

G E M E I N D E
KIRCHBERG
ZUM LÄBE

Baureglement

Politische Gemeinde Kirchberg

BAUREGLEMENT

Der Gemeinderat Kirchberg erlässt, gestützt auf Art. 2 und 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz), Art. 136 lit. g des Gemeindegesetzes, Art. 102 des Strassengesetzes und Art. 22 der Gemeindeordnung als Reglement folgende öffentlich-rechtliche Bauvorschriften:

I. Allgemeines

Art. 1 / Geltungsbereich

Das Baureglement gilt für das Gebiet der Politischen Gemeinde Kirchberg SG.

Art. 2 / Zielsetzung

Das Baureglement bezweckt:

- die Förderung der planmässigen Ueberbauung und sinnvollen Nutzung des Bodens
- eine ansprechende Ortsgestaltung;
- einen sinnvollen Heimat- und Landschaftsschutz;
- die Schaffung von Grundlagen, um Bauten und bauliche Anlagen den Erfordernissen der Sicherheit, der Hygiene und des Verkehrs anzupassen
- eine rationelle und sparsame Energieverwendung
- den Schutz vor übermässigen Einwirkungen durch Bauten und Anlagen

Art. 3 / Zuständigkeit

Der Gemeinderat ist zuständig für die Ortsplanung. Er ist Rechtsmittelinstanz gegen Entschiede und Verfügungen der Baubehörde.

Die Baubehörde ist das Bewilligungs- und Kontrollorgan für Bauten und Anlagen in der Gemeinde. Sie ist zuständig für das Bewilligungsverfahren und Verfügungen in den Bereichen Bauwesen und Umweltschutz.

Art. 4 / Besondere Bauvorschriften

Durch Ueberbauungspläne, Gestaltungspläne sowie Schutzverordnungen können von diesem Reglement abweichende Vorschriften aufgestellt werden.

II. Gestaltung, Heimatschutz, Naturschutz

Art. 5 / Gestaltung

Bauten, Bauteile, bauliche Anlagen mit Einschluss von Reklamen und Bemalungen sind so zu gestalten, dass sie sich möglichst gut ins Landschafts-, Orts- und Strassenbild einfügen; sie dürfen nicht verunstaltend wirken.

Art. 6 / Schützenswerte Objekte

Schutzmassnahmen können in Vereinbarungen mit den Grundeigentümern, Zonen-, Ueberbauungs- oder Gestaltungsplänen, Schutzverordnungen und baupolizeilichen oder anderen Verfügungen festgelegt werden.

Geschichtlich oder künstlerisch wertvolle Bauten sind besonders sorgfältig zu unterhalten. Solche Bauten und Bauteile dürfen nicht entfernt oder unsachgemäss verändert werden. Bei Umbauten soll möglichst eine stilechte, unverfälschte Wirkung erzielt werden.

III. Planung

Art. 7 / Zonenplan

Der Zonenplan bildet einen Bestandteil des Baureglementes. Dieser Plan ist für die genaue Lage der Zonengrenzen verbindlich.

Richt-, Ueberbauungs-, Gestaltungs-, Abbau-, Umlegungspläne und Schutzverordnungen dienen als weitere Planungsmittel.

Art. 8 / Ueberbauungsplan mit Mehrausnützung

Für Gesamtüberbauungen kann in der Kernzone und in den zwei- bis viergeschossigen Zonen aufgrund eines Ueberbauungsplanes eine Mehrausnützung von 20 % (Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0,4 auf 0,48, von 0,5 auf 0,6 usw.) gewährt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Auf dem Ueberbauungsareal ist eine Gesamtüberbauung zu realisieren, die in gestalterischer und funktioneller Hinsicht besser ist als bei der Regelbauweise.
- b) Die Ueberbauung hat eine überdurchschnittlich gute architektonische, grundrissliche und verkehrstechnische Gestaltung aufzuweisen.
- c) Mindestens 60 % der Abstellflächen für Motorfahrzeuge sind als unterirdische Einstellplätze oder in Garagen zu realisieren.
- d) Es müssen grössere zusammenhängende Grünflächen und Kinderspielplätze geschaffen werden.
- e) Das Projekt hat sich besonders gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Die Mehrausnützung kann nur für ein konkret vorliegendes Projekt und nur dann gewährt werden, wenn die Ausführung der ganzen Ueberbauung gesichert ist.

Art. 9 / Erschliessung

Der Gemeinderat kann unter Beachtung einer ökonomischen Erschliessungskonzeption und nach Massgabe der allgemeinen baulichen Entwicklung die Erschliessung im Bauzonengebiet durch Ueberbauungspläne sicherstellen.

IV. Zonenordnung

Art. 10 / Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

W1	Wohnzone	2 Geschosse
W2	Wohnzone	2 Geschosse
W3	Wohnzone	3 Geschosse
W4	Wohnzone	4 Geschosse
WG2	Wohn- und Gewerbezone	2 Geschosse
WG3	Wohn- und Gewerbezone	3 Geschosse
WG4	Wohn- und Gewerbezone	4 Geschosse
GI	Gewerbe-Industriezone	
I	Industriezone	
K4	Kernzone	4 Geschosse
S	Skiabfahrts- und Skiübungsgelände	
IEZ	Intensiverholungszone	
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	
G	Grünzone	
L	Landwirtschaftszone	
UeG	übriges Gemeindegebiet	

Die in den einzelnen Zonen zulässige Regelbauweise ist in Art. 22 (Tabelle) festgelegt.

