32 Abstellplätze	16
	Art. 33 Zufahrten	17
	Art. 34 Vorplätze	17
	Art. 35 Spielplätze	17

---

Art. 36	Terraingestaltung	18
Art. 37	Sicherheit	18
Art. 38	Wohnhygiene	19
Art. 39	Abstellräume	19
Art. 40	Entsorgung	19
<b>VI</b>	<b>Baugesuchsverfahren</b>	<b>20</b>
Art. 41	Baubewilligungspflicht	20
Art. 42	Baugesuch	20
Art. 43	Vorverfahren	20
Art. 44	Baukontrolle	20
Art. 45	Bauausführung	21
<b>VII</b>	<b>Kosten</b>	<b>21</b>
Art. 46	Gebühren	21
Art. 47	Auslagen	22
Art. 48	Kostenvorschüsse	22
<b>VIII</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>22</b>
Art. 49	Aufhebung von Reglementen	22
Art. 50	Löschung von Anmerkungen	22
Art. 51	Übergangsrecht	22
Art. 52	Inkrafttreten	22
<b>Anhang</b>		<b>24</b>

Der Gemeinderat von Schmerikon erlässt nach Art. 2 Abs. 1 und Art. 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 6. Juni 1972 (sGS 731.1, Baugesetz, abgekürzt BauG), Art. 102 Abs. 1 des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988 (sGS 732.1, abgekürzt StrG) und Art. 3 Abs. 1 und Art. 90 Abs. 1 des Gemeindegesetzes (sGS 151.2, abgekürzt GG) das folgende Baureglement.

## I Allgemeines

### Art. 1 Geltungsbereich

<sup>1</sup> Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der politischen Gemeinde Schmerikon.

<sup>2</sup> Die Gesetzgebungen von Bund und Kanton bleiben vorbehalten, soweit dieses Baureglement keine besondere Regelung trifft.

### Art. 2 Zuständigkeit

<sup>1</sup> Der Gemeinderat ist zuständig für:

- a. Ortsplanung;
- b. Strassenplanung und Bewilligungen für Sondernutzungen;
- c. Aufsicht im Planungs-, Bau- und Strassenwesen;
- d. baupolizeiliche Bewilligungen, Verfügungen und Entscheide;
- e. strassenrechtliche Bewilligungen von Zufahrten und Wasserableitungen.

<sup>2</sup> Die Bauverwaltung ist zuständig für:

- a. Vollzug im Planungs-, Bau- und Strassenwesen;
- b. Bewilligungen für gesteigerten Gemeingebrauch;
- c. vorsorgliche Massnahmen, verfahrensleitende Anordnungen und Vernehmlassungen;
- d. Beratung von Bauwilligen und anderen Interessierten;
- e. Publikation von Informationen und Hilfsmitteln auf der Webseite der Gemeinde Schmerikon.

<sup>3</sup> Gemeinderat und Bauverwaltung können bei Bedarf Fachleute beiziehen.

<sup>4</sup> Gegen Verfügungen des Gemeinderates und der Bauverwaltung steht der Rekurs an die zuständige kantonale Instanz offen.

## II Ortsplanung

### Art. 3 Planungsmittel

Der Gemeinderat verfügt über die folgenden Planungsmittel:

- Kommunalen Richtplan;
- Zonenplan mit Baureglement für das ganze Gemeindegebiet (Rahmennutzungsplan);
- Sondernutzungspläne nach kantonalem Recht für bestimmte Gebiete;
- Schutzverordnungen und Schutzpläne;
- Strassenplan;
- Erschliessungsprogramm und Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung.

### Art. 4 Rechtswirkung

<sup>1</sup> Zonenplan mit Baureglement, Sondernutzungspläne, Schutzverordnungen und Schutzpläne sowie der Strassenplan sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen für das Grundeigentum verbindlich. Massgebend sind die Originalpläne.

<sup>2</sup> Der kommunale Richtplan ist für den Gemeinderat begleitend und hat für das Grundeigentum keine unmittelbare Rechtswirkung.

<sup>3</sup> Die Planungsmittel können im Original bei der Bauverwaltung eingesehen werden.

### Art. 5 Mitwirkung

<sup>1</sup> Der Gemeinderat unterrichtet die Bevölkerung in geeigneter Weise über die Ziele und den Ablauf der Ortsplanung.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat unterbreitet Richtplan und Zonenplan nach dem Beschluss während 30 Tagen der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme. In dieser Frist können sich alle Interessierten zur Vorlage äussern. Der Gemeinderat nimmt mit dem Erlass von Richtplan und Zonenplan zu den Eingaben Stellung.

<sup>3</sup> Anregungen zur Anpassung der Ortsplanung können jederzeit dem Gemeinderat eingereicht werden.

### Art. 6 Richtplan

<sup>1</sup> Der Richtplan bildet die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Er bezeichnet die in der Gemeinde anzustrebende bauliche und landschaftliche Entwicklung.

<sup>2</sup> Der Richtplan kann aus Teilrichtplänen bestehen.

## Art. 7 Sondernutzungspläne

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann für zweckmässig abgegrenzte Gebiete, die für die Ortsplanung von Bedeutung sind, durch Sondernutzungspläne die besondere Bauweise festlegen.

