

Ebnat Kappel
Politische Gemeinde



Baureglement 2007

inkl. Änderungen 2017

Baureglement der politischen Gemeinde Ebnat-Kappel

Der Gemeinderat erlässt gestützt auf Art. 136 lit. G des Gemeindegesetzes vom 23. August 1979, in Anwendung von Art. 2 Abs. 1 und Art. 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 6. Juni 1972 (abgekürzt BauG) sowie von Art. 102 lit. b des Strassengesetzes vom 30. September 1987 (abgekürzt StrG), das nachstehende Baureglement:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Geltungsbereich

Art. 1

Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Ebnat-Kappel.

Vorbehalt kantonalen und eidgenössischen Rechts

Art. 2

Die Gesetzgebung des Bundes oder des Kantons bleibt vorbehalten, soweit in diesem Baureglement nicht im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen eine besondere Regelung getroffen wird.

Zuständigkeit

Art. 3

Die Ortsplanung, die örtliche Baupolizei sowie der Vollzug dieses Reglements sind Sache des Gemeinderates. Zur Vorbereitung der Geschäfte kann der Gemeinderat eine Baukommission einsetzen und/oder externe Berater beiziehen.

II. PLANUNGSMITTEL

Planungsmittel

Art. 4

Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen neben dem Baureglement, der Zonenplan, der Überbauungsplan, der Gestaltungsplan, Deponie- und Abbaupläne, die Schutzverordnung sowie der Richtplan mit dem Stand der Erschliessung als Planungsmittel.

Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne, Deponie- und Abbaupläne, Schutzverordnung und Baureglement sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen für jedermann verbindlich.

Der Richtplan ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend.

Richtplan

Art. 5

Der Richtplan bildet die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Er bezeichnet die in der Gemeinde anzustrebende bauliche Entwicklung und Gestaltung der Landschaft.

Der Richtplan kann zwecks differenzierter Aussage in Teilrichtpläne unterteilt und in Berichtsform abgefasst werden. Er gibt aufgrund des Bestehenden und Voraussehbaren Aufschluss, insbesondere über den Stand der Erschliessung, über die wichtigen Verkehrsanlagen, über die künftigen Bauzonen und die Landwirtschaftsgebiete, über die Anlagen der Energie- und Wasserversorgung, der Abwasser- und Abfallbeseitigung sowie über die Erholungsräume, die zu schützenden Landschaften, Natur- und Kulturobjekte.

Erlass und Revision
des Richtplanes

Art. 6

Der Richtplan wird vom Gemeinderat beschlossen und anschliessend während 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreiten. Der Gemeinderat prüft und beantwortet diese. Er berücksichtigt sie, soweit sie zur Verbesserung der Planung beitragen. Der Plan wird dem Baudepartement zur Kenntnisnahme unterbreitet.

Wenn es aus wichtigen Gründen des öffentlichen Interesses geboten erscheint, kann der Richtplan geändert werden. Für die Änderung gilt das gleiche Verfahren wie für die Aufstellung.

Einsichtnahme

Art. 7

Sämtliche Planungsmittel können unentgeltlich im Original auf der Bauverwaltung eingesehen werden.

III. ZONENVORSCHRIFTEN

Zoneneinteilung

Art. 8

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

- Kernzone 4 Vollgeschosse	K4
- Kernzone 3 Vollgeschosse	K3
- Kernzone 2 Vollgeschosse	K2
- Wohnzone 3 Vollgeschosse	W3
- Wohnzone 2 Vollgeschosse	W2
- Wohnzone für Ein- u. Zweifamilienhäuser	WE
- Wohn-Gewerbezone 3 Vollgeschosse	WG3
- Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse	WG2
- Gewerbe-Industriezone	GI
- Industriezone	I
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe
- Grünzone	G (unterteilt in GF, GE, GS und GG)
- Zone für Skiabfahrts- u. Skiübungsgelände	Ski
- Landwirtschaftszone	L
- Übriges Gemeindegebiet	UeG

Tabelle der Grund-
masse

Art. 9

Soweit in diesem Reglement oder in einem Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die nachstehenden Vorschriften

	Kernzonen			Wohnzonen			Wohn- Gewerbe- zonen		Gewerbe- Industriezone	Industriezone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Landwirtschafts- zone	Grünzonen GF und GE
	K2	K3	K4	WE	W2	W3	WG2	WG3	GI	I	OeBA	L	G
Anzahl Vollgeschosse	2	3	4	2	2	3	2	3				1) 2	
Grenzabstand Gross mindestens	3.0 ³	3.0 ³	3.0 ³	8.0 ³	8.0 ³	10.0 ³	8.0 ³	10.0 ³	2) 5.0 ³ 3) 3	2) 5.0 ³ 3) 3	5.0 ³	1) 5.0 ³ 3) 4) 10.0 ³	5.0 ³
Grenzabstand mindestens [m]	3.0	3.0	3.0	4.0	4.0	5.0	4.0	5.0	2) 5.0 3)	2) 5.0 3)	5.0	1) 5.0 3) 4) 10.0	5.0
Gebäudeabstand Grundstück intern mind. [m]									5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Gebäudelänge maximal [m]	25.0	5) 30.0	8) 40.0 8) 30.0	25.0 5)	30.0 6)	40.0 6)	6) 30.0	6) 40.0	keine	keine	7) keine	1) 25.0 7) keine	
Gebäudehöhe maximal [m]	8.0	10.0	13.0	8.0	8.0	10.0	8.0	10.0	15.0	20.0	20.0 ³	15.0 ³	
Firsthöhe maximal [m]	12.0	14.0	16.0	11.0	12.0	16.0	12.0	16.0	15.0	20.0	20.0 ³	15.0 ³	
Ausnützungsziffer maximal ¹				0.35 ³ 0.45 ³ 9) ³	0.50 ³	0.65 ³	0.50 ³ 0.65 ³ 10) ³	0.65 ³ 0.75 ³ 10) ³					
Ausbau Dachgeschoss	gestattet												
Ausbau Untergeschoss	11) beschränkt			gestattet			11) beschränkt			gestattet			
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III	III	III	II	II	II	III	III	III	IV	II	12) III	12) II ²

¹ Eingefügt: 26. Januar 2007

² Geändert: 26. Januar 2007

 Geändert: 10. August 2017

- 1) Für Wohnhaus
- 2) Innerhalb der Zone bzw. gegenüber Grundstücken in Gl und I
- 3) Gegenüber Grundstücken in Wohn-, Wohn-Gewerbe-, Kern-Zonen und Grünzonen im Mass der Gebäudehöhe, mindestens 10m
- 4) Für Betriebsgebäude
- 5) Kubisch wirksame Staffelung bei mehr als 18 m
- 6) Kubisch wirksame Staffelung bei mehr als 24 m
- 7) Kubisch wirksame Staffelung bei mehr als 40 m
- 8) Erstes Vollgeschoss: max. 40 m GL; übrige Geschosse: max. 30 m GL; kubisch wirksame Staffelung für alle Geschosse bei mehr als 24 m
- 9) 2. Mass für Doppel- und Reihenhäuser
- 10) 2. Mass, wenn gewerblich genutzter Anteil grösser als $\frac{1}{3}$
- 11) Ausbau der ganzen Vollgeschossfläche zulässig, jedoch nur für gewerbliche Zwecke
- 12) Für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen

Ergänzende Vorschriften zu den Bauzonen

Art. 10

An Bauten und Anlagen in der Kernzone werden bezüglich Einordnung, Typologie Architektur und Umgebungsgestaltung besonders hohe Anforderungen gestellt:

Neu- und Umbauten sind bezüglich Stellung, Gebäudehöhe, Firsthöhe, Gesimshöhe, Geschosshöhe und -zahl, Gebäudelänge, Dachform und -neigung, Fassadengestaltung, Farb- und Materialwahl sowie in der Umgebungsgestaltung so zu gestalten, dass sie sich besonders gut in das Gesamtbild der betreffenden ortsbaulichen Gegebenheiten einfügen.³

Der Abbruch eines Gebäudes ist nur zulässig, wenn die Bewilligung für einen Neubau vorliegt oder dessen Verwirklichung innert nützlicher Frist sichergestellt ist oder wenn eine dauernde oder vorübergehende Freihaltung des Grundstücks das Orts- und Strassenbild nicht nachteilig beeinflusst.

Landwirtschaftszone L

Art. 11

Für die zulässige Nutzung und Immissionen gelten die Bestimmungen des Baugesetzes, der eidgenössischen Raumplanungs- sowie der Umweltschutzgesetzgebung.

Silotürme und ähnliche Behältnisse ausserhalb der Gebäudehülle von Hauptbauten sind möglichst nahe - ohne Einhaltung eines Gebäudeabstandes - an Betriebsgebäude anzulehnen und gestalterisch anzupassen.

Grünzonen G

Art. 12

Grünzonen umfassen Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen. Sie dienen der Gliederung des Siedlungsgebietes (GF), der Erhaltung und Schaffung von Sport-, Park- und Erholungsanlagen (GE), der Erhaltung von Schutzgegenständen (GS) nach Art. 98 des Baugesetzes sowie des Grundwasserschutzes (GG) gemäss Art. 19 ff. des Gewässerschutzgesetzes.

Oberirdische Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit der Zweck der Zone sie erfordert, unterirdische und den Fällen von Art. 17 Abs. lit. a und b BauG, wenn der Zweck der Zone nicht beeinträchtigt wird.

Übriger Gemeindegebiet UeG

Art. 13

Für Bauten und Anlagen im übrigen Gemeindegebiet gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Zone Skiabfahrts- und Skiübungsgelände

Art. 14

Die Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände ist von allen skisportbehindernden Bauten, Anlagen, Einrichtungen und Bepflanzungen freizuhalten.

Die maschinelle Pistenpräparation ist zulässig, sofern die Schneedecke genügenden Schutz der Vegetation gewährleistet.

IV. Bauvorschriften

Überbauungsvorschriften

Offene Bauweise

Art. 15

Wo durch einen Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gilt offene Bauweise. Die offene Bauweise erfordert die allseitig freistehende Stellung der Bauten.

In offener Bauweise dürfen einzelne Bauten auch über die Grenze zu einer Häuserreihe zusammengebaut werden. Die Länge einer Häuserreihe darf die jeweils maximal erlaubte Gebäudelänge nicht übersteigen. Häuserreihen sind nach einem Gesamtprojekt zu erstellen.

Messweise und Definition

Grenzabstand

Art. 16

Der Grenzabstand ist auf allen Gebäudeseiten einzuhalten.

Gebäudelänge

Art. 17

Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung, ohne Anbauten nach Art. 23 und Vorbauten nach Art 24. Bei abgesetzten oder gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine gerade Linie, die der Verlängerung des längsten geraden Fassadenteils entspricht. Vorbauten und Anbauten sind bis zu einer Fassadenverlängerung von insgesamt 6.0 m nicht einzureichen.

Gebäudehöhe, Firsthöhe

Art. 18

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

Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden.

Bei zusammengebauten und in der Höhe unterschiedlichen Häusern wird die Gebäudehöhe für jedes einzelne Gebäude ermittelt.

Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen Niveaupunkt und der Firstlinie bzw. bei Flachdächern dem höchsten Punkt des Daches (ohne technisch bedingte Dachaufbauten).

Berechnung der Geschosszahl

Art. 19

Als Vollgeschoss zählt, was nicht als Untergeschoss oder als Dachgeschoss gilt.

Als Untergeschosse gelten Geschosse, die im Mittel aller Fassaden, bis Oberkant Fussboden des darüberliegenden Geschosses gemessen, das gewachsene Terrain um weniger als 1.30 m überragen. Sie werden bei der Ermittlung der Geschosszahl nicht angerechnet.

Als nicht anrechenbare Dachgeschosse gelten Geschosse über dem obersten Vollgeschoss,

- a) wenn die Kniestockhöhe, gemessen von Oberkant Fussboden bis zur Schnittlinie der Fassade mit der Dachhaut, nicht mehr als 1.2 m beträgt;
- b) wenn das Attikageschoss einschliesslich Konstruktion unter einem Profil von 1.2 m max. Kniestockhöhe und einem Winkel von 45° von der Fassade zurückliegt und in keiner Fassade auf mehr als 1/3 der Länge der Gebäudeseite in die Fassadenflucht reicht.