Art. 11 / Wohnzonen

Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Neben Wohnbauten sind nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.¹⁾

Art. 12 / Wohn-Gewerbe-Zonen

In Wohn-Gewerbe-Zonen sind neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.²⁾

Für reine Gewerbebauten gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

Art. 13 / Gewerbe-Industrie-Zone

Gewerbe-Industriezonen sind für Gewerbe- und Industriebetriebe bestimmt, die zwar nur mässig stören, aber wegen der Grösse oder der Betriebsart nicht der Wohn-Gewerbezone zuzuordnen sind. Wohnbauten für Betriebsinhaber und standortgebundenes Personal sind zulässig.²⁾

Für separate Wohnhäuser gelten die Vorschriften der Wohnzone W2.

Die Gebäudeabstände auf dem gleichen Grundstück können bis auf 6 Meter reduziert werden, sofern nicht feuerpolizeiliche, gesundheitspolizeiliche oder andere öffentliche Interessen dagegen sprechen.

1) vgl. Art. 11 BauG

2) vgl. Art. 12 BauG

Art. 14 / Industriezone

In Industriezonen sind auch Industrie- und Gewerbebetriebe zulässig, die erhebliche Immissionen zur Folge haben oder ausserordentliche Baumasse aufweisen und deshalb in einer anderen Zone nicht gestattet sind. Die Anordnung von Schutzmassnahmen, die nach der Erfahrung notwendig, nach dem Stande der Technik anwendbar und den Verhältnissen des Betriebes angemessen sind, bleibt vorbehalten. Wohnbauten für Betriebsinhaber und standortgebundenes Personal sind zulässig.¹⁾

Für separate Wohnhäuser gelten die Vorschriften der Wohnzone W2.

Innerbetriebliche Gebäudeabstände können bis auf 6 m reduziert werden, sofern nicht feuerpolizeiliche, gesundheitspolizeiliche oder andere öffentliche Interessen dagegen sprechen. Der Grenzabstand gemäss Art. 22 (Tabelle) vergrössert sich bei Bauten von mehr als 16 m Höhe um die Hälfte der Mehrhöhe.

Art. 15 / Kernzone

Die Kernzone K4 umfasst die Ortskerne von Kirchberg und Bazenheid

Art. 16 / Zonen für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände

In der Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie den Zweck dieser Zone nicht beeinträchtigen und die Vorschriften der zugrundeliegenden Nutzungszone eingehalten sind.

Art. 17 / Intensiverholungszone

In der Intensiverholungszone zulässige Bauten dürfen maximal 2-geschossig in Erscheinung treten. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 7,2 m. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

Art. 18 / Grünzone

In Grünzonen könne, sofern die Nutzung oder Pflege der Grünzonenareale es erfordert, 1-geschossige Kleinbauten (bis max. 50 m² Gebäudegrundfläche) gestattet werden. Sie haben sich unauffällig in die Grünanlagen einzufügen und müssen Mindest-Grenzabstände von 3 m aufweisen.

Art. 19 / Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten gegenüber angrenzenden Zonen sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände, jedoch nach Massgabe der in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vorgesehenen Geschosszahl.

Art. 20 / Landwirtschaftszone

Zulässige Bauten haben einen Mindestgrenzabstand von 5 m einzuhalten; Nebenbauten dürfen einen verminderten Grenzabstand von 3 m aufweisen.

Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der W2.

1) vgl. Art. 14 BauG

Art. 21 / Uebrigtes Gemeindegebiet

Zulässige Bauten und Anlagen haben einen allseitigen Grenzabstand von mindestens 5 m einzuhalten. Nebenbauten dürfen einen verminderten Grenzabstand von 3 m aufweisen.

Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der W2.

V. Bauvorschriften

Art. 22 / Tabelle der Grundmasse

Soweit in diesem Reglement oder in einem Ueberbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, müssen nachstehende Vorschriften eingehalten werden:

Art. 22

Zone	Zahl der Vollgeschosse	Ausnützungsziffer		Grenzabstände		Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäuelänge	Mehrlängenzuschlag	Lärmschutzempfindlichkeitsstufen
	(vgl. Art. 29, 30, 31)	Wohnbauten	Wohn-/Gewerbebauten (mind 1 Vollgeschoss gewerblich genutzt)	Gross (Art. 24)	Klein				(vgl. Art. 27) ab Länge von:	(Art. 43 LSV)
W1	2	0.4	0.4	8 m	4 m	7.2 m	11.2 m	35 m	20 m	Stufe II
W2	2	0.5	0.5	8 m	4 m	7.2 m	11.2 m	35 m	20 m	Stufe II
WG2	2	0.5	0.65	8 m	4 m	7.2 m ¹⁾	11.2 m	40 m	20 m	Stufe III
W3	3	0.65	0.75	10 m	5 m	9.7 m	13.7 m	45 m	20 m	Stufe II
WG3	3	0.65	0.75	10 m	5 m	9.7 m ¹⁾	13.7 m	45 m	20 m	Stufe III
W4	4	0.75	0.85	12 m	6 m	12.7 m	16.7 m	45 m	20 m	Stufe II
WG4	4	0.75	0.85	12 m	6 m	12.7 m ¹⁾	16.7 m	50 m	20 m	Stufe III
K4	4	0.9	1.2	–	4 m	12.7 m ¹⁾	16.7 m	45 m	15 m	Stufe III
GI	4	–	1.0	–	5 m ²⁾ 10 m ³⁾	16.0 m ⁵⁾	20.0 m	k. B.	k. Anwendung	Stufe III
I	k. Beschr.	–	k. Beschr.	–	5 m ⁴⁾ 10 m ³⁾	16.0 m ⁵⁾	20.0 m	k. B.	k. Anwendung	Stufe IV