<sup>2</sup> In Sondernutzungsplänen sind Abweichungen von der Regelbauweise zulässig, soweit diese durch ein ortsplanerisches Interesse getragen werden. Für das ortsplanerische Interesse sind wegleitend:

- gute Einfügung der Überbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- besondere Berücksichtigung der wohnhygienischen Erfordernisse;
- siedlungsgerechte Verkehrserschliessung mit getrenntem Fuss- und Fahrverkehr und unterirdischer Anordnung der Abstellflächen für Motorfahrzeuge;
- zusammenhängende und gut gestaltete Grünflächen mit gut ausgestatteten Ruheazonen und Kinderspielplätzen mit hoher Aufenthaltsqualität;
- keine erhebliche Beeinträchtigung von Nachbarinteressen.

## III Zonenvorschriften

### Art. 8 Zoneneinteilung

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

a. Wohnzonen

- |                |     |
|----------------|-----|
| ▫ Wohnzone W2a | W2a |
| ▫ Wohnzone W2b | W2b |
| ▫ Wohnzone W3  | W3  |
| ▫ Wohnzone W4  | W4  |

b. Wohn-Gewerbe-Zonen

- |                         |     |
|-------------------------|-----|
| ▫ Wohn-Gewerbe-Zone WG2 | WG2 |
| ▫ Wohn-Gewerbe-Zone WG3 | WG3 |
| ▫ Wohn-Gewerbe-Zone WG4 | WG4 |

c. Gewerbe-Industrie-Zone

GI

d. Industriezone

I

e. Kernzonen

- |               |    |
|---------------|----|
| ▫ Kernzone K2 | K2 |
| ▫ Kernzone K3 | K3 |

f. Grünzonen

▫ Grünzone Freihaltung	GF
▫ Grünzone Erholungs- und Parkanlagen	GE
▫ Grünzone Sportanlagen	GE S
▫ Grünzone Schutzgegenstände	GN
▫ Grünzone Grundwasserschutz	GG
g. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA
h. Intensiverholungszone	IE
i. Landwirtschaftszone	L
j. Übriges Gemeindegebiet	ÜG

<sup>2</sup> Wohnzonen, Wohn-Gewerbe-Zonen, Gewerbe-Industrie-Zone, Industriezone, Kernzonen, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Intensiverholungszone liegen innerhalb des Baugebiets.

<sup>3</sup> Landwirtschaftszone und übriges Gemeindegebiet liegen ausserhalb des Baugebiets.

<sup>4</sup> Für die Lage der Grünzonen inner- oder ausserhalb des Baugebiets ist die Abgrenzung im Zonenplan massgebend.

## Art. 9 Regelbauvorschriften

Für die in diesem Baureglement festgelegten Zonen gelten die folgenden Regelbauvorschriften:

	Bezeichnung im Zonenplan	Gebäudehöhe maximal in Metern	Firsthöhe maximal in Metern	Gebäuelänge maximal in Metern	Grenzabstand klein in Metern	Grenzabstand gross in Metern	Lärmempfindlichkeitsstufe
Wohnzonen	W2a	6	10	20	4	7	II
	W2b	7	11	25	4	7	II
	W3	10	14	30	5	10	II
	W4	13	17	40	6	12	II
Wohn-Gewerbe-Zonen	WG2	7	11	30	4	7	III
	WG3	10	14	40	5	10	III
	WG4	13	17	50	6	12	III
Gewerbe-Industrie-Zone	GI	12	16	--	5	10	III
Industriezone	I	15	20	--	5	10	IV
Kernzonen	K2	7	11	25	4	8	III
	K3	--	--	--	3	3	III
Grünzonen	G	3.5	5	10	3	3	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	13	17	50	5	10	II
Intensiverholungszone	IE	3.5	5	10	3	3	IV
Landwirtschaftszone / Übriges Gemeindegebiet (Wohnbauten)	L / ÜG	7	11	25	5	10	III
Landwirtschaftszone / Übriges Gemeindegebiet (Ökonomiebauten)	L / ÜG	12	16	50	5	5	III



**Art. 10 Gewerbe-Industrie-Zone**

- <sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand gilt nur gegenüber anderen Zonen mit Wohnnutzung.
- <sup>2</sup> Innerhalb der Gewerbe-Industrie-Zone kann der Gebäudeabstand bis auf 6 m reduziert werden. Der Brandschutz ist sicherzustellen.

**Art. 11 Industriezone**

- <sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand gilt nur gegenüber anderen Zonen mit Wohnnutzung.
- <sup>2</sup> Innerhalb der Industriezone kann der Gebäudeabstand bis auf 6 m reduziert werden. Der Brandschutz ist sicherzustellen.
- <sup>3</sup> Die Fläche von Attikageschossen darf maximal 20 % des darunter liegenden Geschosses betragen, kann auf diesem aber frei platziert werden.
- <sup>4</sup> Alle Solaranlagen können ohne Baubewilligung erstellt werden.