Strassenabstände

Art. 20

Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einzuhalten:

- | | |
|--|-------|
| - an Kantonsstrassen | 4.0 m |
| - an Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse | 3.0 m |
| - an Gemeindestrasse 3. Klasse | 3.0 m |
| - an Gemeindewegen | 1.0 m |

Für nicht als Wohnräume nutzbare An- und Nebenbauten gilt gegenüber Gemeindestrassen 3. Klasse ein Mindestabstand von 2.0 m.

Gemessen wird ab Strassengrenze; wo keine Strassenparzelle ausgeschieden ist, wird ab Strassenrand, oder wenn ein Trottoir vorhanden ist, ab Trottoirrand gemessen.

Die Mindeststrassenabstände gelten unter Vorbehalt der Gebäudeabstandsregelung gemäss Art. 57 BauG und der Einhaltung der Garagenvorplatztiefe (Art. 29). Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes.

Waldabstand

Art. 21

Gegenüber Wäldern gilt ab Stockgrenze ein Mindestabstand von:

- a) 5.0 m für Strassen; kein Abstand gilt für leicht befestigte Naturstrassen, die ohne Aushub erstellt werden;
- b) 15.0 m für alle übrigen Bauten und Anlagen soweit in den Zonen-, Überbauungs-, Gestaltungs-, Deponie- oder Abbauplänen durch Baulinien nicht etwas anderes bestimmt wird.

Art. 22

Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten und Anlagen gegenüber uneingedolten Fließgewässern und Weihern einen Mindestabstand von 10 m, innerhalb der Bauzone gegenüber Bächen mit einem mittleren Gerinnequerschnitt unter 0.2 m², 4 m einzuhalten. Die Messweise und die Abstände von der Thur bestimmen sich nach Art. 59 des Baugesetzes.

Gegenüber Eindolungen im nicht überbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5.0 m plus 1.5 mal die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Gewässerausbau-projekten festgelegt werden. In Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens sind kleinere Abstände nur zulässig, wenn mit Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann bzw. wenn die Voraussetzung von Art. 77 Abs. 1 und 2 BauG erfüllt sind.

Art. 23

Bauten mit höchstens 3.0 m Gebäude- und 5.0 m Firsthöhe sowie 50.0 m² Gebäudegrundfläche gelten als **Anbauten** im Sinne dieses Reglements, wenn sie ein Bauteil des Hauptgebäudes sind; derartige Bauten, die baulich mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind, gelten als **Nebenbauten**

Für An- und Nebenbauten gelten folgende Sonderbauvorschriften:

- a) Für An- und Nebenbauten genügt ein verminderter Grenzabstand von 3.0 m;
- b) Der Gebäudeabstand von Nebenbauten gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück muss vorbehaltlich der Bestimmungen der Feuerschutzgesetzgebung mindestens 3.0 m betragen.
- c) An- und Nebenbauten mit höchstens je 36.0 m² Gebäudegrundfläche, die keine Wohn- oder Arbeitsräume aufweisen, dürfen mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich oder rückwärts an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden. Bei späterem Zusammenbau einer Baute höchstens gleicher Dimension (gleiche oder kleinere Gebäudegrundfläche, Gebäude- und Firsthöhe, durch Abgrabungen freigelegte Fassadenfläche, Anstosslänge an die gemeinsame Grenze) ist keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich, sofern früher eine solche abgegeben wurde.

Art. 24

Als Vorbauten gelten freitragende Bauteile wie Erker, Balkone, Vordächer, etc. Feingliedrige, dreiseitig offene Konstruktionen dürfen punktuell auch abgestützt werden. Vorbauten dürfen maximal 1.5 m in den Grenzabstand oder in den Strassenabstand von Gemeindestrassen hineinragen bzw. über die Strassenbaulinie reichen.

Art. 25

Als unterirdisch gilt eine Baute, wenn sie (mit Ausnahme des Eingangs) im Mittel aller Fassaden das gewachsene Terrain nicht mehr als 0.5 m überragt.

Unterirdische Bauten können im Sinne von Art. 56 Abs 4 des Baugesetzes bis zur Grenze gestellt werden, wenn das anstossende Bauteil innerhalb des ordentlichen kleinen oder allseitig gleichen Grenzabstandes vollständig im gewachsenen Terrain liegt und überdeckt ist. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Gesetzgebung über das Strassenwesen.

Dachaufbauten und
-einschnitte, Dach-
gestaltung

Art. 26

Dachaufbauten, -einschnitte und liegende Dachflächenfenster sind architektonisch gut zu gestalten und haben sich in die Umgebung einzufügen.

Dachaufbauten dürfen höchstens $\frac{2}{3}$, Dacheinschnitte höchstens $\frac{2}{5}$ und die Kombination verschiedener Dachelemente (einschliesslich Dachflächenfenster) höchstens $\frac{2}{3}$ der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen.

Bei Flachdachbauten gelten als Dachaufbauten Bauteile, welche die Bedingungen von Art. 19 Abs. 3 lit. b erfüllen.

Dachflächenfenster dürfen höchstens 20 % der entsprechenden Dachfläche einnehmen. Massgebend ist das Rahmenlichtmass. Wintergärten sind davon ausgenommen.

Dachflächen sind im ganzen Gemeindegebiet in Farbton und Oberflächenstruktur der ortsüblichen Bauweise bestmöglichst anzupassen.

Technisch bedingte
Dachaufbauten;
Sonnenkollektoren;
Antennenanlagen

Art. 27

Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge und Liftaufbauten dürfen unabhängig von den Vorschriften über den Ausbau des Dachgeschosses erstellt werden. Technisch notwendige Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht nach Möglichkeit zu entziehen.

Sonnenkollektoren dürfen nicht verunstaltend wirken. Insbesondere müssen sie sich bezüglich Form, Struktur und Farbgebung in die Dach- und Fassadenfläche einfügen.

Antennenanlagen haben sich bezüglich Gestaltung, Standort und Farbgebung in die bauliche Umgebung einzufügen.

V. VORSCHRIFTEN ZU VERKEHR UND UMGEBUNG

Abstellflächen für Motorfahrzeuge

Art. 28

Die Erstellungspflicht für Abstellflächen für Motorfahrzeuge (Grenzbedarf von Parkierungsfeldern) richtet sich nach Art. 72 des Baugesetzes. Zu erstellen sind:

- a) 2 Abstell- oder Garagenplätze pro Einfamilienhaus;
- b) 1 Abstell- oder Garagenplatz pro 80.0 m² Wohngeschossfläche in Zwei- und Mehrfamilienhäusern, mindestens aber 1.5 pro Wohnung; Bei Mehrfamilienhäusern ist je fünf Wohnungen ein reservierter Besucherparkplatz zusätzlich bereitzustellen.
- c) Für gewerbliche, industrielle und Dienstleistungsnutzungen oder andere besondere Zweckbestimmungen, insbesondere für Handwerksbetriebe, Fabrikationsbetriebe sowie Verkaufsgeschäfte, Restaurants, öffentliche Bauten und Anlagen etc. richtet sich die Grenzbedarfermittlung von Parkfeldern nach der VSS-Norm SN-640'290.

Die auf das ganze Gebäude resultierende Anzahl Abstell- oder Garagenplätze ist aufzurunden. Bei aussergewöhnlichen Nutzungen wird die VSS-Norm 640'290 angewandt. Vorplätze vor Einzel- und Doppelgaragen gelten als Abstellflächen.

Lassen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung von Parkplätzen nicht zu oder erweisen sich die Kosten als unzumutbar, so sind in angemessener Nähe zum Baugrundstück entsprechend Parkplätze zu beschaffen oder Beteiligungen an Gemeinschaftsanlagen vorzunehmen.

Sind gemäss Art. 72ter BauG Ersatzabgaben zu leisten, so betragen sie pro fehlendem Abstellplatz:

- a) Fr. 6'000.-- in den Kernzonen
- b) Fr. 5'000.-- in den übrigen Gebieten.

Werden fehlende Parkplätze nachträglich, aber vor Ablauf von 10 Jahren erstellt, wird die dafür geleistete Ersatzabgabe pro Jahr der noch laufenden Frist mit 1/10 der gemäss Abs. 5 einbezahlten Summe zinslos zurückerstattet.

Ausfahrten und Vorplätze, Hofzufahrten

Art. 29

Solche Anlagen dürfen die Sicherheit aller Benutzer nicht beeinträchtigen.

Ausfahrten und Hofzufahrten dürfen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 5.0 m weitgehend horizontal verlaufen.

Die einzuhaltenden Sichtzonen sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit nach Art. 100 des Strassengesetzes (sGS 732.1) gewährleistet ist. Für die Auslegung der Vorschrift werden die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) angewendet.

Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.0 m Länge so anzulegen, dass ein Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Einstellräumen für Nutzfahrzeuge ist die Vorplatzlänge entsprechend zu vergrössern.

Kinderspielplätze

Art. 30

Als minimale Grösse der gemäss Art. 73 BauG zu erstellenden Kinderspielplätze gilt ein Zehntel der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche. Die Fläche von überdeckten Kinderspielplätzen oder Gemeinschaftsräumen für Kinder im Innern wird doppelt angerechnet; mindestens die Hälfte der Bedarfsfläche ist im Freien zu schaffen.

Lassen die örtlichen Verhältnisse die Bereitstellung genügender Spielplätze für Kinder nicht zu oder erweisen sich die Kosten als unzumutbar, so können die Grundeigentümer verpflichtet werden, in angemessener Nähe entsprechende Spielplätze zu beschaffen oder angemessene Beiträge an die Erstellung öffentlicher Kinderspielplätze zu leisten.

Pro fehlendem Quadratmeter Kinderspielplatz ist als Ersatzleistung Fr. 50.00 zu erbringen.

Terraingestaltung,
Abgrabungen, Auffüllungen

Art. 31

Terrainabgrabungen und -auffüllungen von mehr als 1.0 m Höhendifferenz (Total der Abgrabung und Auffüllung) oder 100.0 m² Fläche gelten als eingreifende Veränderungen und sind baubewilligungspflichtig.

Abgrabungen und Auffüllungen dürfen nicht verunstaltend wirken und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen.

Abgrabungen und Auffüllungen haben einen Abstand von 50 cm gegenüber Nachbargrenzen einzuhalten. Sofern sie grenzüberschreitend ausgeführt werden oder die baupolizeiliche Sicherheit anderweitig gewährleistet ist, kann ein geringerer Abstand bewilligt werden.

Mindestmasse

Art. 32

Raumhöhe: Lichte Raumhöhe für Wohn- und Geschäftshäuser:

- Aufenthaltsräume/Arbeitsräume mind. 2.30 m
- Einstell-, Estrich- und Kellerräume mind. 2.10 m
- Bei nicht waagrechter Decke ist die vorgeschriebene lichte Raumhöhe über mindestens 6.0 m^2 der Bodenfläche pro Zimmer einzuhalten.
- Bei Um- und Anbauten von Wohnhäusern mit geringer Raumhöhe kann der Gemeinderat Ausnahmegewilligungen erteilen.

Bodenfläche: Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafzimmern muss mindestens 8.0 m^2 betragen.

Fensterfläche: Das Rahmenlichtmass der Fensterfläche von Aufenthaltsräumen muss mindestens 1/10 der Bodenfläche betragen, ausgenommen sind Küchen.

Treppenhäuser: Die begehbare Breite für Treppen, Gänge und Podeste für Wohnungszugänge muss mindestens betragen:

- a) 0.90 m in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in höchstens zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern.
- b) 1.20 m in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Vollgeschossen.

Brüstungen: Geländer und Brüstungen sind unfallverhindernd zu gestalten. Massgebend sind die Richtlinien und Empfehlungen der SIA (Schweizerische Ingenieuren- und Architektenvereinigung), der SUVA (Schweizerische Unfall Versicherungs-Anstalt) und der BFU (Schweizerische Beratungsstelle für Unfallverhütung).

