



Wegleitung für Baugesuche

In Anwendung ab 01. Januar 2021

Allgemeiner Hinweis

Diese Wegleitung soll Ihnen das Ausfüllen der Formulare und Beilagen erleichtern. Sie finden darin auf die häufigsten Fragen eine Antwort. Für bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen ist vor Beginn der Bauarbeiten bei der zuständigen Behörde der politischen Gemeinde (Gemeinde Kaltbrunn, Bauverwaltung, Dorfstrasse 5/7, 8722 Kaltbrunn) ein Baugesuch einzureichen. Diese prüft die Gesuchsunterlagen auf Vollständigkeit und veranlasst gegebenenfalls Ihre Ergänzung oder Anpassung. Alle in dieser Wegleitung erwähnten Formulare finden Sie auch auf unsere Homepage www.kaltbrunn.ch unter der Abteilung Bauverwaltung.

Beratung

Bei Fragen zu Baueingaben oder dem Bewilligungsverfahren stehen wir Ihnen gerne telefonisch unter 058 228 63 10 zur Verfügung. Sie können auch gerne einen Termin mit Mitarbeitenden der Bauverwaltung vereinbaren.

BEWILLIGUNGSPFLICHT

Bewilligungspflichtige Vorhaben

Folgende Vorhaben sind bewilligungspflichtig:

- Hochbauten, einschliesslich Vor-, An- und Aufbauten jeglicher Art
- Tiefbauten wie Strassen, Wege, Plätze aller Art, Sport- und Freizeitanlagen, unterirdische Bauten, Schwimmbassins
- Alle materiellen oder gestalterischen Veränderungen an Kulturobjekten nach Natur- und Heimatschutzgesetz
- Eingriffe ins Orts- und Landschaftsbild wie Terrainveränderungen und Umgebungsgestaltungen, Einrichtungen der Versorgung und Entsorgung, Wärmepumpen, Aussenreklamen, freistehende Solaranlagen
- Dach- und Fassadenänderungen
- Eingriffe in offene oder eingedolte Wasserläufe des Bodens (Drainagen, Entwässerungen)
- Die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdende Anlagen und Einbauten wie Einrichtungen zur Wärmezeugung, zur Lagerung und Verarbeitung von feuer- und explosionsgefährdenden sowie umweltgefährdenden Stoffen
- Die Umwelt belastende Anlagen wie Deponien, Feuerungs- und Tankanlagen, abwasserproduzierende Einrichtungen, Erdsonden und Erdkollektoren, Sendeanlagen, Lichtanlagen mit erheblicher Strahlungsintensität
- Die Umwelt belastende Produktionsanlagen
- Die Umwelt entlastende Anlagen wie Gewässerschutz- und Kanalisationsanlagen, Lärmschutzanlagen und Ähnliches
- Nutzungsänderungen innerhalb der Bauzone, welche Auswirkungen auf die Umgebung, die Einhaltung der Brandschutzvorschriften oder eine wesentliche Vergrösserung des Benutzendenkreises haben
- Nutzungsänderungen ausserhalb der Bauzonen
- Bauten, einschliesslich Um- und Innenumbauten, die dem Eidgenössischen Lebensmittelgesetz unterstellt sind
- Abbruch von Bauten und Anlagen
- Solaranlagen, die nicht genügend an die Baute angepasst sind oder sich auf Kulturobjekten oder in geschützten Ortsbildern befinden

Betreffen Vorhaben nur Teile einer bestehenden Baute oder Anlage, sind sie ebenfalls bewilligungspflichtig, sofern sie baupolizeilich oder in ihren Auswirkungen auf die Umwelt oder auf geschützte und schützenswerte Objekte und Ortsbilder oder deren Umgebung erheblich sind. Die Bewilligungspflicht erstreckt sich grundsätzlich auch auf provisorische oder mit dem Baugrund nicht fest verbundene Bauten und Anlagen.

Nicht bewilligungspflichtige Vorhaben

Soweit die baupolizeilichen und übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind, bedürfen in der Bauzone insbesondere folgende Vorhaben keiner Baubewilligung:

- unbeheizte Kleinbauten mit einer Grundfläche von höchstens 10 m² und einer Gesamthöhe von höchstens 2,50 m
- kleine Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung, wie Brunnen, Teiche, fest installierte Kinderspielgeräte, Gartencheminées sowie auf wenigstens zwei Seiten offene und ungedeckte Gartensitzplätze
- Mauern und Einfriedungen von weniger als 1,20 m Höhe längs Gemeindestrassen, Wegen und Plätzen sowie von weniger als 1,80 m Höhe längs Grundstücksgrenzen, wenn ihnen nicht die Funktion als Stützmauer zukommt
- Terrainveränderungen von weniger als 0,50 m Höhe und 100 m² Fläche

- das Aufstellen einzelner Mobilheime, Wohnwagen und dergleichen ausserhalb bewilligter Camping- und Abstellplätze von weniger als drei Monaten je Kalenderjahr
- mobile Bauten und Anlagen wie Festhütten, Zelte, Verpflegungs- und Verkaufsstätten, Tribünen und dergleichen während höchstens drei Monaten je Kalenderjahr
- Unterhalt von Bauten und Anlagen sowie geringfügige Änderungen im Innern von bestehenden Gebäuden
- unbeleuchtete Aussenreklamen von insgesamt weniger als 2 m² Ansichtsflächen sowie vorübergehende Baureklamen

Die Kombination mehrerer bewilligungsfreier Bauvorhaben ist in der Regel bewilligungspflichtig.