**Art. 12 Kernzonen**

- <sup>1</sup> Für Bauten und Anlagen gelten erhöhte ästhetische Anforderungen:
  - Neu- und Umbauten haben sich bezüglich Gebäude-, First-, Gesims- und Geschosshöhe, Gebäudelänge, Dachform und -neigung, Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl gut in die bestehende Häusergruppe oder -zeile einzufügen.
  - Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer zulässig.
- <sup>2</sup> In der Kernzone K2 gilt die offene Bauweise. Der Gemeinderat kann für konkrete Bauvorhaben zur Verbesserung der Einordnung und der Freiräume die geschlossene Bauweise vorschreiben.
- <sup>3</sup> In der Kernzone K3 gilt die geschlossene Bauweise.
- <sup>4</sup> Bei geschlossener Bauweise gilt eine maximale Gebäudetiefe von 18 m. Bei guter Gestaltung kann der Gemeinderat für konkrete Bauvorhaben eine grössere Gebäudetiefe zulassen. Die Wohnhygiene ist sicherzustellen.
- <sup>5</sup> In den Kernzonen ist das Errichten von Aussenantennen und von oberirdischen Abstellflächen für Motorfahrzeuge verboten.
- <sup>6</sup> Alle Solaranlagen sind baubewilligungspflichtig.

**Art. 13 Grünzonen**

<sup>1</sup> In den Grünzonen für Erholungs- und Parkanlagen sowie für Sportanlagen sind oberirdische und unterirdische Bauten sowie Anlagen zulässig.

<sup>2</sup> In der Grünzone Freihaltung sind unterirdische Bauten zulässig, sofern die betreffende Grünzone dem Baugebiet zugewiesen ist.

<sup>3</sup> Oberirdische Bauten sind auf eine Grundfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> beschränkt.

**Art. 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

Der grosse Grenzabstand gilt nur bei Bauten, die eine Gebäudehöhe von mehr als 6 m aufweisen.

**Art. 15 Intensiverholungszone**

Oberirdische Bauten sind auf eine Grundfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> beschränkt.

**Art. 16 Schutzgegenstände**

<sup>1</sup> Schutzgegenstände werden in der Schutzverordnung und dem Schutzplan festgelegt.

<sup>2</sup> Die Vorgaben der Schutzverordnung sind im Baugesuchsverfahren anzuwenden.

**Art. 17 Naturgefahrenggebiete**

<sup>1</sup> Die Naturgefahrenkarte bezeichnet die Gebiete, die einer Gefährdung ausgesetzt sind und legt den Grad der Gefährdung fest.

<sup>2</sup> In Gebieten mit erheblicher Gefährdung (rot) gilt:

- ° neue Bauten und Anlagen sowie Ersatzbauten sind untersagt;
- ° bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden, wenn sich die bestehende Gefährdung durch die geplanten Massnahmen nicht erhöht;
- ° bei Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen können notwendige Objektschutzmassnahmen vorgeschrieben werden;
- ° neue standortgebundene Infrastrukturanlagen wie Wanderwege und dergleichen sind zulässig;

<sup>3</sup> In Gebieten mit mittlerer Gefährdung (blau) gilt:

- bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden, wobei die notwendigen Objektschutzmassnahmen als Empfehlung gelten;
  - bei weitergehenden baulichen Massnahmen wie Neubauten, Ersatzbauten und Erweiterungen sind die notwendigen Objektschutzmassnahmen zu treffen.
- <sup>4</sup> In Gebieten mit geringer Gefährdung (gelb) gilt:
- bei gefahrensensiblen Objekten wie öffentlichen Bauten, Tiefgaragen, intensiv genutzten Untergeschossen, Lagern von umweltgefährdenden Stoffen und dergleichen sind die notwendigen Objektschutzmassnahmen zu treffen;
  - bei weniger sensiblen Objekten gelten die möglichen Objektschutzmassnahmen als Empfehlung.
- <sup>5</sup> In Gebieten mit Restgefahr (gelb schraffiert) sind nur bei sensiblen Objekten wie Spitälern, Heimen, Schulen, Ver- und Entsorgungsanlagen oder Industriebetrieben Objektschutzmassnahmen zu prüfen und umzusetzen.

## IV Definitionen

### Art. 18 Hauptbauten

- <sup>1</sup> Als Hauptbauten gelten alle Bauten und Bauteile, die nicht als Anbauten, Nebenbauten, Vorbauten, Dachvorsprünge oder unterirdische Bauteile einzustufen sind.
- <sup>2</sup> Hauptbauten halten die Bauvorschriften uneingeschränkt ein.

### Art. 19 Anbauten

- <sup>1</sup> Anbauten sind von der Hauptbaute optisch und konstruktiv getrennt und halten die folgenden Maximalmasse ein:
- |                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| ▫ Gebäudegrundfläche: | 50 m <sup>2</sup> ; |
| ▫ Gebäudehöhe:        | 3.5 m;              |
| ▫ Firsthöhe:          | 5 m.                |
- <sup>2</sup> Anbauten dürfen einen verminderten Grenzabstand und gegenüber Gemeindestrassen und -wegen einen verminderten Strassenabstand von je 2 m aufweisen. Der Brandschutz und die Wohnhygiene sind sicherzustellen.
- <sup>3</sup> Anbauten dürfen über die Grenze mit Anbauten und Nebenbauten zusammengebaut werden. Die zusammengebauten Anbauten und Nebenbauten dürfen gemeinsam eine Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Der Zusammenbau setzt eine schriftliche Vereinbarung unter

den betroffenen Grundeigentümern voraus. Der Brandschutz und die Wohnhygiene sind sicherzustellen.