Abstellräume: Zu jeder Wohnung sind ausreichend Aufbewahrungsmöglichkeiten für Kleider, Putzmittel, usw. zu schaffen; ausserdem ist für jede Wohnung ein Abstellraum von ausreichender Grösse vorgeschrieben. In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges gemeinsame Abstellräume, insbesondere für Kinderwagen und Velos vorzusehen, deren Grösse 1/25 der anrechenbaren Wohngeschossfläche zu betragen hat.

Kehrichtcontainer: In oder bei Gebäuden mit 6 und mehr Wohnungen oder Betrieben mit erheblichem Kehrichtanfall sind Einrichtungen für das Bereitstellen von Containern in genügender Zahl zu schaffen. Bei der Anlage von Containerplätzen ausserhalb von Gebäuden sind Verkehrssicherheit, Ästhetik und Ordnung zu berücksichtigen.

Besonnung, Belüftung
und Belichtung

Art.33

Wohn- und Schlafräume müssen einwandfreie Besonnungsverhältnisse aufweisen. Ausschliesslich nord- oder nordostorientierte Wohnungen sind nicht gestattet.

Alle Aufenthaltsräume müssen unmittelbar von aussen genügend Luft und Licht erhalten. Badezimmer, WC und Küchen dürfen innenliegend, Läden und Werkstätten auch unterirdisch angeordnet werden, wenn sie einwandfreie künstliche Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtungen aufweisen.

Wohn- und Schlafräume dürfen nicht über Lichtschächte belichtet werden.

VI. GESTALTUNGS UND SCHUTZVORSCHRIFTEN

Allgemeines

Art. 34

Bei der Beurteilung von Neu-, Um-, An-, Auf- und Nebenbauten sowie von Anlagen ist darauf zu achten, dass eine ortsbaulich besonders gute Gesamtlösung erzielt wird, indem sie dem Charakter des Ortes und der Art der Zone Rechnung trägt.

Besondere Vorschriften gelten für Schutzobjekte, Ortsbildschutzgebiete und Kernzonen.

Ortsbild

Art. 35

Ortsbildschutzgebiete sind im Zonenplan besonders bezeichnet und gelten als Schutzgegenstände nach Art. 98 BauG. Bauliche Veränderungen sind der bestehenden Baustruktur anzupassen und haben sich so einzufügen, dass eine gute oder charakteristische Gesamtwirkung erzielt wird.

Der Gemeinderat kann zum Schutz des Ortsbildes und in Anwendung von Art. 77 des BauG Ausnahmegewilligungen erteilen.

Sämtliche Fassadenrenovierungen, auch das Auswechseln einzelner Fassadenteile oder die Erneuerung von Anstrichen, sowie Veränderungen der Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig.

Bestehende, das Ortsbild oder einzelne Bauten prägende Freiräume sind zu erhalten.

Schutz von Kultureinzelobjekten

Art. 36

Kultureinzelobjekte sind im Zonenplan besonders bezeichnet und gelten als Schutzobjekte nach Art. 98 des Baugesetzes. Sie sind zu erhalten.

Bauliche Änderungen, sämtliche Fassadenrenovierungen, auch das Auswechseln einzelner Fassadenteile oder die Erneuerung von Anstrichen, sowie Veränderungen der Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig. Der Abbruch von Schutzobjekten oder die Zerstörung oder Beeinträchtigung ihrer Schutzwürdigkeit ist untersagt.

Im Übrigen bestimmt der Gemeinderat durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern, besondere Verfügungen oder im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Schutzzumfang im Einzelnen.

VII. BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE

Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

Art. 37

Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten (Elektrizitäts-, Gas-, Wasser-, Abwasser-, Telefon-, Fernsehlleitungen usw.) zu informieren.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind zur Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme, dem jeweiligen Stand der Technik angepasste Maschinen und Arbeitsverfahren anzuwenden. Die Bauverwaltung ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

Bei jeder grösseren Baustelle ist ein einwandfreier Bauabort - im Baugebiet mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation - zu installieren. Es sind geeignete Behälter für eine fachgerechte Entsorgung der Bauabfälle bereitzustellen.

Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

Art. 38

Der gesteigerte Gemeingebrauch von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen für das Aufstellen von Maschinen, Bauinstallationen, Lagerungen von Baumaterialien und Bauschutt usw. ist nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde gestattet und richtet sich nach Art. 17 ff. StrG. Die Bewilligung wird erteilt, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Sie kann befristet sowie mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

Der Gemeinderat kann zur Sicherung des Verkehrs eine zweckdienliche Einfriedung der Baustelle verlangen. Aufbrüche sind frühzeitig zu melden. Aufbrüche und Materialdepots sind hinreichend abzusperren und nachts genügend zu beleuchten. Ablagerungen und Bearbeitung von Baumaterialien sind ausserhalb der Einfriedung nicht gestattet. Zum Schutze von herabfallenden Gegenständen sind geeignete Vorrichtungen (Verschalungen usw.) anzubringen.

Öffentliche Verkehrswege im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Es ist nicht gestattet, Mörtel und Beton auf Strassen oder Trottoirs zu mischen und zu lagern. Öffentliche Einrichtungen wie Wasser-, elektrische und Gasleitungen, Fernsehkabel, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen usw. sind vor Beschädigung zu schützen. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.

Beschädigte Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze sind vom Bauherrn oder auf dessen Kosten wieder in Stand zu setzen. Nötige Änderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen (Leitungen, Schilder, Vermessungspunkte usw.) dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Verwaltung - auf Kosten des Bauherrn - erfolgen.

Bezug von Bauten

Art. 39

Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet, die Baute genügend trocken und ein gefahrloser Zugang vorhanden ist.

Baukontrolle

Art. 40

Der Bauverwaltung bzw. den zuständigen Baukontrollorganen sind rechtzeitig un- aufgefordert folgende Anzeigen zu machen:

- Nach Erstellung des Schnurgerüstes;
- Bei Zivilschutzbauten vor dem Betonieren von Böden, Wände und Decken;
- Nach Erstellung der Abwasser- und Wasserversorgungsanlagen (vor dem Eindecken);
- Die Kaminanlage im Rohbau und nach Fertigstellung;
- Die Isolation vor Zuschalung oder Zumauern der Wände und Decken;
- Nach vollendetem Rohbau des Gebäudes, aber vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten;
- Wärmetechnische Anlagen nach Fertigstellung, aber vor Inbetriebnahme;
- Nach Fertigstellung des Baus, jedoch spätestens 8 Tage vor dem Bezug.

Die Baukontrolle hat innert 3 Arbeitstagen nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn, bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

VIII. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Bewilligungspflicht

Art. 41

- 1) Die Bewilligungspflicht für das Errichten, Ändern oder den Abbruch von Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 78 und Art. 79 BauG.
- 2) Baubewilligungspflichtig sind insbesondere:
 - a) Neu-, Um-, An-, Auf- und Nebenbauten jeder Art;
 - a)^{bis} Ersatz oder Änderung energetisch wichtiger Bauteile, wie Aussenwände, Dächer, Fenster und haustechnische Anlagen. Der Regierungsrat regelt die Ausnahmen durch Verordnung;
 - b) Bauliche Veränderungen im Innern mit baupolizeilich erheblichen Auswirkungen, wie Einbau und Abänderungen von Liftanlagen, Umbauten mit statischen Änderungen von Bedeutung;
 - c) Provisorische Bauten;
 - d) Abstellflächen und Schutzvorrichtungen für Motorfahrzeuge;
 - e) Tank- und Siloanlagen;
 - f) Mauern und Einfriedungen von mehr als 1.2 m Höhe längs öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen sowie von mehr als 1.8 m Höhe längs Grundstücksgrenzen;
 - g) Eingreifende Veränderungen des Geländes von mehr als 1.0 m Höhe oder 100.0 m² Fläche;
 - g)^{bis} Kiesgruben, Steinbrüche, Abfallplätze und Skipistenplanierungen;
 - h) Langfristiges Aufstellen ausgedienter Motorfahrzeuge im Freien;
 - i) Privatstrassen einschliesslich Zufahrten zu öffentlichen Strassen;
 - k) Camping und Zeltplätze
 - l) Langfristiges Aufstellen von Wohnwagen ausserhalb bewilligter Camping- und Zeltplätze
 - m) Beleuchtete und unbeleuchtete Aussenreklamen mit insgesamt mehr als 2.0 m² Ansichtsfläche, ausgenommen vorübergehende Baureklamen auf Baustellen;
 - n) Grelle Lichtquellen mit erheblichen baupolizeilichen Auswirkungen;
 - o) Zweckänderungen, die Einwirkungen auf die Umgebung oder eine Vergrösserung des Benützerkreises zur Folge haben;
 - p) Zweckänderungen in Gebieten oder Zonen nach Art. 28ter BauG;
 - q) Zweckänderungen ausserhalb der Bauzonen;
 - r) Seilbahnen, Skilifte und ähnliche Transportanlagen, soweit sie nicht vorübergehend land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen;
 - s) Anlagen zur Erzeugung und Gewinnung von Energie, die erhebliche Einwirkungen auf die Umgebung haben, insbesondere Sonnenkollektoren, Wärmepumpen und Windgeneratoren;
 - t) Neuanlage und Erweiterung von Flugplätzen, Flugfeldern und Helikopterlandeplätzen.

Radio-, Fernseh- und Funkantennen sowie Parabolspiegel sind bewilligungspflichtig.

Bauten und Anlagen, die keine oder nur die Interessen weniger Einspracheberechtigter berühren, werden im vereinfachten Verfahren gemäss Art. 82bis BauG bewilligt.

Bauten und Anlagen, die weder die Interessen von Einspracheberechtigten noch wesentliche öffentliche Interessen berühren, können auf Begehren des Baugesuchstellers im Meldeverfahren gemäss Art. 82ter BauG bewilligt werden.

Form des Baugesuches

Art. 42

Für das Baugesuch ist das bei der Gemeinde erhältliche Baugesuchsformular zu verwenden und in der erforderlichen Anzahl vollständig einzureichen.

Das Baugesuch hat zu enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
- b) Grundbuchplankopie mit Unterschrift des Nachführungsgeometers, mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen, der beabsichtigten Anlage der Motorfahrzeugabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen oder Wege;
- c) Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen, des gewachsenen und gestalteten Terrains sowie des Niveaupunktes;
- e) Nachweis über eine sparsame und rationelle Energieverwendung gemäss Art. 7 der Energieverordnung;
- f) Besondere Kanalisationseingabe gemäss Abwasserreglement mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle usw. (Grundriss und Längenprofil nach den Richtlinien des VSA);
- g) Zivilschutz-Eingabe nach gesetzlichen Vorschriften;
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung im Massstab 1:100 oder 1:200;
- i) Angaben nach Art. 34 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung;
- k) Emissionserklärung gemäss Art. 12 der eidgenössischen Luftreinhalteverordnung.

Bei allen Fassadenänderungen (wie Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen usw.) ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist. Bei geschlossener Bauweise und innerhalb des Ortsbildschutzgebietes sind die benachbarten Bauten in den Plan, bzw. in ergänzende Beurteilungshilfen gemäss Abs. 3 einzubeziehen.

Auf Verlangen des Gemeinderates sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben Modelle usw. einzureichen. Der Gemeinderat ist auch befugt, für schwierig zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauten Gutachten einzuholen.

Bauliche Veränderungen sind durch Farben zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für neue die rote Farbe.

Die Unterlagen des Baugesuches und der Anschlussgesuche für technische Werke sind in dreifacher Ausfertigung auf dauerhaftem Papier, gefalzt auf das Normalformat A4 (210/297 mm) einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet und mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.

Für kleine und zugleich unbedeutende Bauvorhaben kann der Gemeinderat die einzureichenden Unterlagen beschränken.

Bauvisier (ordentliches Verfahren)

Art. 43

Bevor das Baugesuch eingereicht wird, sind Visiere aufzustellen, welche Stellung und Ausmass der Baute oder Anlage bezeichnen.