Ausserhalb der Bauzone sind ohne Bewilligungen ausschliesslich temporäre Bauten und Anlagen, die für die Dauer von maximal drei Monaten errichtet werden und keine nachbarlichen öffentlichen Interessen berühren, sowie Reparaturen und Unterhaltsarbeiten an bestehenden Bauten und Anlagen ohne Auswirkungen auf die Nutzung, das Erscheinungsbild und die Umwelt zulässig.

UNTERLAGEN

Baugesuchunterlagen

Das Baugesuch hat alle Unterlagen zu enthalten, welche zur sachgemässen Beurteilung des Bauvorhabens notwendig sind. Diese Unterlagen bestehen grundsätzlich aus einem Baugesuchsformular, aktuellem Katasterplan, Plänen, Beschrieben und Berichten.

Die Bewilligungsbehörde kann vom Gesuchsteller weitere Unterlagen wie Modelle, Fotomontagen, Fotografien, Materialproben und Farbmuster oder Lärm- und Energienachweis verlangen, wenn es für die Beurteilung nötig ist.

Bei geringfügigen Vorhaben können die Baubewilligungsbehörden die Eingabe vereinfachter Unterlagen gestatten.

Anzahl und Form der Unterlagen

Alle Unterlagen sind grundsätzlich **5-fach*** einzureichen, wobei je ein Exemplar der Unterlagen mit dem Entscheid über die Baubewilligung dem Bauherrn zurückgegeben wird. Die Einforderung von weiteren Exemplaren aufgrund von Spezialfällen bleibt vorbehalten. Zusätzlich sind sämtliche Unterlagen in elektronischer Form abzugeben (bauverwaltung@kaltbrunn.ch).

Pläne, Berichte und Nachweise sind zu datieren und vom Bauherrn, Grundeigentümer sowie vom Architekten oder Ingenieur zu unterzeichnen.

**Abweichende Regelungen über die Anzahl der einzureichenden Unterlagen sind direkt bei den jeweiligen Unterlagen vermerkt.*

Pläne

Mit dem Baugesuch sind folgende Pläne einzureichen:

- Neuster Grundbuchplan mit Unterschrift des Nachführungsgeometers, aus welchem die Stellung und der Abstand der Baute oder Anlage zum öffentlichen Grund und zu den anstossenden Gebäuden und Grundstücken ersichtlich ist inkl. Vermassung.
- Die Grundrisse aller Stockwerke, inkl. des Unter- und des Dachgeschosses mit Angaben der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen.
- Die zur Klarlegung erforderlichen Schnitte im Massstab 1:100 mit Angabe der Gebäude- und Stockwerkhöhen.
- die Fassadenpläne im Massstab 1:100 mit genauer Angabe der Höhenlage des Erdgeschossbodens gegenüber dem bestehenden Terrain, Schnittplan mit dem Terrain sowie der neue Terrainverlauf mit Anschüttungen und Abgrabungen.
- ein separater Umgebungsplan mit Angaben über befestigte Flächen, Bepflanzungen, Sitzplätze, Stützmauern, Einfriedungen etc. unter Angabe der Höhenkoten.

Werkleitungen Wasser/Abwasser:

- Situation mit bestehender und projektierte Kanalisation (Lage und Höhenkoten) sowie der öffentlichen Anschlussleitung mit Höhenkoten (muss als eigener Plan eingereicht werden)
- Kanalisationsdetailplan (Gebäudegrundriss) mit folgenden Angaben: Herkunft, Art und Menge des Abwassers, Rohrmaterial, Gefälle, Durchmesser
- Versickerungs- bzw. Retentionsnachweis

In den Plänen speziell darzustellen ist Folgendes:

- Bei Änderung von Bauten und Anlagen ist der Zustand vor und nach der beabsichtigten Änderung darzustellen. In den Plänen sind bestehende Bauteile schwarz, neue rot und abzubrechende gelb darzustellen.

- Bei Bauten und Anlagen in Kernzonen oder in Schutzzonen ist bei den Fassadenplänen die unmittelbare Umgebung, insbesondere die benachbarten Gebäude, mit abzubilden. Zudem können die Gemeinden und die zuständigen Fachstellen Perspektiven oder Fotomontagen verlangen.
- Aus den Plänen müssen ersichtlich sein: Konstruktionsstärken, Stockwerkskoten, Raumhöhen, Treppen- und Korridorbreiten, Innenmasse und Zweckbestimmung der einzelnen Räume, Fenstergrössen, Umgebung bzw. Umgebungsgestaltung sowie notwendige temporäre Zufahrten, Umschlags- und Arbeitsplätze bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone.