## Art. 20 Nebenbauten

<sup>1</sup> Nebenbauten sind freistehend und weisen keine oberirdische Verbindung zu einer Hauptbaute auf. Sie halten die folgenden Maximalmasse ein:

- Gebäudegrundfläche: 50 m<sup>2</sup>;
- Gebäudehöhe: 3.5 m;
- Firsthöhe: 5 m.

<sup>2</sup> Nebenbauten dürfen nicht als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume genutzt werden. Zulässig sind nur untergeordnete Nutzungen wie Garagen oder Lager.

<sup>3</sup> Nebenbauten dürfen zu Hauptbauten auf dem gleichen Grundstück einen verminderten Gebäudeabstand von 2 m aufweisen. Der Brandschutz und die Wohnhygiene sind sicherzustellen.

<sup>4</sup> Nebenbauten dürfen einen verminderten Grenzabstand und gegenüber Gemeindestrassen und -wegen einen verminderten Strassenabstand von je 2 m aufweisen. Der Brandschutz und die Wohnhygiene sind sicherzustellen.

<sup>5</sup> Nebenbauten dürfen über die Grenze mit Nebenbauten und Anbauten zusammengebaut werden. Die zusammengebauten Nebenbauten und Anbauten dürfen gemeinsam eine Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Der Zusammenbau setzt eine schriftliche Vereinbarung unter den betroffenen Grundeigentümern voraus. Der Brandschutz und die Wohnhygiene sind sicherzustellen.

## Art. 21 Vorbauten

<sup>1</sup> Vorbauten sind höchstens punktuell abgestützte Bauteile, die über die Fassade der Hauptbaute vorspringen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Sonnenschutzkonstruktionen und Vortreppen. Nicht als Vorbauten gelten Dachvorsprünge und Laubengänge.

<sup>2</sup> Vorbauten weisen zur Fassade der Hauptbaute eine Tiefe von maximal 2.5 m auf.

<sup>3</sup> Vorbauten dürfen auf höchstens der Hälfte der Fassadenlänge um maximal 1.5 m in den Grenzabstand und gegenüber Gemeindestrassen und -wegen in den Strassenabstand hineinragen.

<sup>4</sup> Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Mindestabstand von 1.5 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Vorbauten seitlich an die Grenze reichen.

## Art. 22 Dachvorsprünge

<sup>1</sup> Dachvorsprünge weisen zur Fassade der Hauptbaute eine Tiefe von maximal 1.5 m auf. Bei An- und Nebenbauten sind Dachvorsprünge auf eine Tiefe von 0.5 m beschränkt.

<sup>2</sup> Dachvorsprünge dürfen auf der ganzen Fassadenlänge bei Hauptbauten um maximal 1 m und bei An- und Nebenbauten um maximal 0.5 m in den Grenzabstand und gegenüber Gemeindestrassen und -wegen in den Strassenabstand hineinragen.

## Art. 23 Unterirdische Bauteile

<sup>1</sup> Unterirdische Bauteile sind von der Hauptbaute optisch, konstruktiv und funktional getrennt. Als unterirdisch gelten Bauteile, die allseits unter dem gestalteten Terrain liegen und das gewachsene Terrain nirgends um mehr als 0.5 m überragen.

<sup>2</sup> Bei unterirdischen Bauteilen dürfen ausserhalb des Grenzabstands für Hauptbauten nur der Eingangsbereich oder der Einfahrbereich freigelegt werden.

<sup>3</sup> Unterirdische Bauteile können an die Grenze gestellt werden. Durch den Abstand oder bauliche Massnahmen ist zu verhindern, dass auf dem Nachbargrundstück das Erdreich in Bewegung kommt oder bauliche Vorrichtungen beeinträchtigt werden.

<sup>4</sup> Gegenüber Strassen und Wegen haben unterirdische Bauten den Strassenabstand einzuhalten. Mit Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde kann der Strassenabstand reduziert werden.

## Art. 24 Einfriedungen

<sup>1</sup> Einfriedungen sind Mauern, Bretterwände oder andere bauliche Vorrichtungen, die ein Grundstück gegenüber Nachbargrundstücken abgrenzen. Sie dürfen das gestaltete Terrain des Nachbargrundstücks an keiner Stelle um mehr als 2 m überragen.

<sup>2</sup> Für Einfriedungen gelten die folgenden Grenzabstände:

- |                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| ▫ Einfriedungen bis 0.45 m Höhe: | 0 m;    |
| ▫ Einfriedungen bis 1.8 m Höhe:  | 0.09 m; |
| ▫ Einfriedungen bis 2 m Höhe:    | 0.3 m.  |

## V Bauvorschriften

### Art. 25 Bauweise

<sup>1</sup> Im Grundsatz gilt die offene Bauweise. Bei offener Bauweise sind die Bauten allseitig freistehend zu erstellen. Das Zusammenbauen über die Grenze ist bis zur maximalen Gebäudelänge gestattet. Der Zusammenbau setzt eine schriftliche Vereinbarung unter den betroffenen Grundeigentümern voraus.

<sup>2</sup> Bei geschlossener Bauweise müssen die Bauten seitlich an die Grenze gestellt werden. Zwischen zusammengeschlossenen Bauten sind Brandmauern zu erstellen. Zu Gunsten von Fusswegen zum Hofbereich kann auf den seitlichen Zusammenbau verzichtet und der Gebäudeabstand unterschritten werden, sofern der Brandschutz und die Wohn- und Arbeitshygiene gewahrt werden.