1) Pro Gewebegeschoss (min 60% gewerblich genutzt) erhöht sich die zulässige Gebäudehöhe um 1 Meter
2) Grenzabstand innerhalb der GI-Zone und gegenüber der I-Zone sowie der Landwirtschaftszone
3) Grenzabstand gegenüber allen andern Zonen und dem Übrigen Gemeindegebiet
4) Grenzabstand innerhalb der I-Zone und gegenüber der GI-Zone sowie der Landwirtschaftszone
5) Für technisch bedingte Gebäudeteile kann die Baubehörde Ausnahmen von der Gebäudehöhe bewilligen

Art. 23 / Offene Bauweise

Wo in diesem Reglement oder in einem Ueberberbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gilt die offenen Bauweise.

Einzelne Bauten dürfen auch zu einer Häuserreihe bis zum Höchstmass gemäss Art. 22 zusammengebaut werden. Abweichungen von diesem Höchstmass können bewilligt werden, wenn die landschaftliche und bauliche Umgebung nicht beeinträchtigt und dem vermehrten Verkehr durch geeignete Zufahrten und eine genügende Anzahl Parkplätze Rechnung getragen wird. Dabei ist auf die Bedürfnisse der Feuerwehr Rücksicht zu nehmen. Häuserreihen sind einheitlich zu gestalten.

Art. 24 / Granzabstand

Es gilt ein grosser und ein kleiner Granzabstand. Der grosse Granzabstand ist auf die am meisten nach Süden gerichtete Längsfassade, der kleine Granzabstand auf die übrigen Fassaden einzuhalten.

Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, ist der grosse Granzabstand auf die Westfassade einzuhalten. Sind die Ost- und Westfassaden annähernd gleichwertig, kann die Baubehörde gestatten, dass die Summe des grossen und kleinen Granzabstandes je zur Hälfte aufgeteilt wird.

Steht die Hauptfassade schräg zur Grenze, kann der grosse Granzabstand zur Mitte der Gebäudeseite gemessen werden, sofern der kleine Granzabstand nirgends unterschritten und die Granzabstandsfläche nicht verkleinert wird.

Art. 25 / Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Granzabstände.¹⁾

Art. 26 / Gebäudelänge

Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung.

Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine gerade Linie, die der Verlängerung des längsten geraden Teils dieser Fassade entspricht.

Art. 27 / Mehrlängenzuschlag

Misst eine Gebäudeseite einer mehrgeschossigen Baute mehr als der Grenzwert gemäss Art. 22, so vergrössert sich der Granzabstand gegenüber dieser Gebäudeseite um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 Meter. Kommt der Mehrlängenzuschlag bei Gebäudeabständen zur Anwendung, so wird er nur für die Länge der gegenseitigen, senkrecht gemessenen Ueberlappungen berechnet. Ein Flächenausgleich nach Art. 65 BauG kann erfolgen.

Der Mehrlängenzuschlag gilt nur für Hauptbauten. Eingeschossige Bauten bis zu einer Firsthöhe von max. 5 m sowie Bauteile als Unterkellerung am Hang werden der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Gebäudelänge nicht angerechnet.

Gegenüber Baulinien, dem Strassen-, Wald- und Gewässerabstand findet der Mehrlängenzuschlag grundsätzlich keine Anwendung.

1) vergl. Art. 57 Abs. 2 BauG

Art. 28 / Gebäudehöhe/Firsthöhe

Die erlaubte Gebäude- ¹⁾ und Firsthöhe ergibt sich aus Art. 22.

Geschlossene Brüstungen bei Flachdächern fallen für die Bemessung der Gebäudehöhe in Betracht.

Art. 29 / Berechnung der Geschosszahl

Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das über dem Terrain und unter dem Dachraum liegt.

Geschosse, die bis oberkant Decke gemessen, den Niveaupunkt nicht mehr als 1.20 m überragen, gelten als Untergeschosse.

Geschosse, die im Dachraum liegen und einen Kniestock von höchstens 1 m aufweisen oder als Attikageschoss unter einem Winkel von 45 Grad a.T. vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut über dem obersten Vollgeschoss zurückliegen, gelten als Dachgeschosse.

Art. 30 / Ausbau des Untergeschosses

Liegt das Untergeschoss wegen des natürlichen Terrainverlaufes auf der talseitigen Fassade unter Berücksichtigung von Art. 50 (Abgrabung) frei, darf es bis zur Hälfte der Vollgeschossfläche für Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecke ausgebaut werden.

Untergeschosse dürfen für zonenkonforme gewerbliche Zwecke ausgebaut werden.

Art. 31 / Ausbau des Dachgeschosses

Der Ausbau des Dachgeschosses ist in allen Bauzonen, unter Vorbehalt der Vorschriften des Art. 35 (Dachaufbauten/ - einschnitte), Art. 36 (Mindestmasse) und Art. 22 (Ausnützungsziffer), zulässig.

VI. Spezielle Bauten

Art. 32 / Anbauten, Nebenbauten

Als Anbauten gelten Bauteile an Hauptbauten, die höchstens 3,5 m Gebäude- und 5,0 m Firsthöhe aufweisen.