Die Visiere dürfen vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nur mit Zustimmung des Gemeinderates entfernt werden.

Bei Bauten und Anlagen von über 18.0 m Höhe müssen die Visiere die horizontale Ausdehnung sowie an einer Stelle die maximale Höhe bezeichnen.

Geltungsdauer

Art. 44

Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist nach Eintritt der Rechtskraft begonnen werden.

Begonnene Arbeiten müssen ohne erhebliche Unterbrechung zu Ende geführt werden. Bleiben sie länger als ein Jahr eingestellt, so erlischt die Baubewilligung.

Die Fristen können auf begründetes, vor Ablauf der Bewilligung eingereichtes Gesuch hin zweimal um je ein Jahr verlängert werden.

Die Fristen ruhen während der Rechtshängigkeit von privatrechtlichen Baueinspracheprozessen.

IX. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Gebühren und Auslagen

Art. 45

Für die Behandlung des Baugesuches und die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der nötigen Schriftstücken usw. und für den gesteigerten Gemeingebrauch des öffentlichen Grundes sind Gebühren im Rahmen des kantonalen Gebührenreglements zu entrichten.

Die Kosten für die Bearbeitung von Überbauungs- und Gestaltungsplänen, von Modellen und für allfällige Gutachten sind durch die Grundeigentümer ganz oder teilweise zu tragen. Die Kostenverteilung regelt der Gemeinderat durch Verfügung oder Vereinbarung.

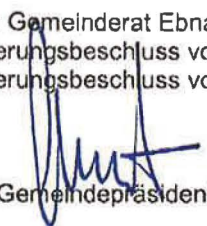
Inkrafttreten

Art. 46

Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft. Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Baureglementes noch nicht erledigten Baugesuche unterliegen diesem Reglement.

Mit Inkrafttreten dieses Baureglementes wird jenes vom 14. Juli 1992 aufgehoben.

Vom Gemeinderat Ebnet-Kappel beschlossen am: 27. Oktober 2005
Änderungsbeschluss vom: 13. Juli 2006
Änderungsbeschluss vom: 10. August 2017


Der Gemeindepresident:


Der Ratsschreiber: ~~Str.~~

Öffentliche Auflage vom:	14. November 2005	bis: 13. Dezember 2005
Änderungsauflage vom:	29. August 2006	bis: 28. September 2006
Änderungsauflage vom:	21. August 2017	bis: 19. September 2017

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom: 10. Oktober 2006 bis: 10. November 2006
Dem fakultativen Referendum unterstellt vom: 09. Oktober 2017 bis: 20. November 2017

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 26. Januar 2007

Änderung vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: **29. DEZ. 2017**

Mit Ermächtigung
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation

i.v. 

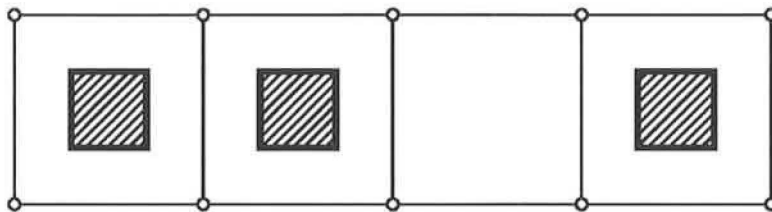


Anhang 1

Technische Erläuterungen

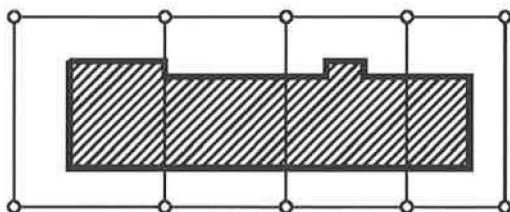
Offene und geschlossene Bauweise

1.1.1.1 Offene Bauweise



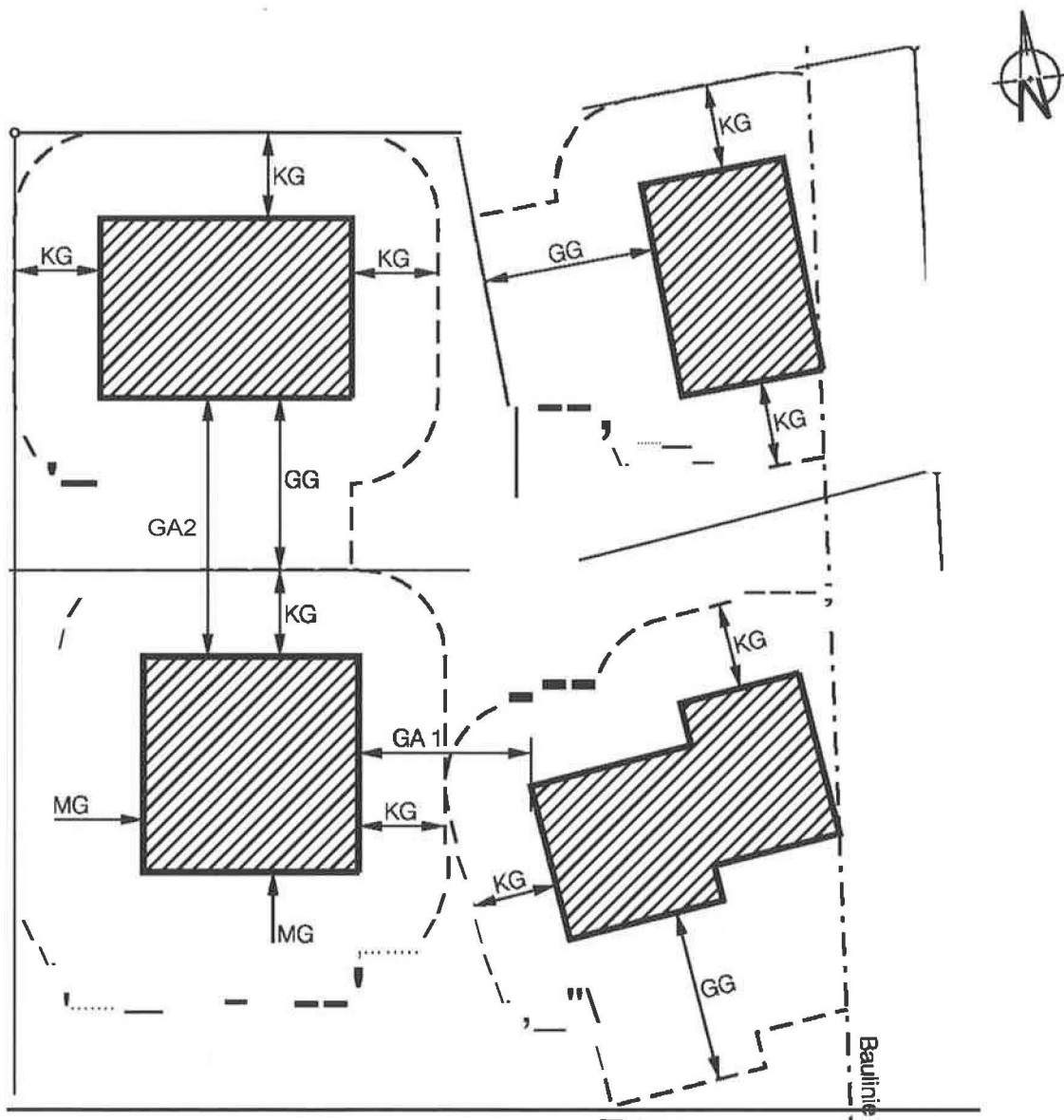
die Bauten stehen allseitig frei

1.1.1.2 Geschlossene Bauweise



Häuserzeile über mehrere Parzellgrenzen hinweg

Grenzabstand I Gebäudeabstand



Normallail:

KG = Kleiner Grenzabstand

GG = Grosser Grenzabstand

Spezialfall:

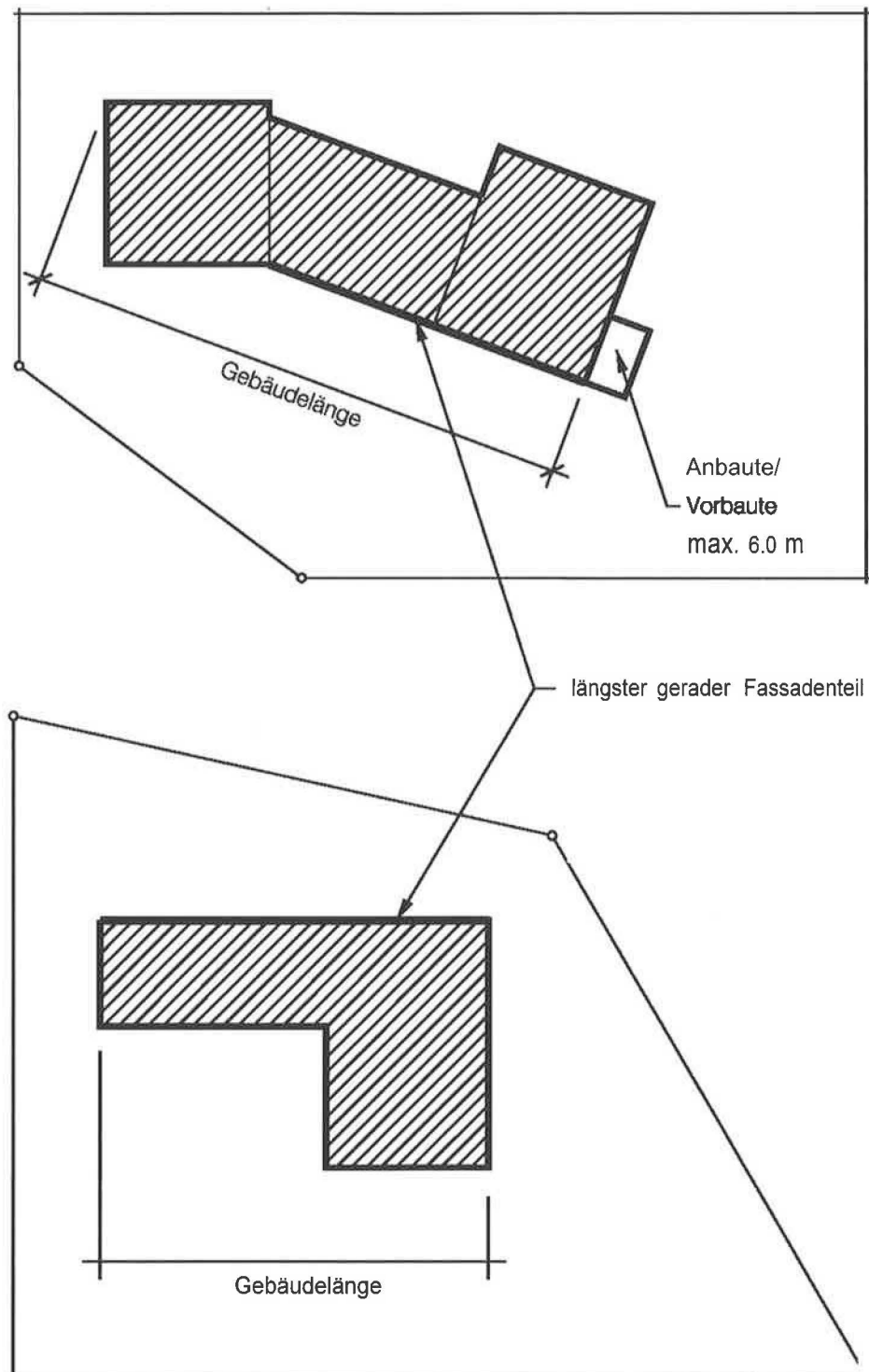
MG = Ausgemittelter Grenzabstand $(KG + GG) : 2$