<sup>3</sup> Gegenüber Grundstücken, die dem Gebiet mit geschlossener Bauweise zugewiesen aber offen überbaut sind, darf nur auf die Grenze gebaut werden, wenn der Brandschutz und die Wohn- und Arbeitshygiene gewahrt werden.

<sup>4</sup> Grenzt ein Gebiet mit geschlossener Bauweise an ein Grundstück mit offener Bauweise, ist dorthin der Grenzabstand einzuhalten.

### Art. 26 Gebäudehöhe

<sup>1</sup> Bei ungleich hohen Traufhöhen wird die Gebäudehöhe ausgemittelt.

<sup>2</sup> Bei nebeneinander oder übereinander zusammengebauten Gebäudeteilen wird die Gebäudehöhe für jeden einzelnen Gebäudeteil separat ermittelt.

<sup>3</sup> Bei Flachdächern werden geschlossene Brüstungen der Gebäudehöhe hinzugerechnet. Eine geschlossene Brüstung liegt vor, wenn sie zu weniger als zwei Dritteln der zugehörigen Fassadenlänge aus offenem Geländer besteht.

### Art. 27 Firsthöhe

<sup>1</sup> Die Firsthöhe ist von allen Gebäudeteilen einzuhalten.

<sup>2</sup> Ausgenommen sind technische Bauteile wie Liftüberfahrten, Lüftungsanlagen, Oblichter, Antennen, Solaranlagen oder Kamine.

## Art. 28 Gebäudelänge

<sup>1</sup> Für die Bestimmung der Gebäudelänge wird das kleinstmögliche Rechteck über die Hauptbaute gelegt. Als Gebäudelänge gilt die längere Seite des Rechtecks.

<sup>2</sup> Anbauten, Vorbauten und Dachvorsprünge sowie unterirdische Bauteile werden bei der Bestimmung der Gebäudelänge nicht berücksichtigt.

## Art. 29 Grenzabstand

<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand ist auf die gegen die südliche Himmelshälfte ausgerichtete Hauptwohnseite der Hauptbaute einzuhalten.

<sup>2</sup> Sind zwei Hauptwohnseiten der Hauptbaute annähernd gleichwertig, kann die Summe des grossen und kleinen Grenzabstands je zur Hälfte auf diese Hauptwohnseiten gelegt werden.

<sup>3</sup> Auf den übrigen Gebäudeseiten ist der kleine Grenzabstand einzuhalten.

<sup>4</sup> Erweiterte Grenzabstandsverpflichtungen sind auch über Zonengrenzen und das Baugebiet hinaus zulässig.

## Art. 30 Strassenabstand

<sup>1</sup> Der Strassenabstand wird ab Strassen- oder Weggrenze im Strassenplan gemessen.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen haben gegenüber Strassen und Wegen die folgenden Mindestabstände einzuhalten:

▫ Kantonsstrassen:

- Bei angrenzender Fahrbahn: 5 m
- Bei angrenzendem Trottoir: 4 m

▫ Gemeindestrassen:

- Bei angrenzender Fahrbahn: 5 m
- Bei angrenzendem Trottoir: 3 m

▫ Gemeindewege: 3 m

<sup>3</sup> Mauern, Bretterwände, Zäune oder Lebhäge haben gegenüber Strassen und Wegen einen Mindestabstand von 0.5 m einzuhalten. Lebhäge, Sträucher und Stauden sind alljährlich auf den vorgeschriebenen Mindestabstand zurückzuschneiden.

<sup>4</sup> Dem Verkehr dienende Anlagen wie Zufahrten, Zugänge, Zugangstreppen oder Parkplätze haben keinen Strassenabstand einzuhalten, dürfen aber die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

<sup>5</sup> Der Strassenabstand geht dem Grenz- und Gebäudeabstand vor. Der Brandschutz und die Wohnhygiene sind sicherzustellen.

**Art. 31 Dachausbau**

<sup>1</sup> Dächer halten die folgenden maximalen Dachneigungen ein:

- Satteldächer: 45 °;
- Pultdächer: 20 °;
- Flachdächer: 5 °.

<sup>2</sup> Bei Steildächern dürfen Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster maximal 50 % der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen und müssen mindestens 0.5 m unter der Firstlinie angesetzt sein. Bei einer Kombination gilt die Längenbeschränkung gesamthaft.

<sup>3</sup> Bei Flachdächern dürfen Attikageschosse innerhalb der Firsthöhe mit einer maximalen Höhe von 4 m (Aussenmass) erstellt werden. Die Fläche des Attikageschosses darf maximal 70 % des darunter liegenden Geschosses betragen, kann auf diesem aber frei platziert werden. Auf Attikageschossen sind nur technische Bauteile aber keine zusätzlichen Dachaufbauten oder Vordächer zulässig.

**Art. 32 Abstellplätze**

<sup>1</sup> Bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Wohnbauten sind auf privatem Grund für Bewohner und Besucher Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen:

- bis drei Wohneinheiten: 1 Abstellplatz pro 150 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (mindestens 1 Abstellplatz pro Wohneinheit), zuzüglich 1 Abstellplatz für Besucher;
- ab drei Wohneinheiten: 1 Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (mindestens 1 Abstellplatz pro Wohneinheit), zuzüglich 1 Abstellplatz pro 500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für Besucher (mindestens 1 Abstellplatz pro 5 Wohneinheiten).