Als Nebenbauten gelten freistehende Baukörper mit einer Gebäudegrundfläche von max. 55 m² und höchstens 3,5 m Gebäude- und 5,0 m Firsthöhe.

Nebenbauten, die nicht den Vorschriften der Ausnützungsziffer ²⁾ unterliegen, haben gegenüber dem Hauptgebäude einen Mindestabstand von 2 m einzuhalten.

1) Art. 60 BauG

2) Art. 61 BauG

An- und Nebenbauten, welche keine anrechenbaren Geschossflächen im Sinne der Ausnutzungsziffer ¹⁾ aufweisen, dürfen einen verminderten Grenzabstand von 3,00 Metern beanspruchen, sofern die in den zonenkonformen Abstand vorspringende Grundfläche 30 m² nicht übersteigt und die gegen das Nachbargrundstück gerichtete Gebäudeseite nicht länger als 10 m ist. Handelt es sich bei einer solchen An- oder Nebenbaute um eine Garage, ist ein verminderter Grenzabstand von 2,00 Metern zulässig.

An- und Nebenbauten, die nicht den Vorschriften der Ausnutzungsziffer ¹⁾ unterliegen, dürfen mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze gestellt sowie zusammengebaut werden, ohne dass sich der Nachbar dadurch im Sinne von Art. 56 des kant. Baugesetzes verpflichten muss, bei einem späteren Bauvorhaben den fehlenden Abstand zu übernehmen. Bei späterem Zusammenbau einer Baute höchstens gleicher Dimension (gleiche oder kleinere Gebäudegrundflächen, Gebäude- und Firsthöhe durch Abgrabungen freigelegte Fassadenflächen, Anstosslänge an die gemeinsame Grenze) und gleicher Erscheinungsform ist zudem keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich. Vorbehalten bleiben allfällige weitergehende feuerpolizeiliche Vorschriften.

Art. 33 / Vorbauten

Als Vorbauten gelten Bauteile, die über die Fassade hinausragen, wie Balkone, Erker, Vortreppen und Vordächer, nicht aber Treppenhäuser und Laubengänge.

Gegenüber benachbarten Grundstücken dürfen Vorbauten, die nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge messen, in der Regel auf höchstens 1,5 m in den Grenzabstand hineinragen. Längere Vorbauten, ausgenommen Dachvorsprünge, haben den ordentlichen Grenzabstand einzuhalten.

Bei Bauten an oder auf der Grenze und bei geschlossener oder verdichteter Bauweise beträgt der seitliche Grenzabstand der Vorbauten zur Grenze wenigstens 2 m. Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.

Für Vorbauten über öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen gelten die Vorschriften der Gesetzgebung über das Strassenwesen.

Art. 34 / Bauten unter Terrain

Unterirdische Bauten können bis an die Grenze gestellt werden, wenn dadurch keine schutzwürdigen Interessen des Nachbarn beeinträchtigt werden ²⁾. Als unterirdisch gilt eine Baute auch dann, wenn sie mindestens zu zwei Drittel ihres Bauvolumens inkl. Ueberdeckung unter des gewachsenen Terrains zu liegen kommt. Die Oberfläche ist ansprechend zu gestalten.

Gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum gilt für unterirdische Bauten die Baulinie, bzw. der Abstand gemäss der Gesetzgebung über das Strassenwesen. Bei Gemeindestrassen 3. Klasse können unterirdische Bauten und Anlagen, soweit sie unter dem Strassenniveau liegen, bis 1,00 m an die Strasse gebaut werden.

1) Art. 61 BauG

2) Art. 56 Abs. 3 BauG

VII. Konstruktion und Gestaltung der Bauten, Hygienevorschriften

Art. 35 / Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten. Sie dürfen gesamthaft einen Drittel der Trauflänge einer Gebäudeseite einnehmen und bis in die Fassadenflucht reichen. Bei Flachdachbauten sind Dachaufbauten innerhalb der normalen Geschosshöhe und einem vom Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachhaut ansteigenden Neigungswinkel von 45° gestattet. Im weiteren dürfen solche Aufbauten auf höchstens einen Drittel der Länge einer Gebäudeseite bis in die Fassadenflucht reichen.

Art. 36 / Mindestmasse für Aufenthaltsräume

Als Aufenthaltsräume gelten Wohn-, Schlaf-, Arbeits- und Spielräume sowie Küchen.

Unter Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss und Untergeschoss ohne Unterkellerung und ohne besondere Isolation muss eine mindestens 50 cm hohe Luftschicht vorhanden und zureichend belüftet sein.

Die lichte Raumhöhe in Wohnungen muss für Aufenthaltsräume mindestens 2,3 m betragen. Bei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe über mindestens 5 m² Dechenfläche (horizontal gemessen) einzuhalten.

Lichtschächte zur Erreichung der erforderlichen Fensterflächen sind nur bei Arbeitsräumen zulässig. Es ist ein Lichteinfallswinkel von oberkant Fensterbank bis oberkant Lichtschacht von 45° a.T. zu gewährleisten.

Balkongeländer und Brüstungen von begehbaren Flachdächern haben eine Mindesthöhe von 1,0 m aufzuweisen.

Sofern anstelle von Brüstungen und Geländern Pflanzentröge und dergleichen erstellt werden, kann eine niedrigere Brüstungshöhe zugelassen werden.

Art. 37 / Belichtung und Belüftung

Die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung darf nicht gegen Nordost bis Nordwest orientiert sein.

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

Treppenhäusern darf nicht die Funktion der Belichtung und Belüftung zugeordnet werden.

