



## Merkblatt für das Baubewilligungsverfahren

Wann ist ein Bauvorhaben **bewilligungsfrei**?

- Unterhalt und Sanierung von Bauten und Anlagen
- unbeheizte Kleinbauten (bis 10m<sup>2</sup> Grundfläche, 2.5m Firsthöhe)
- temporäre, auf kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen
- andere geringfügig erstellte Bauten und Anlagen

Wann ist ein Bauvorhaben **bewilligungspflichtig**?

- künstlich geschaffene Bauten die mit dem Erdboden verbunden sind
- bei Zweckänderung von Bauten und Anlagen
- bei Abbruch von Bauten und Anlagen
- wesentliche Terrainveränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen)
- weitere Kriterien gemäss Art. Baugesetz des Kantons St. Gallen

Muss ich für die Errichtung einer **Luft-Wasser-Wärmepumpe** ein Baugesuch einreichen?

Ja, im Kanton St.Gallen sind Luft-Wasser-Wärmepumpen unabhängig des Aufstellungsortes bewilligungspflichtig. Auch wenn lediglich ein Heizungersatz geplant wird und keine baulichen Anpassungen nötig werden. Der Ersatz einer bestehenden Wärmepumpe benötigt kein Baugesuch, es muss aber ein neuer Lärmschutznachweis erbracht werden.

→ **Merkblatt Luft-Wasser-Wärmepumpe**

Muss ich für eine **Solaranlagen** ein Baugesuch einreichen?

Für Solaranlagen auf Dächern in der Bauzone reicht eine Meldung an das Bauamt aus, wenn kein Kultur- oder Naturdenkmal von kantonaler oder nationaler Bedeutung betroffen ist und die Einteilung der schützenswerten Ortsbilder (grün, orange, rot) berücksichtigt werden. Im Weiteren müssen die vier Ausführungskriterien erfüllt sein, die im Formular genannt sind.

Für Solaranlagen ausserhalb der Bauzonen ist auf jeden Fall das Meldeformular auszufüllen und beim Bauamt einzureichen. Im Formular sind diejenigen Beilagen genannt, die zusammen mit dem Formular eingereicht werden müssen.

→ **Formular Meldung Solaranlagen**

→ **Formular Meldung Solaranlagen Erläuterungen**

→ **Solaranlagen Kulturdenkmäler und Ortsbilder Erläuterung**

→ **Solaranlagen Kulturdenkmäler und Ortsbilder Einteilung**

Wo finde ich das **Baureglement** mit den entsprechenden Vorschriften?

Das Baureglement finden Sie auf unserer Homepage [www.pfaefers.ch](http://www.pfaefers.ch). Es lohnt sich, dieses zu studieren, darin finden Sie alle reglementarischen Vorschriften. Das Baureglement gilt für das gesamte Gebiet der politischen Gemeinde Pfäfers. Soweit dieses Baureglement nicht im Rahmen gesetzlicher Ermächtigung eine besondere Regelung trifft, bleiben die Vorschriften von Bund und Kanton vorbehalten.

→ **Baureglement**

Wie muss ich ein **Baugesuch** einreichen und wo bekomme ich die Formulare?

Das Baugesuchsformular wird einerseits als "Java-Applikation" und andererseits auch in "Papierversion" unter [www.baugesuch.sg.ch](http://www.baugesuch.sg.ch) zur Verfügung gestellt. Die Java-Applikation können Sie herunterladen und anschliessend auf Ihrem Computer installieren. Im Hinblick auf die Einreichung eines vollständigen und korrekten Gesuches empfehlen wir Ihnen, das Baugesuch elektronisch auszufüllen. Sie können jedoch auch eine PDF-Version ausdrucken und von Hand ausfüllen.

Bitte beachten Sie, dass nebst kommunalen Bestimmungen unter Umständen auch kantonale Amtsstellen mit einzubeziehen sind (Kantonspolizei, kantonales Tiefbauamt, Amt für Umweltschutz, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Amt für Feuerschutz, Amt für Wirtschaft etc.).