<sup>2</sup> Bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung anderer Bauten und Anlagen legt der Gemeinderat die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge gestützt auf geltende Normen fest.

<sup>3</sup> Besucherparkplätze sind bei Mehrfamilienhäusern oder Gewerbebauten zu kennzeichnen und müssen jederzeit frei zugänglich sein.

<sup>4</sup> Wird eine Gesamtüberbauung etappenweise errichtet, sind für jede Etappe die dafür erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu schaffen.



<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann bei guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr die Anzahl der erforderlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge um die Hälfte reduzieren.

<sup>6</sup> Garagenvorplätze zählen nur bei Einfamilienhäusern als Abstellplätze für Motorfahrzeuge.

<sup>7</sup> Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge (Velos, Mofas und Motorräder) sind zu erstellen, wenn mit einem regelmässigen Bedarf zu rechnen ist.

<sup>8</sup> Können die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge nicht erstellt werden, ist je fehlenden Abstellplatz eine Ersatzabgabe von Fr. 7'000.-- zu leisten.

<sup>9</sup> Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn fällig.

### Art. 33 Zufahrten

<sup>1</sup> Zufahrten zu Garagen dürfen auf den ersten 3 m ab Strassengrenze höchstens 3 %, anschliessend höchstens 15 % Gefälle oder Steigung aufweisen. Neigungsbrüche sind auszurunden.

<sup>2</sup> Die Radien der Zufahrten betragen bei angrenzender Fahrbahn mindestens 3 m und bei angrenzendem Trottoir mindestens 1.5 m.

<sup>3</sup> Die Sichtzonen sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

<sup>4</sup> Auf Kantonsstrassen und Gemeindestrassen erster Klasse darf nur vorwärts zugefahren werden.

### Art. 34 Vorplätze

<sup>1</sup> Vor Garagen ist ein Vorplatz anzulegen, damit ein Fahrzeug darauf abgestellt werden kann, ohne die angrenzende Strasse zu beanspruchen. Die Länge des Vorplatzes beträgt mindestens 5 m und ist an die Länge der genutzten Fahrzeuge anzupassen.

<sup>2</sup> Vor Carports oder offenen Fahrzeugunterständen kann der Vorplatz auf 3 m reduziert werden.

### Art. 35 Spielplätze

<sup>1</sup> Bei Überbauungen mit mehr als 6 Wohneinheiten (ohne Kleinwohnungen bis 2.5-Zimmer) sind auf privatem Grund und abseits vom Verkehr nach den Bedürfnissen von Kleinkindern, Kindern und Jugendlichen Spielplätze zu errichten. Die Fläche der Spielplätze hat mindestens 10 % der Bruttogeschossfläche zu betragen.

<sup>2</sup> Kann ein Spielplatz nicht in der erforderlichen Fläche erstellt werden, ist eine Ersatzabgabe zu leisten:

- Zonen W2a, W2b, WG2: Fr. 300.-- /m<sup>2</sup>;
- Zonen W3, W4, WG3, WG4: Fr. 400.-- / m<sup>2</sup>;
- Zonen K2, K3: Fr. 500.-- / m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn fällig.

## Art. 36 Terraingestaltung

<sup>1</sup> Terrainveränderungen haben sich am Verlauf des gewachsenen Bodens auszurichten.

<sup>2</sup> Böschungen sind nur bis zum Verhältnis 2:3 zulässig. Dafür erforderliche Hangsicherungen sind mit natürlichen Materialien vorzunehmen.

<sup>3</sup> Abgrabungen und Auffüllungen von mehr als 0.5 m Tiefe oder Höhe haben einen minimalen Grenzabstand von 0.5 m einzuhalten. Sie dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn an die Grenze reichen.

<sup>4</sup> Stützmauern dürfen das gestaltete Terrain des Nachbargrundstücks an keiner Stelle um mehr als 2 m überragen. Ist ein grösserer Niveauunterschied zu überwinden, sind die Stützmauern ab einer Höhe von 2 m im Steigungsverhältnis 1:1 zu staffeln. Die aus der Staffelung entstehenden Bermen müssen mindestens 1 m breit sein.

<sup>5</sup> Gegenüber Strassen und Wegen müssen Böschungen und Stützmauern einen Abstand von 0.5 m und eine maximale Höhe von 1.2 m einhalten. Ist ein grösserer Niveauunterschied zu überwinden, muss eine Staffelung im Steigungsverhältnis 1:1 erfolgen. Die Verkehrssicherheit ist sicherzustellen.

<sup>6</sup> An Hanglagen sind Abgrabungen zur Freilegung von Bauten an der bergseitigen Fassade maximal bis 1.5 m über dem Niveaupunkt zulässig. An der talseitigen Fassade darf durch die Abgrabung der Niveaupunkt um maximal 2.5 m unterschritten werden.

<sup>7</sup> Durch Terrainveränderungen dürfen der natürliche Abfluss und die natürliche Versickerung des Oberflächenwassers nicht beeinträchtigt werden. Wo nötig sind Rückhaltemassnahmen zu treffen oder Sickeranlagen zu erstellen.