GA1 = Gebäudeabstand $2 \times KG$

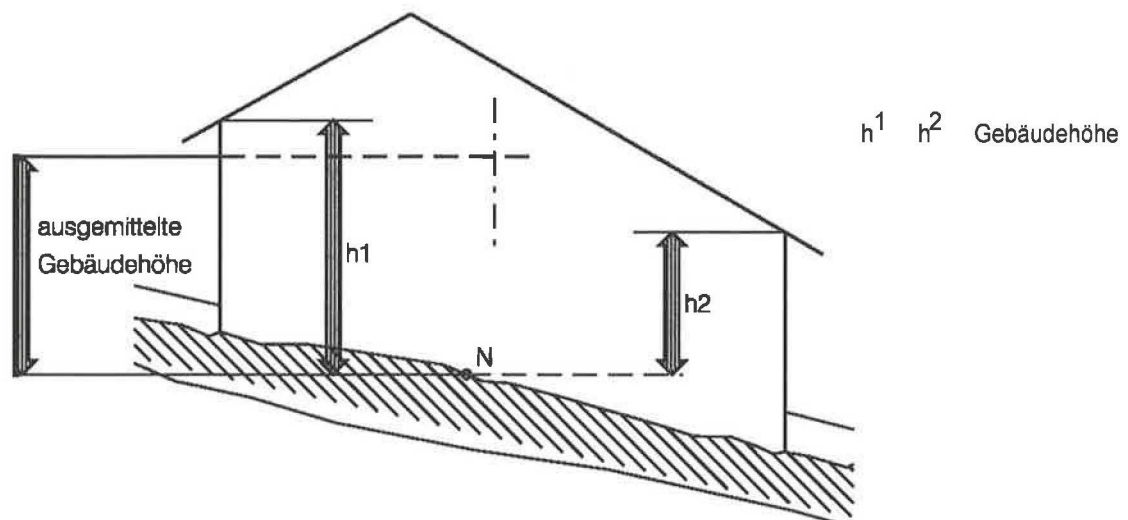
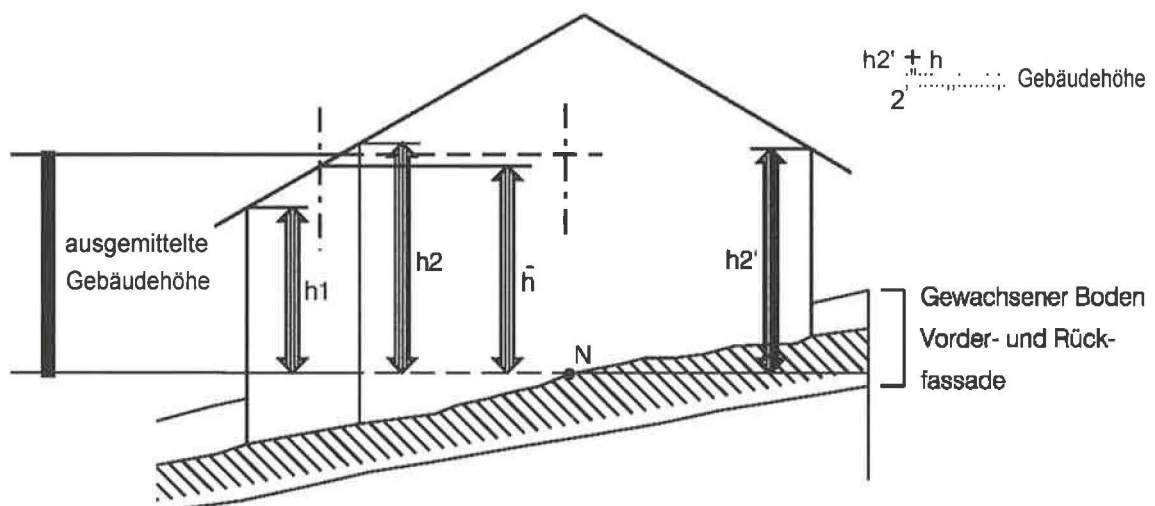
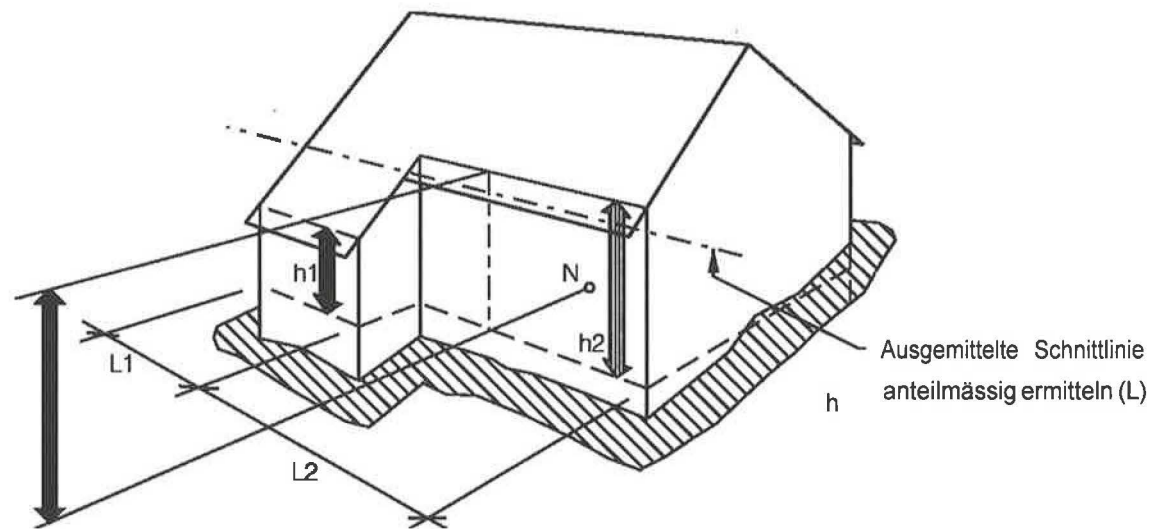
GA2 = Gebäudeabstand $KG + GG$

BauR Art. 17

Gebäudelänge



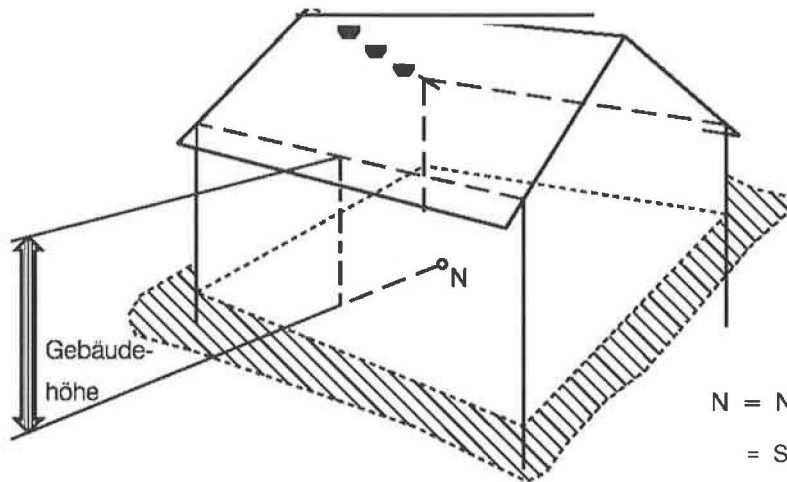
Gebäudehöhen / Spezialfälle



BauR Art. 18 Abs. 1

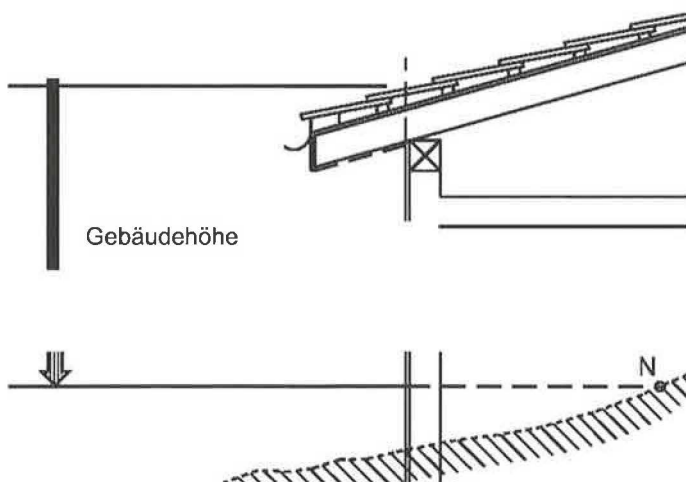
BauG Art. 60

Gebäudehöhe



N = Niveaupunkt

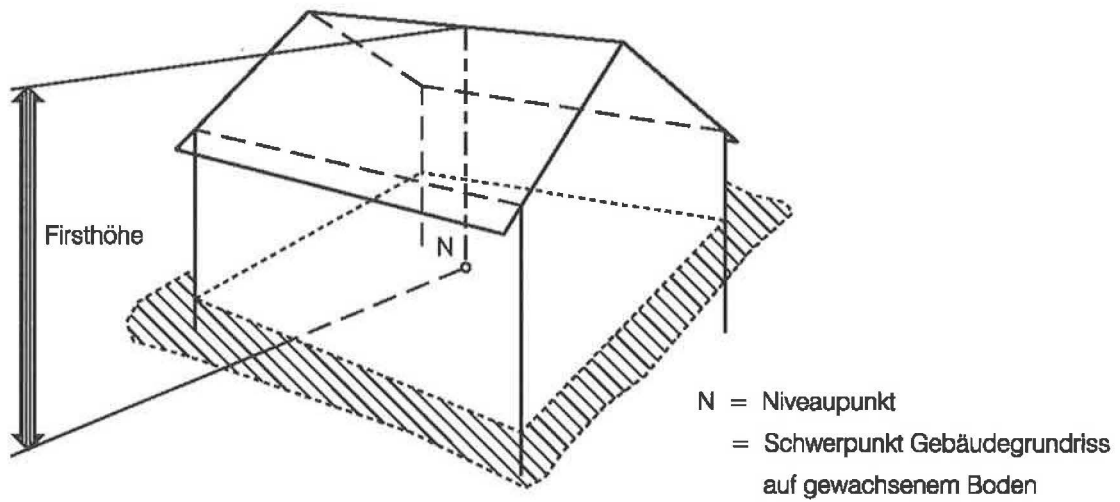
= Schwerpunkt Gebäudegrundriss
aufgewachsenem Boden