Art. 38 / Abstell- und Kellerräume

In Mehrfamilienhäusern sind ausreichende Abstellräume zu schaffen. Bei Mehrfamilienhäusern ohne Estrich ist in jeder Wohnung mit drei und mehr Zimmern ein Abstellraum von mindestens 3 m² einzubauen. Für Estriche gilt ebenfalls das Mindestmass von 3 m².

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gemeinsame Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen, wobei als Minimalmass pro Wohnung 2,5 m² gerechnet werden. Der Raum muss jedoch mindestens 10 m² aufweisen.

Bei Mehrfamilienhäusern ist in jeder Wohnung mit drei und mehr Zimmern ein Kellerabteil von mindestens 5 m² zu erstellen.

Art. 39 / Wärme- und Schallschutz

Es wird auf die entsprechenden Verordnungen der Umweltschutzgesetzgebung verwiesen.

Art. 40 / Wintergärten

(Art. 40 wurde vom Kant. Baudepartement nicht genehmigt).

Art. 41 / Badezimmer und Toiletten

Für jede Wohnung und für separate Läden, Werkstätten usw. ist eine eigene, leicht zugängliche Toilette zu erstellen, ebenso für den Dachstock und separat bewohnte Zimmer im Untergeschoss in Mehrfamilienhäusern, falls mehr als zwei bewohnbare Zimmer vorhanden sind. Gefangene Räume sind ausreichend mechanisch zu belüften.

Art. 42 / Treppen, Treppenhäuser in Mehrfamilienhäusern

Treppenhäuser müssen gut belichtet und genügend belüftbar sein. Treppenhäuser im Innern sind durch Oblichter, in Ausnahmefällen durch Lichtschächte zu belichten und zu belüften. Die begehbare Breite für Treppen, Gänge und Podeste muss in Mehrfamilienhäusern mindestens 1,2 m betragen. Mit Wänden umfasste Treppen in Mehrfamilienhäusern müssen wenigstens mit einem Handlauf versehen sein. Offene Treppen sind mit einem Geländer zu versehen.

Die Empfehlungen des SIA über Geländer, Brüstungen und Handläufe gelten als wegleitend.

Art. 43 / Liftanlagen

Gebäude mit vier Geschossen und mehr müssen mit einer Liftanlage ausgestattet sein. Die Bodenfläche des Liftes hat mindestens 1,5 m² zu betragen. Die Liftanlage hat den jeweils neusten, allgemein anerkannten Vorschriften zu entsprechen, insbesondere ist die Liftkabine mit einer selbstschliessenden Türe zu versehen.

VIII. Aeussere Einrichtungen an Bauten

Art. 44 / Schneeschutzvorrichtungen

Auf neuen und auf bestehenden Dächern von Gebäulichkeiten, bei denen der von der Bedachung fallende Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden könnte, sind von den folgenden Dachneigungen an Schneefangvorrichtungen anzubringen:

- a) bei Ziegel-, Eternit- und Schieferdächern 25° a.T.
- b) bei Metaldächern 15° a.T.

Art. 45 / Aussenantennen, Sonnenkollektoren

Im Freien dürfen keine Einzelantennen aufgestellt werden, wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne mit zumutbaren Kosten möglich ist und das Informationsrecht nicht eingeschränkt wird.

Sonnenkollektoren, Parabolspiegel und dergleichen haben sich in Bauten und Anlagen harmonisch einzuordnen und dürfen die Umgebung nicht beeinträchtigen.

IX. Umschwung

Art. 46 / Raum zwischen Bauflecht und Strasse

Sofern keine Baulinien bestehen, gelten folgende Mindestabstände ab Strassengrenze:

- a) Gemeindestrasse 1. Klasse - Ab Strassen- oder Trottoirrand, bzw. Eigentumsgrenze 4 m
- b) Gemeidestrasse
2. und 3. Klasse - Ab Strassen- oder Trottoirrand, bzw. Eigentumsgrenze 3 m
- c) Fusswege - Ab Wegrand bzw. Eigentumsgrenze 3 m; der Abstand kann bis max. 1 m verringert werden, sofern der Fussweg nicht beeinträchtigt wird

Vorgärten und -plätze sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Sie dürfen durch die Art ihrer Anlage oder Bepflanzung die Verkehrssicherheit nicht behindern.

Im übrigen gelten die Bestimmungen der Gesetzgebung über das Strassenwesen.

Art. 47 / Kinderspielplätze

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungen sind auf dem Baugrundstück genügend besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Kinderspielplätze in der Grösse von mindestens 1/6 der anrechenbaren Wohngeschossfläche zu erstellen. Kleinwohnungen mit ein bis zwei Zimmern werden nicht angerechnet.

Die Spielplätze sind nach den Bedürfnissen von Kleinkindern, Kindern und Jugendlichen zu gestalten. Es wird auf die "Richtlinien für Kinderspielplätze", herausgegeben von Kant. Baudepartement, verwiesen.

Art. 48 / Abstellfläche für Motofahrzeuge

Bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen sind gemäss Art. 72 des kant. Baugesetzes für die Motorfahrzeuge der Gebäudebenützer ausreichend Abstell- oder Einstellplätze auf privatem Grund und auf Kosten der Bauträgerschaft zu erstellen.