## Art. 37 Sicherheit

<sup>1</sup> Jähe Niveauunterschiede sind ab einer Fallhöhe von 1 m vor Absturz zu sichern.

<sup>2</sup> Treppen müssen bei Gebäuden mit zwei Geschossen eine begehbare Mindestbreite von 1 m, bei mehr Geschossen eine solche von 1.2 m aufweisen. Wohnungsinterne Treppen sind mit einer Mindestbreite von 1 m zu erstellen.

<sup>3</sup> Können Dachlawinen Menschen, Tiere oder Sachen gefährden, sind auf Bauten Schneefangvorrichtungen anzubringen.

## Art. 38 Wohnhygiene

<sup>1</sup> Die Mehrzahl der Wohn- und Arbeitsräume ist gegen die südliche Himmelshälfte (Ost – Süd – West) auszurichten.

<sup>2</sup> Die minimale lichte Raumhöhe beträgt bei Aufenthaltsräumen 2.3 m und bei Nebenräumen 2.1 m. Bei schrägen Decken ist die lichte Raumhöhe über mindestens 6 m<sup>2</sup> der Bodenfläche einzuhalten.

<sup>3</sup> Die Mindestbodenfläche beträgt bei Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen 10 m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> Das Lichtmass der Fensterflächen beträgt bei Wohn- und Schlafräumen mindestens 10 % der Bodenfläche. Lichtschächte sind bei Wohn- und Schlafräumen nicht zulässig.

<sup>5</sup> Küchen und Sanitärräume dürfen künstlich belichtet und belüftet werden.

<sup>6</sup> Treppenhäuser können auch durch Oblichter oder in Ausnahmefällen durch Lichtschächte belichtet werden.

<sup>7</sup> Auf längeren Aufenthalt ausgerichtete Nebenräume (Bastelräume oder Werkstätten) sind nach den Regeln der Baukunde gegen Feuchtigkeit zu isolieren und müssen eine hinreichende Beleuchtung und Belüftung aufweisen.

## Art. 39 Abstellräume

<sup>1</sup> In Mehrfamilienhäusern sind leicht zugängliche und genügend grosse Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen zu errichten. Velounterstände dürfen auch ausserhalb des Gebäudes erstellt werden.

<sup>2</sup> In Mehrfamilienhäusern ist für jede Wohnung ein Abstellraum von mindestens 5 m<sup>2</sup> Bodenfläche zu erstellen.

## Art. 40 Entsorgung

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern und Gewerbebauten sind auf privatem Grund hinreichend dimensionierte Abstellflächen für Abfallbehälter einzurichten.

<sup>2</sup> Die Abstellflächen müssen von der Strasse zugänglich sein und die Belange der Entsorgung berücksichtigen.

## VI Baugesuchsverfahren

### Art. 41 Baubewilligungspflicht

Die kantonale Baubewilligungspflicht wird ausgedehnt auf:

- a. Aussenreklamen und Antennenanlagen;
- b. Terrainveränderungen (Abgrabungen oder Aufschüttungen) von mehr als 1.2 m Höhe oder Tiefe ab dem gewachsenen Terrain oder mehr als 100 m<sup>2</sup> Fläche.

### Art. 42 Baugesuch

<sup>1</sup> Für das Baugesuch sind die standardisierten Formulare zu verwenden.

<sup>2</sup> Das Baugesuch hat die Unterlagen gemäss Checkliste der Bauverwaltung zu enthalten. Auf Verlangen sind der Bauverwaltung weitere Unterlagen einzureichen. Für kleine und unbedeutende Bauvorhaben kann die Bauverwaltung die Unterlagen auf die notwendigen Bestandteile beschränken.

<sup>3</sup> Bauliche Veränderungen sind durch Farben zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt schwarz, für abzubrechende Bauteile gelb und für neue Bauteile rot.

<sup>4</sup> Die Unterlagen sind auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4 einzureichen und sind mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und Massen zu versehen.

<sup>5</sup> Baugesuch und Unterlagen sind durch den Gesuchsteller, den Projektverfasser und den Grundeigentümer zu unterzeichnen.

### Art. 43 Vorverfahren

<sup>1</sup> Im Bauermittlungsgesuch ist die Fragestellung klar hervorzuheben.

<sup>2</sup> Die zur Abklärung der gestellten Fragen erforderlichen Unterlagen sind beizulegen.

### Art. 44 Baukontrolle

<sup>1</sup> Der Bauverwaltung ist mindestens 24 Stunden vor der gewünschten Abnahme unaufgefordert Anzeige zu machen:

- Schnurgerüst und Niveaupunktbezeichnung;
- Schutzraumarmierung;
- Abwasser- und Wasserversorgungsanlagen;
- Kamine und Feuerstätten;

- Rohbau;
  - Fertigstellung des Baus.
- <sup>2</sup> Bis zur Abnahme der zu kontrollierenden Vorgänge sind alle Arbeiten untersagt, welche die Kontrolle einschränken oder verunmöglichen würden.
- <sup>3</sup> Die Bauverwaltung teilt Beanstandungen der Bauleitung unverzüglich mit. Nach Behebung der gerügten Mängel ist der Bauverwaltung Anzeige für die Nachkontrolle zu machen.
- <sup>4</sup> Die Bauverwaltung stellt die Formulare für die Anzeigen zur Verfügung.