Bei Giebeldächern

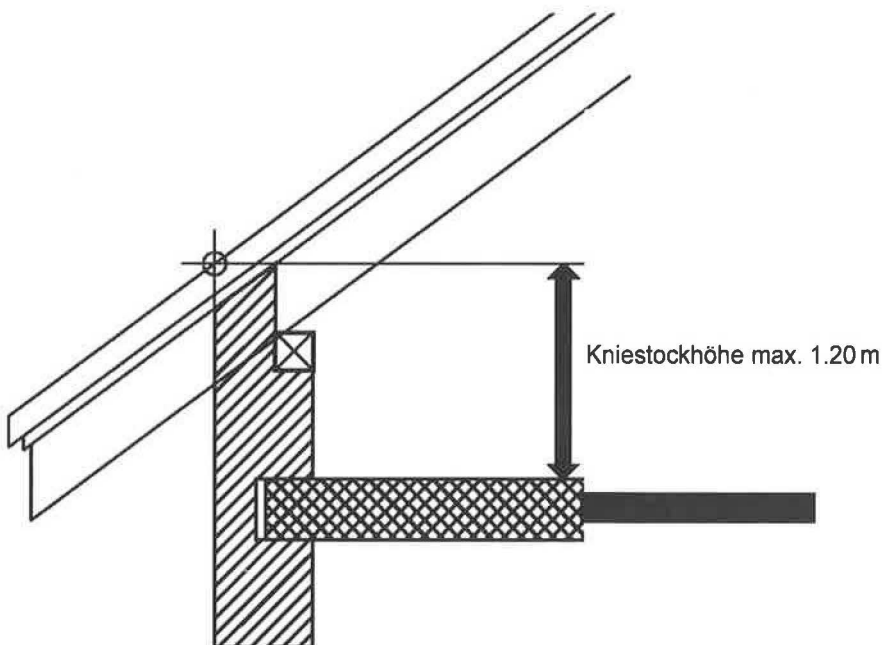
BauR Art.18Abs.4

Firsthöhe

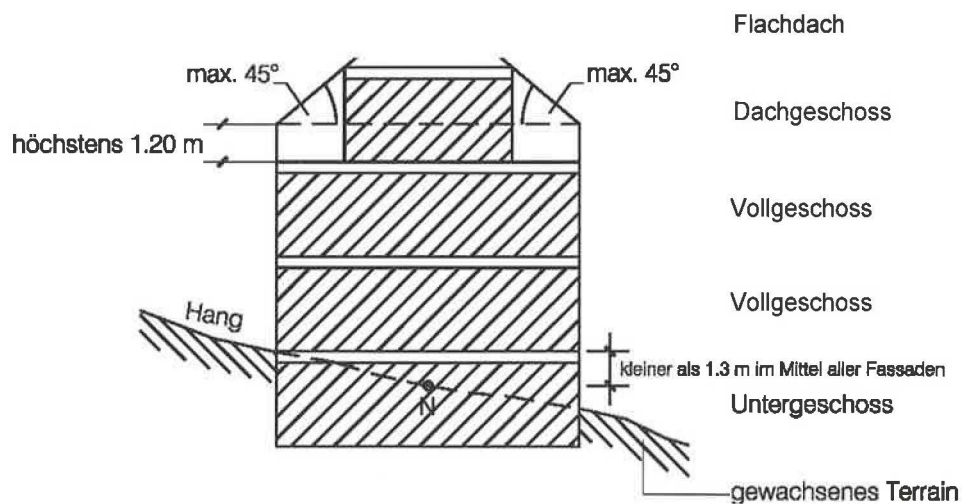
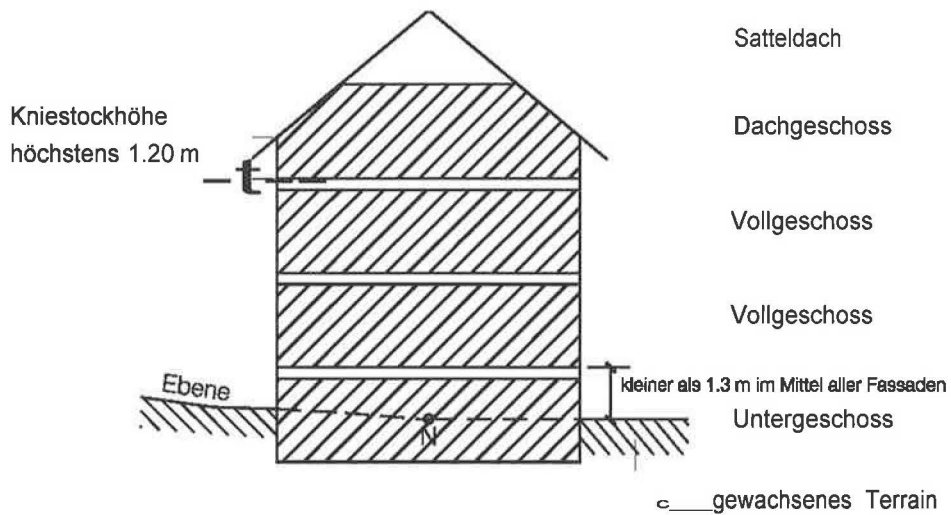