Für die Zahl der erforderlichen Autoparkflächen ist folgender Berechnungsmodus massgebend:

a) für Wohnbauten

Ein Abstell- oder Einstellplatz pro 100m² anrechenbare Geschossfläche, mindestens jedoch pro Wohnung. Pro Einfamilienhaus sind zwei Abstell- oder Einstellplätze erforderlich. Ist im Einfamilienhaus eine Kleinwohnung integriert, ist ein zusätzlicher Abstell- oder Einstellplatz notwendig.

Besucherparkplätze in Mehrfamilienhausüberbauungen sind leicht zugänglich und in der Regel oberirdisch und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen und speziell zu kennzeichnen.

b) für Gewerbebauten in Einzelobjekten (Läden, Büro)

Ein Abstell- oder Einstellplatz pro 40 m² anrechenbare Geschossfläche.

Zwei Drittel dieser Parkplätze sind für Besucher zu reservieren und speziell zu kennzeichnen.

c) für Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Gastbetriebe, Verkaufsgeschäfte in Geschäftsüberbauungen, öffentlichen Bauten, Sportanlagen und dergleichen

Es wird auf die neusten Normen der Schweizerischen Normenvereinigung (SNV) verwiesen, wobei in der Regel die ländlichen Verhältnisse massgebend sind.

Bei der Berechnung sind überzählige Flächen aufzurunden. Garagevorplätze gemäss Art. 49 werden nur bei Einfamilienhäusern als Abstellfläche angerechnet.

Bei Umbauten und für Bauten mit gewerblicher Nutzung oder beim Vorliegen besonderer Verhältnisse kann die Baubehörde im Sinne einer Reduktion oder Steigerung von den vorstehenden Anforderungen abweichende Bedingungen in die Baubewilligung aufnehmen.

Bezüglich Projektierung und Ausführung der Parkieranlagen gelten die neusten VSS-Normen als wegleitend.

Art. 49 / Garage- und Hofzufahrten

Bei privaten Einmündungen in Strassen, Wege und Plätze muss die Verkehrsübersicht für den Ausfahrenden 3 m hinter der Fahrbahngrenze nach allen Richtungen, mindestens auf eine Distanz vom fünffachen der Strassenbreite, möglich sein.

Ausfahrten, die auf Strassen einmünden, sind beidseitig mit Radien von mindestens 3 m oder, wo ein Trottoir besteht, von mindestens 1,5 m auszurunden.

Garage- und Hofzufahrten dürfen bei Einzelanlagen höchstens 15 %, bei Sammelanlagen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. Beim Anschluss an die öffentliche Strasse darf das Gefälle auf eine Länge von 3 m höchstens 3 % betragen.

Bei jeder Garage ist gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum ein Vorplatz von mindestens 5,5 m Länge bei Einzelgaragen, bzw. 7 m bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben resp. bei Sammelanlagen so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

Garage- und Hofzufahrten sind so zu entwässern, dass kein Oberflächenwasser auf Gehweg oder öffentliche Strasse abfließt.

Stark frequentierte Ausfahrten (Sammelparkplätze, Tiefgaragen, Gewerbebetriebe usw.) sind bis auf eine Tiefe von mindestens 5 m mit einer Oberflächenbefestigung zu versehen.

Art. 50 / Terrainveränderungen / Gestaltung der Umgebung von Bauten

Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses zur Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind gestattet, sofern die Abgrabungshöhe im Mittel nicht mehr als 1 m beträgt. Für Kellereingänge und Garagezufahrten dürfen sie gesamthaft die Länge der kürzeren Gebäudeseite, gemessen bei der zugehörigen Gebäudefassade, nicht überschreiten.

Das gestaltete Terrain darf in der Regel höchstens 1,2 m unter dem Erdgeschoss, bzw. 0,5 m unter dem Fussboden des ausgebauten Untergeschosses liegen.

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

Böschungen dürfen eine Neigung von maximal 2:3 (Höhe zu Tiefe) aufweisen. Ohne anderslautende private Vereinbarung hat der Böschungsfuss 0,5 m ab der vermarkten Grenze innerhalb des eigenen Grundstückes zu liegen.

X. Bestimmungen über Bauarbeiten

Art. 51 / Sicherheit, Hygiene, Lärmbekämpfung

Bauten und Anlagen haben während der Erstellung und der Dauer des Bestandes gemäss den Regeln der Baukunde den notwendigen Sicherheitserfordernissen zu entsprechen.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten sind alle zum Schutze der Angestellten, Anwohner und Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen.

Sprengungen dürfen nur mit den nötigen Sicherheitsvorkehrungen durchgeführt werden.

Bei grösseren Baustellen ist ein einwandfreier Bauabort mit Kanalisationsanschluss zu erstellen.

Baumaterial und Bauschutt dürfen nicht auf öffentliche Plätze und Verkehrswege geworfen werden. Sie sind unter Vermeidung von Staub und Lärm entweder hinunterzutragen oder mittels geeigneter Vorrichtung hinunterzuschaffen. Auf dem von der Gemeinde bezeichneten Ablagerungsplatz dürfen sie nur mit Bewilligung der Baubehörde abgelagert werden.

Bei Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind im Sinne der Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren zur Anwendung zu bringen. Die Baubehörde ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

Art. 52 / Schutz öffentlicher Einrichtungen

Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den Werkeigentümern, insbesondere bei der Leitung der Technischen Betriebe Kirchberg, den Dorfkorporationen, der Gruppenwasserversorgung, den Technischen Betrieben Wil (Abteilung Gas), der Gemeindeverwaltung, der Telefondirektion und eventuell auch beim Grundeigentümer über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten zu informieren.