Baugesuchsformular und allgemeine Unterlagen

- Baugesuchsformular G1 (Unterzeichnung durch Grundeigentümer, Gesuchsteller und Planverfasser) sowie Zusatzformulare des Kantons St.Gallen je nach Art und Ort des Bauvorhabens

Baubeschrieb

Der Baubeschrieb enthält in Ergänzung der Pläne Angaben über die Art der Fundierung, der Konstruktionsteile und der Baumaterialien, im Weiteren Angaben über die technischen Anlagen wie Heizungen, sanitäre Einrichtungen, Antennen, Energienachweis, Entsorgungsnachweis, Gebäudeenergienachweis (sofern vorhanden), usw.

Ergänzende Unterlagen bei Bedarf

- Zustimmungserklärung Dritter wenn private Anlagen (Kanalisation, Strasse, etc.) mitbenützt oder wenn Durchleitungsrechte, erweiterte Grenzabstandsverpflichtungen, Näherbaurechte usw. beansprucht werden, ist die entsprechende Zustimmungserklärung bzw. Vereinbarung gleichzeitig einzureichen
- Berechnung der erforderlichen Abstellplätze (VSS-40 281)
- Erschliessungskonzept mit Sichtweiten (VSS-40 273a)
- Energienachweis
- Gesuch um Ausnahmegewilligung
- Bei Neubauten: Protokoll Geometer oder Firma für das Einmass der Visiere
- Brandschutznachweis, Brandschutzplan und QS Verantwortlicher Brandschutz
- Lärm- und Schallschutznachweis (SIA 181)
- Bei Tiefgaragen:
 - Nachweis Entlüftung
 - Lärmgutachten Ein- / Ausfahrt bei mehr als 200 Fahrzeugen (prüfen)
- Gesuch um Schutzraumbefreiung
- Formular Bauen im Grundwasser inkl. Umströmungsnachweis
- Voranfrage für Bohrbewilligungen
- Entsorgungskonzept
- Hindernisfreies Bauen – Stellungnahme Procap St.Gallen-Appenzell
- Fotos
- Naturgefahrennachweis, wenn das Vorhaben in einem Gefahrengebiet liegt

Visierung

Bei der Visierung der Bauvorhaben sind insbesondere die Fassaden- und Gesamthöhe der Anlage zusammen mit dem massgeblichen Höhenbezugspunkt und der horizontalen Ausdehnung des Objektes, die Erdgeschosskote sowie Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,2 m Höhe bzw. Tiefe deutlich zu markieren. Die Visierung ist bis zur Rechtskraft der Bewilligungsentscheide zu belassen. Über Ausnahmen entscheidet die zuständige Behörde.

GEBÜHREN

Gebühren

Für die Aufwendungen der Gemeinde im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren, der baupolizeilichen Kontrolle und der Bewilligung für den Anschluss an die Werkleitungen werden gemäss Gebührentarif für das Bauwesen in Rechnung gestellt und mit Erteilen der Baubewilligung fällig.

BAUABLAUF

Baubeginn und kontrollpflichtige Baustadien

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn sämtliche Auflagen der Baubewilligung erfüllt sowie eine entsprechende schriftliche Baufreigabe durch die Bewilligungsbehörde erteilt worden ist. Der Bauherr ist gemäss Art. 150 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes verpflichtet, der Baubehörde über den tatsächlichen

- den Baubeginn
- die in der Baubewilligung umschriebenen wesentlichen Bauetappen
- die Bauvollendung
- den Abbruch einer Baute

rechtzeitig schriftlich Kenntnis zu geben, so dass eine Überprüfung möglich ist. Abweichungen von der Baubewilligung sind vorgängig bewilligen zu lassen.

ADRESSLISTE

| | |
|--------------------------|--|
| Bauverwaltung: | Gemeinde Kaltbrunn Bauverwaltung Dorfstrasse 5/7 Postfach 18 8722 Kaltbrunn |
| Baugesuche: | bauverwaltung@kaltbrunn.ch |
| Geometer: | Lukas Domeisen AG Burgerrietstrasse 13 8730 Uznach 055 286 13 60 |
| Brandschutz: | ewp AG Brügglistrasse 9 8852 Altendorf 055 451 27 73 |
| Kanalisation: | Abwasserverband Obersee Fachstelle Abwasser Postfach 8716 Schmerikon 055 285 85 45 |
| Wasserversorgung: | Wasserversorgung Kaltbrunn Schönaustrasse 26 8722 Kaltbrunn 055 293 59 17 |
| Elektrizitätsversorgung: | Elektrizitätsversorgung Kaltbrunn AG Uznacherstrasse 4 8722 Kaltbrunn 055 293 33 93 |