Bitte klären Sie folgendes frühzeitig ab im **Geoportal** ([www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)):

- in welcher Zone liegt das Bauvorhaben
- sind Sonderbauvorschriften (Gestaltungsplan, Überbauungsplan) zu beachten
- handelt es sich um ein Schutzobjekt
- liegt das Objekt im Waldabstand
- liegt das Objekt im Gewässerabstand
- wo liegt das Objekt in der Gefahrenkarte

Bauvorhaben sind auf dem amtlichen Baugesuchsformular G1 detailliert zu beschreiben. Art und Inhalt des Baugesuchs bestimmen, in welcher Anzahl und mit welchen Beilagen das Gesuch einzureichen ist. Prüfen Sie vor der Gesuchseinreichung, ob die Planunterlagen vorschriftsgemäss erstellt sind.

Bei ordentlichen Baugesuchsverfahren sind vor der Gesuchseinreichung die Bauvisiere zu stellen, welche die Position und die Ausmasse der Baute bzw. Anlage bezeichnen. Falls für die Beurteilung des Baugesuches erforderlich, kann das Bauamt zusätzliche Angaben/Unterlagen wie Gutachten, Perspektiven, Fotos, Modelle etc. verlangen.

*Gibt es Vorgaben für die Gestaltung der **Pläne**?*

- Eintrag der projektierten Neu-, Um- oder Anbauten mit roter Farbe
- Kennzeichnung aller abzubrechenden Gebäude oder Bauteile mit gelber Farbe
- Grenz-, Gebäude-, Strassen-, Wald- und Gewässerabstände zu allen Seiten
- Lage des Niveaupunkts und dessen Höhe (m.ü.M.)
- Gebäudehauptmasse (Fertigmasse)
- Erschliessungsstrassen, Wege, Zufahrten zu Garagen sowie Parkplätze

Der Katasterplan (Situationsplan) sollte im Massstab 1:500 abgegeben werden. Alle anderen notwendigen Pläne sind im Massstab 1:100 einzureichen (Abweichungen nach Rücksprache Bauamt). Die Pläne sind aussagekräftig und technisch korrekt zu erstellen. Alle Formulare und Planunterlagen sind vom Gesuchsteller/der Gesuchstellerin, vom Projektverfasser/der Projektverfasserin sowie vom Grundeigentümer/der Grundeigentümerin zu unterzeichnen.

*Wer erteilt die **Baubewilligung** und wie sind die Fristen?*

Der Gemeinderat erteilt die Baubewilligungen. Seine Sitzungen finden alle zwei Wochen statt. Sofern für Ihr Vorhaben keine Verfügungen kantonaler Amtsstellen erforderlich sind, keine Einsprachen eingegangen sind, keine Mängel von der Baukommission festgestellt werden und die Unterlagen komplett sind, können Sie mit einer Baubewilligung innert sechs Wochen rechnen. Bei Bauten oder Anlagen ausserhalb der Bauzone wird das Gesuch nach der Vollständigkeitsprüfung durch das Bauamt an das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) gesendet. Die Bearbeitungsfrist beim AREG beträgt 70 Tage.

*Gibt es eine **Baukontrolle** und was muss ich während dem Bau melden?*

In der erteilten Baubewilligung werden die besonderen Auflagen und Bedingungen sowie die Meldungen und Kontrollen aufgeführt und sind verbindlich. Nach der Fertigstellung der Baute wird diese durch die Baukommission abgenommen. Die Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet und ein gefahrloser Zugang vorhanden ist.

*Wie hoch sind die **Gebühren und Beiträge**?*

Für die Behandlung der Baugesuche und Bauermittlungsgesuche sowie für baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke, Spesen usw. sind Gebühren zu entrichten. Diese richten sich nach dem Gebührentarif der Gemeinde und werden zusammen mit der Baubewilligung dem Gesuchsteller in Rechnung gestellt.

**Das Bauamt Pfäfers berätet Sie gerne  
in allen Belangen des Baubewilligungsverfahrens**