Oeffentliche Einrichtungen wie Leitungen, Schilder, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen usw. sind zu schützen und dürfen nur von den zuständigen Organen auf Kosten des Bauherrn geändert werden. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.

Art. 53 / Bauarbeiten an öffentlichen Verkehrsanlagen

Die Benützung des öffentlichen Grundes für das Aufstellen von Maschinen, Kranen und Gerüsten, Abbruch von Mauern, Grabungen, Lagerungen von Baumaterialien usw., ist nur mit Bewilligung der Strassenaufsichtsbehörde zugelassen. Sie bestimmt den Umfang des zu benützenden Bodens. Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze werden durch die Baubehörde auf Kosten des Bauherrn wieder instandegesetzt. Im übrigen ist bei Beeinträchtigungen, Verschmutzung, Beschränkungen des Gemeingebrauchs und dem gesteigerten Gemeingebrauch Art. 19 bis 21 des kant. Strassengesetzes massgebend.

Die Baubehörde kann zur Sicherung des Verkehrs eine zweckdienliche Einfriedung der Baustelle verlangen. Ablagerungen und Bearbeitung von Baumaterialien sind ausserhalb der Einfriedung nicht gestattet.

Zum Schutze vor herabfallenden Gegenständen sind geeignete Vorrichtungen (Verschalungen, Emballagen usw.) anzubringen.

Oeffentliche Verkehrsanlagen im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Es ist nicht gestattet, Mörtel und Beton auf dem Strassenbelag zu mischen und zu lagern.

Abbrucharbeiten und Materialdepots sind hinreichend abzusperren und nachts genügend zu beleuchten. Entsprechende Sicherungen sind auch für andere Hindernisse, wie überragende Gerüstteile, vorstehende Stangen und Bretter usw. zu treffen.

Art. 54 / Baukontrolle

Vor bzw. während der Bauzeit ist der Bauverwaltung zwecks Durchführung der entsprechenden Baukontrolle unaufgefordert Anzeige zu machen:

- a) nach Erstellung des Schnurgerüstes;
- b) nach Erstellen der Abwasseranlagen, vor dem Eindecken;
- c) nach Armierung des Schutzraumes

- d) beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten;
- e) vor Inbetriebnahme von Oelfeuerungen und Tankanlagen;
- f) spätestens vor dem Bezug, nach Fertigstellung des Baues

Beanstandungen werden dem Bauherrn oder der Bauleitung mitgeteilt. Sind die gerügten Mängel behoben, ist Anzeige zur Nachkontrolle zu machen.

XI. Verfahren

Art. 55 / Bewilligungspflicht

Der Umfang der Bewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren bestimmen sich nach Art. 78 ff des kant. Baugesetzes.

Die Bewilligungspflicht wird gemäss Art. 78 Abs. 3 des kant. Baugesetzes auf Aussenreklamen und Aussenantennen ausgedehnt.

Art. 56 / Form des Baugesuches

Für das Baugesuch ist ein von der Bauverwaltung erhältliches Formular zu verwenden. Ueber den Umfang des Baugesuches, bzw. der vorzulegenden Pläne oder Unterlagen für kleinere Bauvorhaben entscheidet die Bauverwaltung.

Das Baugesuch ist der Bauverwaltung zu Händen der Baubehörde einzureichen und hat zu enthalten:

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
- b) Ausnützungsberechnung mit Schemaplan;
- c) Situationsplan (amtlich nachgeführte Grundbuchplankopie) mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der beabsichtigten Anlage der Motorfahrzeugabstellflächen, der Zufahrtsstrassen und Wege und der Werkleitungen. Der Umfang der nachgeführten Situation hat sich auch auf die Umgebung von mindestens 30 m von der geplanten Baute oder Anlage zu erstrecken.
- d) 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; in einem Plan ist die Umgebungsgestaltung mit Kinderspielplätzen, Autoabstellplätzen, Zufahrten, Stützmauern, Einfriedungen, Bepflanzung, Terraingestaltung, usw. darzustellen.
- e) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhenkoten, des gewachsenen und gestalteten Terrains bis an die Grundstücksgrenzen sowie des Niveaupunktes mit der Meereshöhe;

Bei allen Fassaden- und Dachänderungen (wie Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen usw.) ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Gebäudeansicht samt den vorgesehenen Änderungen dargestellt ist. Bei geschlossener Bauweise sind die benachbarten Bauten einzubeziehen.

- f) Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle usw. (nach den Richtlinien des Verbandes Schweizerischer Abwasserfachleute);

- g) auf Verlangen Kaminpläne im Massstab 1:50;
- h) Schutzraum-Eingabe nach gesetzlichen Vorschriften;
- i) besondere Oelfeuerungs- und Tankanlageeingabe;
- j) Nachweis über genügende Wärmeisolation gemäss Energieverordnung;
- k) Emissionserklärung gemäss Luftreinhalteverordnung;
- l) Nachweis über genügende Schallisolation mit Angaben gemäss Lärmschutzverordnung.

Bauliche Veränderungen sind in den Plänen durch Farbe zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für neue die rote Farbe. Kanalisationsprojekt: Schmutzwasser = rot / Meteorwasser = blau.

Die Unterlagen des Baugesuches sind in dreifacher Ausfertigung im Normformat A4 (210 x 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.

Art. 57 / ergänzende Unterlagen

Auf Verlangen der Baubehörde sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, detaillierte Nachweise über genügende Schall- und Wärmeisolation, detaillierte Emissionserklärungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben ein Modell oder eine technische Fotomontage, usw. einzureichen.