## Art. 45 Bauausführung

- <sup>1</sup> Die Bauverwaltung stellt der Bauleitung die Vorgaben für die Bauausführung zur Verfügung.
- <sup>2</sup> Bauarbeiten sind generell auf die folgenden Zeiten beschränkt:
- Montag bis Freitag: 07:00 Uhr bis 12:00 Uhr  
13:00 Uhr bis 19:00 Uhr;
  - Samstag: 07:00 Uhr bis 12:00 Uhr  
13:00 Uhr bis 17:00 Uhr.
- <sup>3</sup> In Ausnahmefällen können der Bauverwaltung andere Zeiten beantragt werden.
- <sup>4</sup> Vor Sonn- und Feiertagen sind die Baustellen aufzuräumen.

## VII Kosten

### Art. 46 Gebühren

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann namentlich für die folgenden Geschäfte Gebühren erheben:
- Erlass von Teilzonenplänen, Sondernutzungsplänen und Strassenplänen;
  - Erlass baupolizeilicher Bewilligungen, Verfügungen und Entscheide;
  - Bewilligung von Sondernutzungen.
- <sup>2</sup> Die Bauverwaltung kann für baupolizeiliche Leistungen als auch für den gesteigerten Gemeingebrauch von öffentlichen Strassen Gebühren erheben.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat stellt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif auf.

**Art. 47 Auslagen**

Verursachen Verfahren der Ortsplanung oder Baugesuchsverfahren zusätzliche Auslagen, können Gemeinderat und Bauverwaltung die Kosten dem Verursacher übertragen.

**Art. 48 Kostenvorschüsse**

Der Gemeinderat und die Bauverwaltung können für die Behandlung von Gesuchen oder Einsprachen und für zusätzliche Auslagen Kostenvorschüsse einverlangen.

**VIII Schlussbestimmungen****Art. 49 Aufhebung von Reglementen**

Durch dieses Baureglement werden die folgenden Reglemente der Gemeinde Schmerikon aufgehoben:

- Baureglement vom 7. Februar 1998;
- Parkplatzreglement vom 7. Februar 1997.

**Art. 50 Löschung von Anmerkungen**

<sup>1</sup> Die im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich der Ausnützungsziffer nach Art. 62 und Art. 63 BauG werden durch dieses Baureglement gegenstandslos.

<sup>2</sup> Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung der Bauverwaltung innert zwei Jahren nach Inkraftsetzung dieses Reglements gelöscht.

**Art. 51 Übergangsrecht**

Hängige Baugesuchsverfahren unterliegen dem neuen Recht.

**Art. 52 Inkrafttreten**

Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.

Vom Gemeinderat erlassen am 22. Oktober 2015

Der Gemeindepräsident            Der Ratsschreiber

Félix Brunswiler                    Claudio De Cambio

Öffentliche Auflage vom 13. Januar 2016 bis 11. Februar 2016

Fakultatives Referendum vom 22. Februar bis 1. April 2016

Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am: 22. Juni 2016

Mit Ermächtigung

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Ueli Strauss

## Anhang

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

- Kommunale Informationen und Hilfsmittel:  
<http://www.schmerikon.ch>
- Kantonale Informationen und Hilfsmittel:  
<http://www.baugesuch.sg.ch>
- Baugesuchsformular:  
[http://www.sg.ch/home/bauen\\_\\_raum\\_\\_umwelt/aktuelles\\_energie/Baugesuch/Baugesuch\\_Download.html](http://www.sg.ch/home/bauen__raum__umwelt/aktuelles_energie/Baugesuch/Baugesuch_Download.html)
- Checklisten:  
[http://www.sg.ch/home/bauen\\_\\_raum\\_\\_umwelt/aktuelles\\_energie/Baugesuch/Checklisten\\_Formulare\\_.html](http://www.sg.ch/home/bauen__raum__umwelt/aktuelles_energie/Baugesuch/Checklisten_Formulare_.html)
- Zusatzformulare:  
[http://www.sg.ch/home/bauen\\_\\_raum\\_\\_umwelt/aktuelles\\_energie/Baugesuch/zusatzformulare.html](http://www.sg.ch/home/bauen__raum__umwelt/aktuelles_energie/Baugesuch/zusatzformulare.html)
- Hilfsmittel:  
[http://www.sg.ch/home/bauen\\_\\_raum\\_\\_umwelt/aktuelles\\_energie/Baugesuch/Hilfsmittel.html](http://www.sg.ch/home/bauen__raum__umwelt/aktuelles_energie/Baugesuch/Hilfsmittel.html)
- Eidgenössische und kantonale Erlasse:  
[http://www.sg.ch/home/bauen\\_\\_raum\\_\\_umwelt/aktuelles\\_energie/Baugesuch/Erlasse.html](http://www.sg.ch/home/bauen__raum__umwelt/aktuelles_energie/Baugesuch/Erlasse.html)
- Kontakte zu kantonalen Stellen:  
[http://www.sg.ch/home/bauen\\_\\_raum\\_\\_umwelt/aktuelles\\_energie/Baugesuch/Kontakte.html](http://www.sg.ch/home/bauen__raum__umwelt/aktuelles_energie/Baugesuch/Kontakte.html)
- Zugang zum Geoportal:  
<http://www.geoportal.ch>