BauR Art.19Abs.3

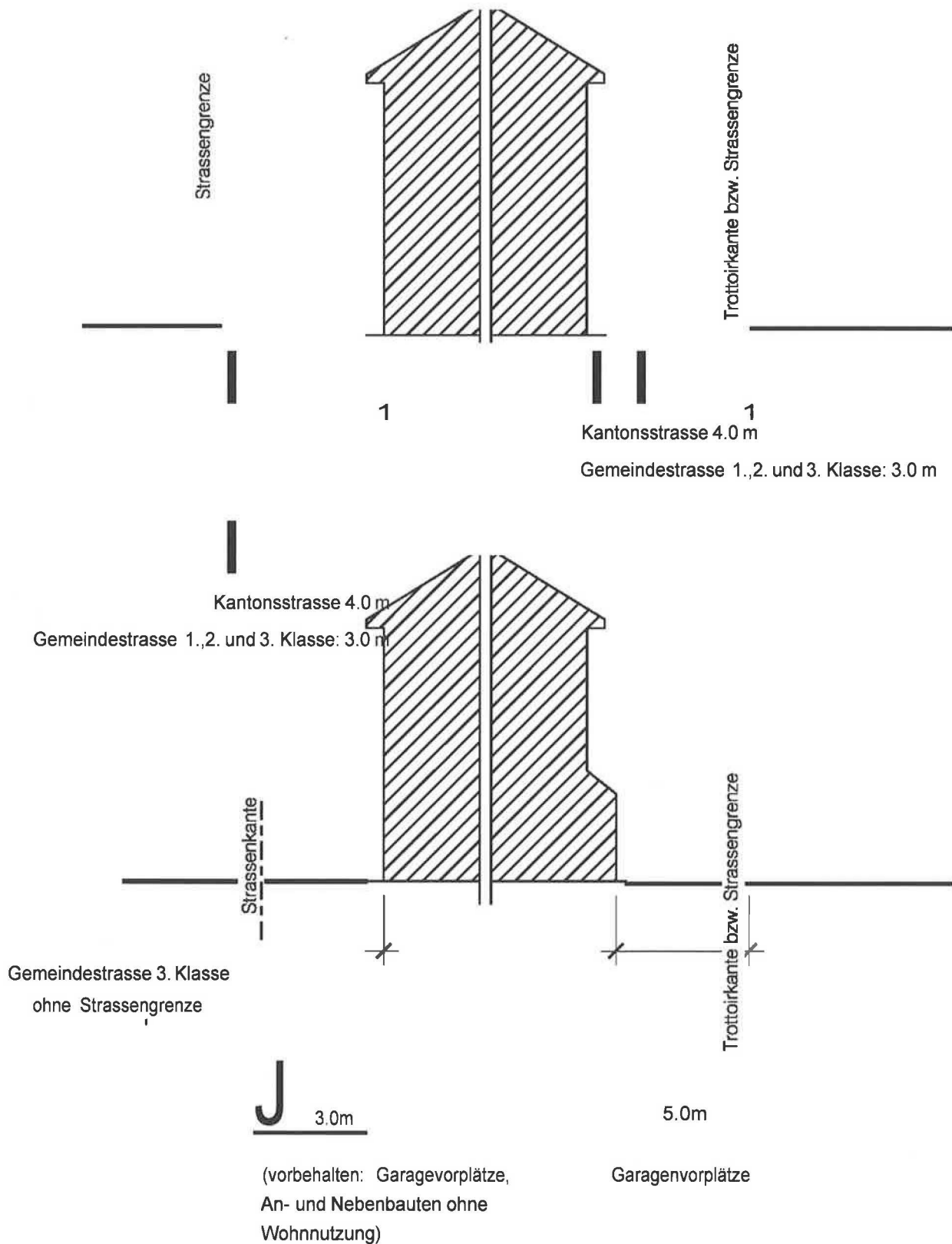
Kniestockhöhe



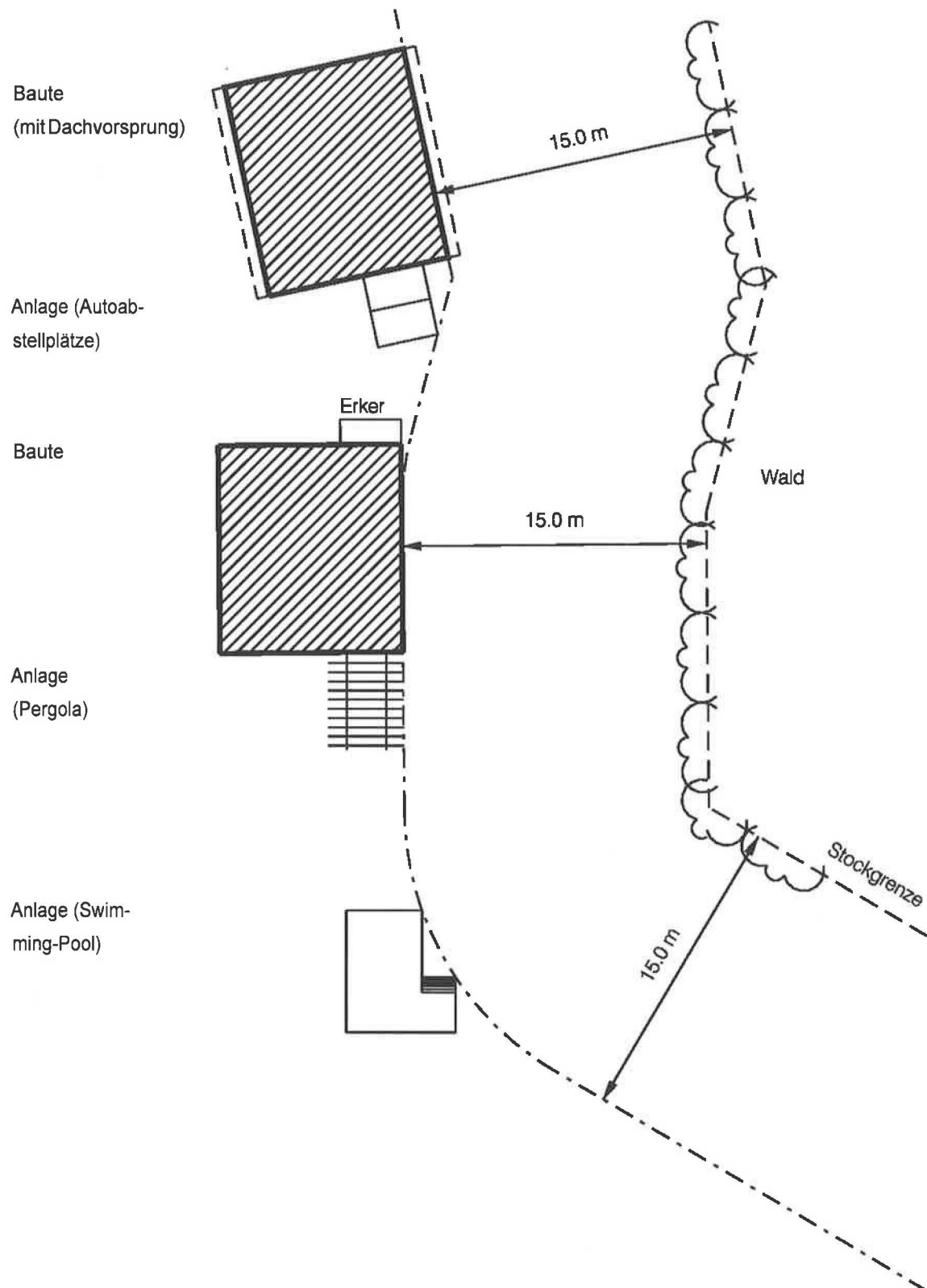
Berechnung der Geschosszahl



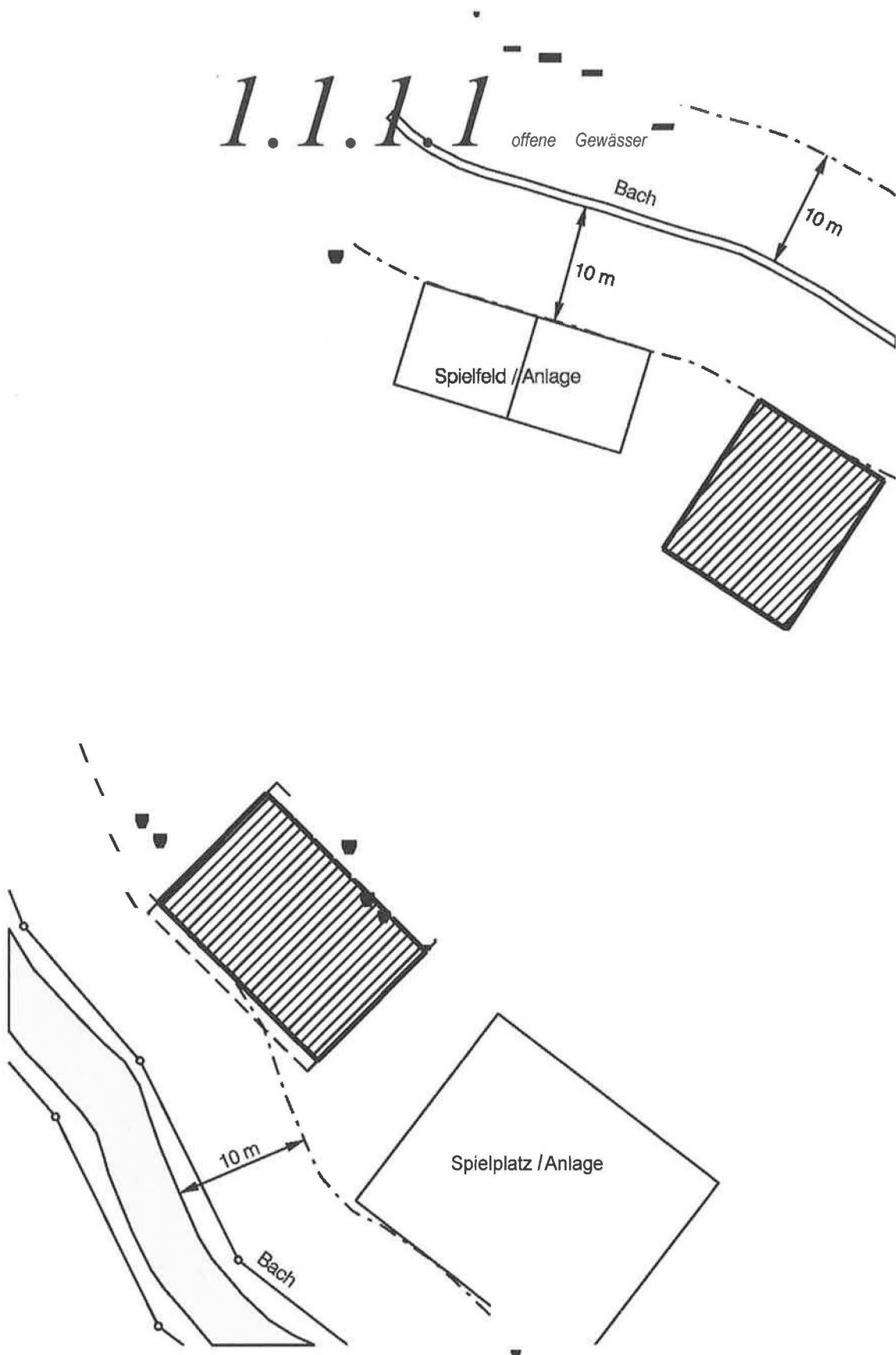
Strassenabstand



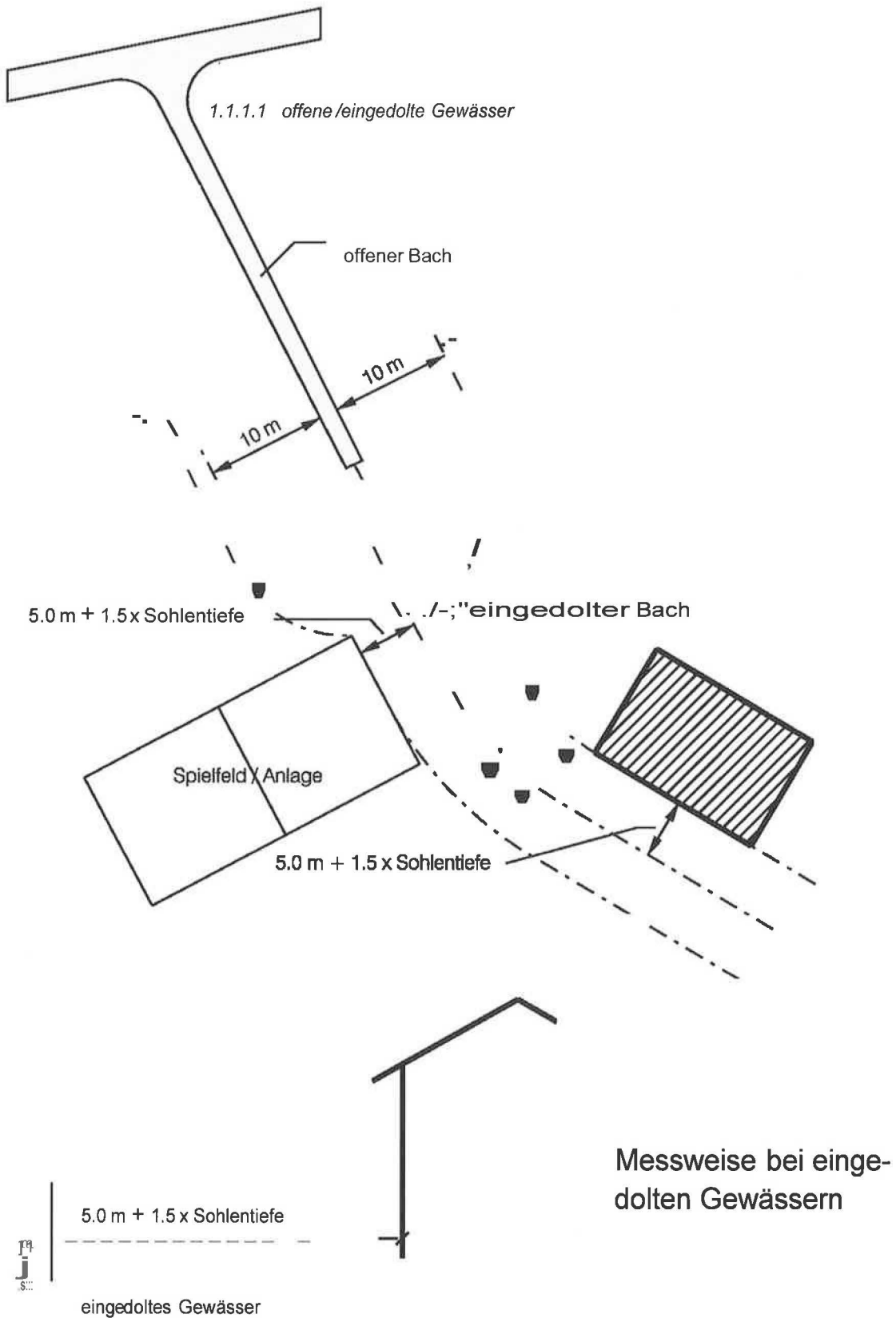
Waldabstand



Gewässerabstand

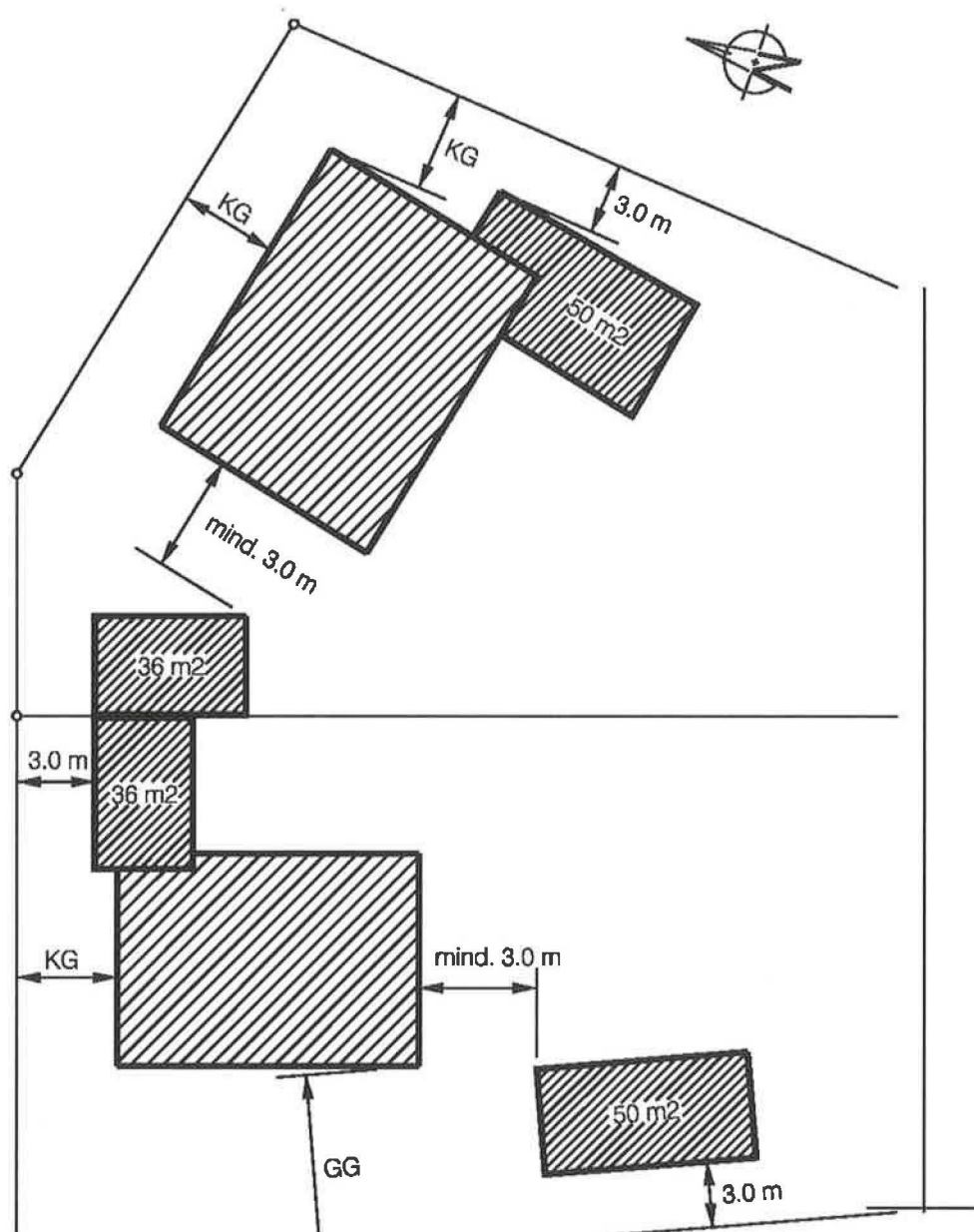


Gewässerabstand



BauR Art. 23

Anbauten / Nebenbauten

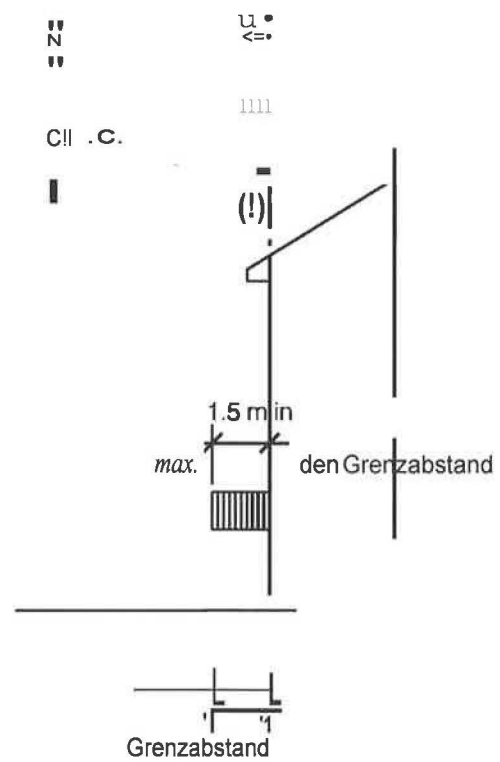
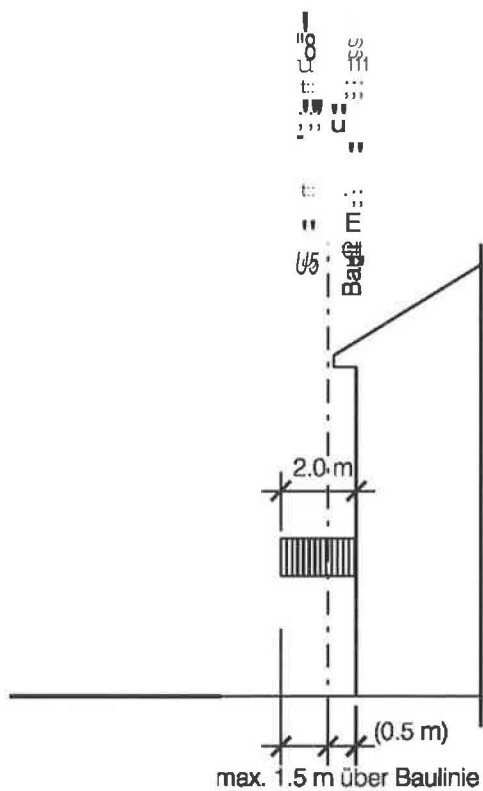