Die Baubehörde ist auch befugt, unter vorheriger Anzeige an den Bauherrn für schwierig zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauten ein Gutachten einzuholen.

XII. Vollzugsbestimmungen

Art. 58 / Kosten

Für die Behandlung von Baugesuchen und Bauermittlungen sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat stellt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif auf.

Die Barauslagen für allfällige Gutachten, Schnurgerüstangaben, Kontrollen usw. werden in der Regel dem Gesuchsteller weiterbelastet.

Die Kosten für die Bearbeitung von Ueberbauungs- und Gestaltungsplänen sind durch die Grundeigentümer ganz oder teilweise zu tragen.

XIII. Schlussbestimmungen

Art. 59 / bisheriges Recht

Das Baureglement vom 11. September 1973 und der Zonenplan vom 16. September 1971 sowie die nachfolgend erlassenen Teilzonenpläne werden aufgehoben. Für die von der Genehmigung zurückgestellten Gebiete gilt bis zur abschliessenden Beurteilung der alte Zonenplan.

Art. 60 / hängige Baugesuche

Sind zum Zeitpunkt des Inkrafttretens Baugesuche noch nicht entschieden, so sind sie nach den Vorschriften dieses Reglementes zu behandeln.

Art. 61

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Baudepartement in Kraft.

9533 Kirchberg, 20. Februar 1989

GEMEINDERAT KIRCHBERG

sig. B. Lengwiler sig. M. Brändle

Gemeindammann Gemeinderatsschreiber

Dieses Reglement wurde am 26. Juni 1989 gemäss Art. 30 des Kant. Baugesetzes dem fakultativen Referendum unterstellt.

Das Baudepartement des Kantons St. Gallen hat dieses Baureglement am 28. August 1992 genehmigt.

NACHTRAG ZUM BAUREGLEMENT DER POLITISCHEN GEMEINDE KIRCHBERG VOM
1. Mai 2001

Das Baureglement der Politischen Gemeinde Kirchberg vom 20. Februar 1989 wird wie folgt geändert:

Art. 10 / Zoneneinteilung (geändert)

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

W1	Wohnzone	2 Geschosse
.		
.		
I	Industriezone	
I (K)	Industriezone für Kieswerkareal (neu)	
K4	Kernzone	4 Geschosse
.		
.		

Art. 14 / Industriezone (bleibt wie bisher)

Art. 14a / Industriezone für Kieswerkareal (neu)

In der Industriezone für Kieswerkareal sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die in einem direkten Zusammenhang mit der Lagerung, Aufbereitung und Auslieferung von Kies und Beton stehen. Wohnbauten für Betriebsinhaber und standortgebundenes Personal sind zulässig.

Die weiteren Bestimmungen von Art. 14 gelten sinngemäss.

Art. 22 / Tabelle der Grundmasse (geändert)

In der

Tabelle wird in der Spalte „Zone“ in der untersten Linie ergänzt:

I + I (K)

9533 Kirchberg, 1. Mai 2001

GEMEINDERAT KIRCHBERG

sig. Ch. Häne sig. M. Brändle
Gemeindepräsident Ratsschreiber

Dieser Nachtrag wurde am 03. Juli 2001 gemäss Art. 30 des Kant. Baugesetzes dem fakultativen Referendum unterstellt.

Das Baudepartement des Kantons St. Gallen hat diesen Nachtrag am 10. September 2001 genehmigt.

II. NACHTRAG VOM 12. April 2005 ZUM BAUREGLEMENT DER POLITISCHEN
GEMEINDE KIRCHBERG VOM 20. Februar 1989

Das Baureglement der Politischen Gemeinde Kirchberg vom 20. Februar 1989 wird wie folgt geändert:

Art. 18 / Grünzone (geändert)

In den im Zonenplan mit „Grünzone Erholung (GE)“ bezeichneten Grünzonen dürfen Bauten und Anlagen nur soweit erstellt werden, als es der unmittelbare Erholungs- und Freizeit-zweck erfordert. Für zulässige Bauten gilt eine maximale Gebäudehöhe von 3.5 m, eine maximale Firsthöhe von 5.0 m und eine maximale Gebäudegrundfläche von 55 m². Solche Bauten haben einen allseitigen Grenzabstand von 3.0 m einzuhalten.

In den im Zonenplan mit „Grünzone Freihaltung (GF)“ bezeichneten Grünzonen sind keine oberirdischen Bauten zulässig. Anlagen dürfen nur soweit erstellt werden, als sie dem Freihaltzweck dienen.

Die im Zonenplan mit „Grünzone Schutz (GS)“ bezeichneten Grünzonen dienen der Erhaltung von Lebensräumen geschützter Tiere und Pflanzen. Es ist unzulässig, deren Lebensbedingungen durch Massnahmen oder Eingriffe zu beeinträchtigen. Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit sie der Schutzzweck erfordert.

9533 Kirchberg, 12. April 2005

GEMEINDERAT KIRCHBERG

sig. Ch. Häne sig. M. Brändle
Gemeindepräsident Ratsschreiber

Öffentliche Auflage vom 26. April 2005 bis 25. Mai 2005.

Dieser Nachtrag wurde am 30. Mai 2005 gemäss Art. 30 des Kant. Baugesetzes dem fakultativen Referendum unterstellt.

Das Baudepartement des Kantons St. Gallen hat diesen Nachtrag am 25. Juli 2005 genehmigt.