Hauptbaute:

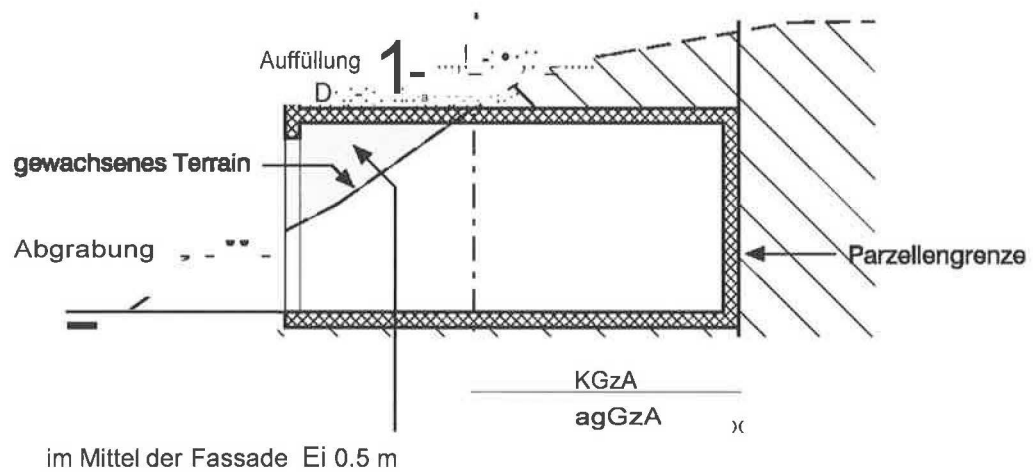
KG = Kleiner Grenzabstand

GG = Grosser Grenzabstand

Vorbauten



Unterirdische Bauten / Grenzbauten

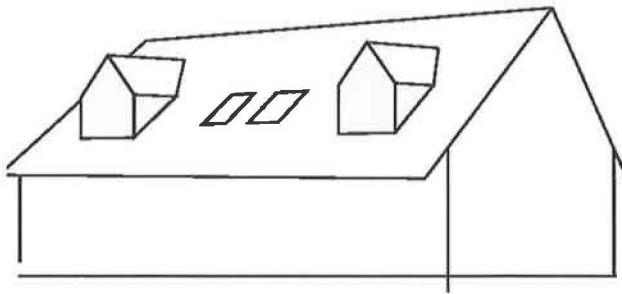


KGzA: Kleiner Grenzabstand

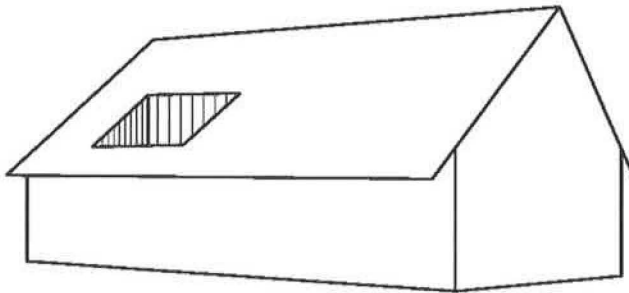
agGzA: allseits gleicher Grenzabstand

BauR Art. 26

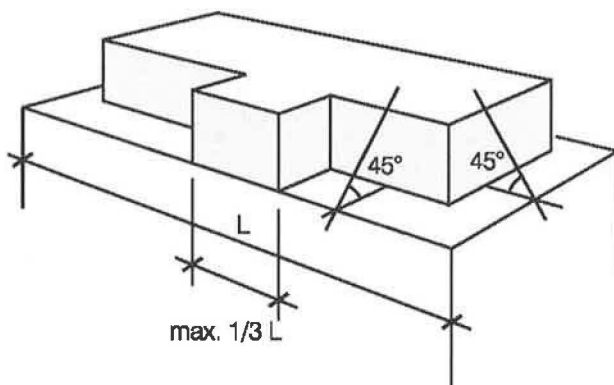
Dachaufbauten I Dacheinschnitte



Gute Einfügung von
Dachflächenfenstern und
Dachaufbauten

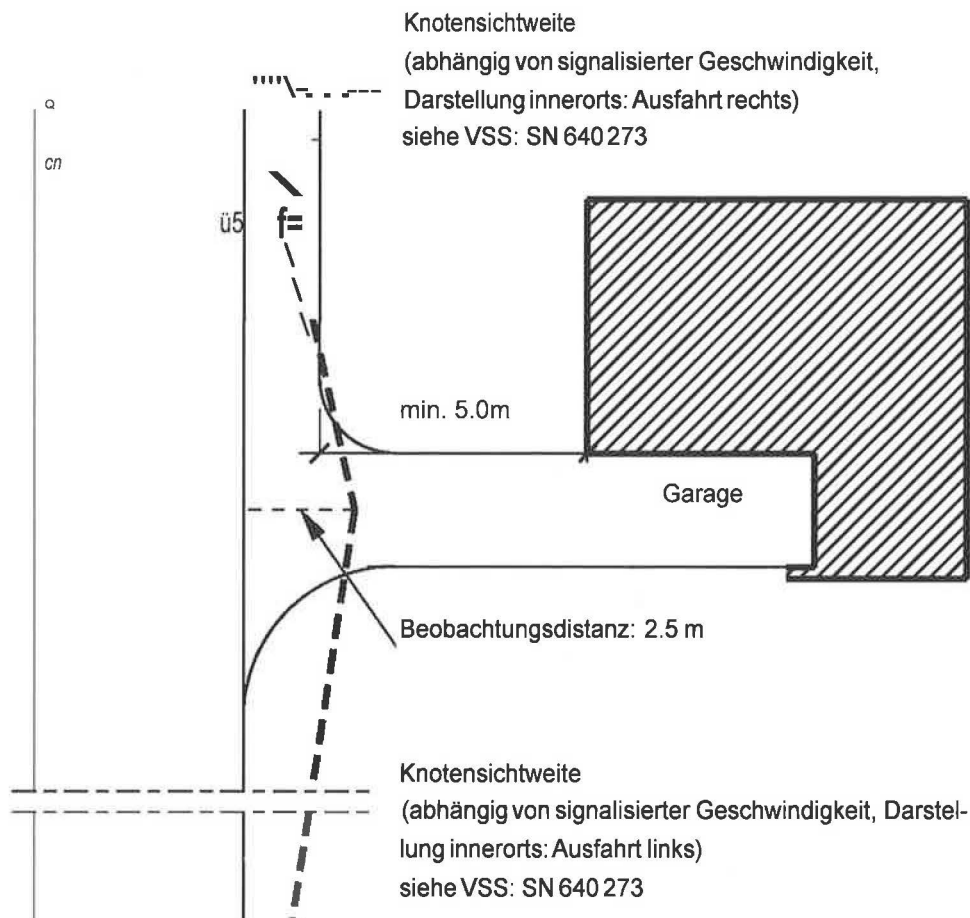
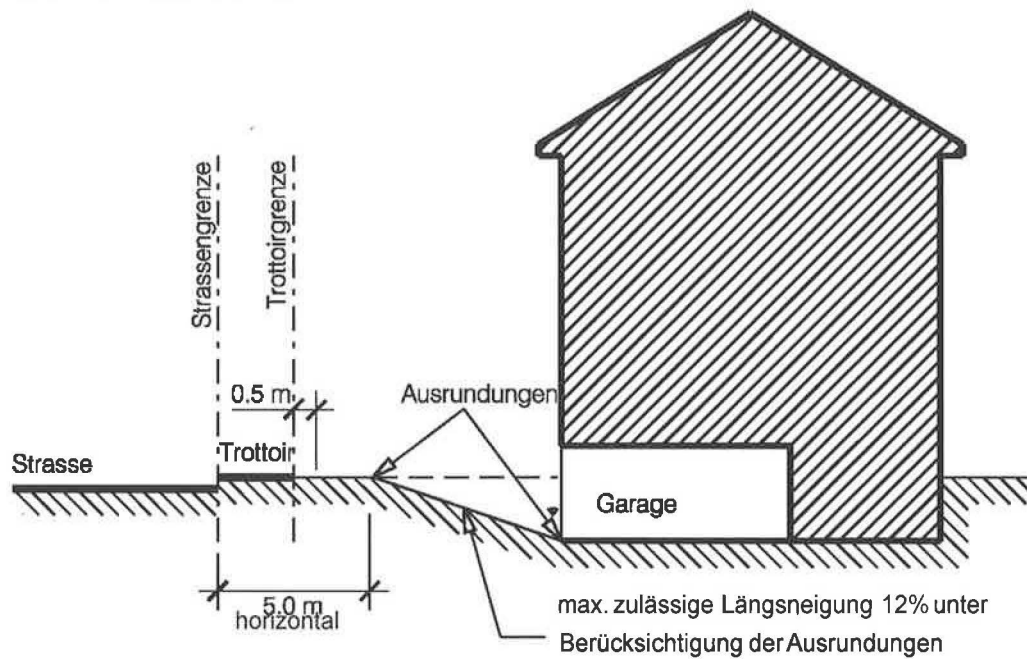


Gute Einfügung von
Dacheinschnitten



Dachaufbauten bei Flachdächern

Garage- und Hofzufahrten/Garagevorplätze

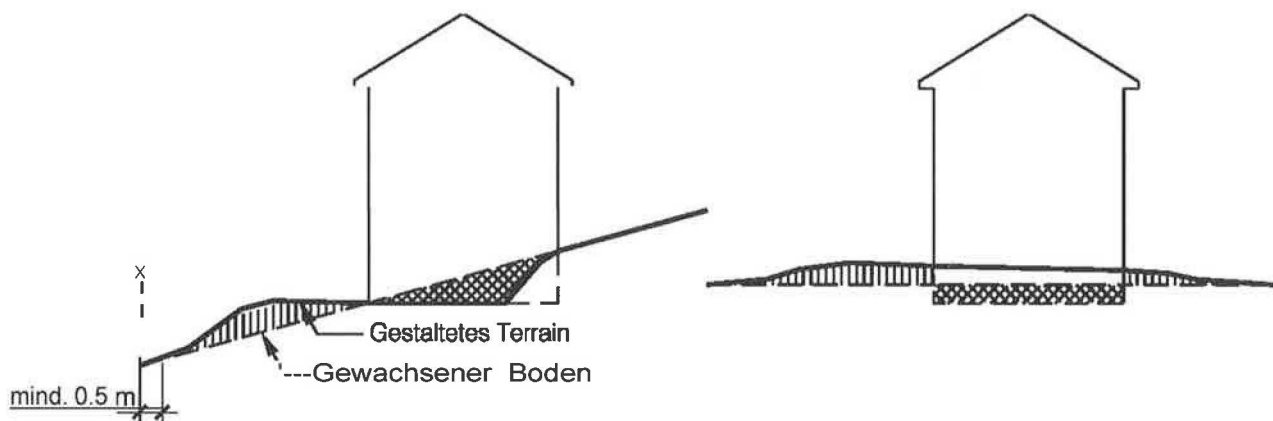


Terraingestaltung

möglich

am Hang

in der Ebene



1.1.1.1 unzulässig

