



Kanton St.Gallen
Gemeinde Kaltbrunn

Sondernutzungsplan «Im Dorf»

Besondere Bauweise nach Art. 25 PBG

Besondere Vorschriften (BesV)

20. August 2025

Mitwirkung

Änderungen gegenüber der Version vom 29. November 2024 sind farblich hervorgehoben.

Vom Gemeinderat erlassen am:

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber

Daniela Brunner-Gmür

Michael Helbling

Öffentlich aufgelegt vom

bis am

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom

bis am

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am:

Der Amtsleiter

Ralph Etter



Arbeitsgruppe für
Siedlungsplanung und
Architektur AG

Spinnereistrasse 31
8640 Rapperswil-Jona
Tel. 055 220 10 60

www.asaag.ch
info@asaag.ch

2116, dr, lbr

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Bestandteile, Geltungsbereich und Verbindlichkeit

- ¹ Der Sondernutzungsplan (SNP) besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den besonderen Vorschriften (BesV), dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV und dem Richtprojekt mit Datum vom 20. August 2025.
- ² Soweit nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie des Baureglementes (BauR) der Gemeinde Kaltbrunn in den jeweils aktuellen Fassungen.
- ³ Die BesV gelten innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Perimeters.
- ⁴ Der Geltungsbereich des SNPs ist in die drei im Situationsplan bezeichneten Sektoren A, B und C eingeteilt. Für die Sektoren gelten teilweise unterschiedliche Bestimmungen.
- ⁵ Alle im Situationsplan unter Festlegungen aufgeführten Elemente und die BesV sind verbindlich. Der Bericht nach Art. 47 RPV erläutert den SNP und dient als Grundlage für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren.
- ⁶ Das Richtprojekt umfasst die Bauten und die Umgebung. Es hat begleitenden Charakter für das Bauprojekt und dient als Grundlage für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren.

Art. 2 Zweck

- ¹ Der SNP schafft die planungs- und baurechtliche Grundlage für eine Überbauung von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität.
- ² Der SNP bezweckt insbesondere:
 - Eine Neubebauung des zentral im Dorf gelegenen Planungsgebiets für Wohn- und Gewerbenutzung.
 - Die Erstellung einer Tiefgarage mit einer rationellen Erschliessung und die Schaffung von weitgehend verkehrsfreien Aussenräumen, welche das ehemals geschlossene Werkareal ins Dorf einbinden.
 - Den Erhalt des ortsbaulichen Charakters dank typologischer Vielfalt der Bauten und Aussenräume.
 - Im **Sektor A (Parzelle Hager)** das Schaffen einer Bebauung als Auftakt des Dorfkerns, die sich gut in die Bebauung entlang der Uznacherstrasse einfügt.
 - Im **Sektor B (Werkareal)** eine Neubebauung mit Anlehnung an die räumlichen, topografischen und atmosphärischen Qualitäten der Bestandesbauten.
 - Im **Sektor C (Uznacherstrasse)** mittelfristig den Erhalt der im Situationsplan bezeichneten Bestandesbauten, längerfristig auch die Möglichkeit zur Erstellung von Ersatzneubauten.

Art. 3 Massgebendes Terrain

- ¹ Innerhalb des Perimeters gilt gemäss dem Beschluss des Gemeinderats vom 23. März 2020 der im Höhenkurvenplan der Lukas Domeisen AG vom 27. Februar 2020 dargestellte Geländeverlauf als massgebendes Terrain im Sinne von Art. 78 PBG.

II. ÜBERBAUUNGS- UND GESTALTUNGSBESTIMMUNGEN

Art. 4 Baubereiche für Hauptbauten

- ¹ In den Sektoren A und B ist die Erstellung von Hauptbauten nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche zulässig. Die Baubereiche sind mit Baulinien im Sinne von Art. 29 Abs. 4 PBG umgrenzt. Die minimalen Gebäudeabstände, die Grenz- und Strassenabstände sowie die maximale Gebäudelängen werden durch die Baulinien abschliessend geregelt.
- ² Die zulässige Gebäudehöhe (GbH) und Gesamthöhe (GH) sind je Baubereich in der nachstehenden Tabelle geregelt:

Sektor	Baubereich	Gebäudehöhe (GbH)	Abweichende Gebäudehöhe	Gesamthöhe (GH)
A	A1	10.5 m	–	14 m
	A2	10.5 m	–	14 m
B	B1	10.5 m	–	12 m
	B2	13.5 m	16 m	17 m
	B3	13.5 m	16 m	17 m
	B4	10.5 m	–	12 m
	B5	10.5 m	13 m	14 m

- ³ Die abweichenden Gebäudehöhen gelten an den im Situationsplan bezeichneten Gebäudeseiten.
- ⁴ Von den als «Pflichtbaulinien» bezeichneten Baulinien dürfen die Hauptfassaden der Gebäude nicht mehr als 2 m zurückweichen. Untergeordnete Rücksprünge sind von dieser Regelung ausgenommen.
- ⁵ Bis auf Höhe der jeweiligen Erdgeschoss-Kote dürfen Bauteile wie Gebäudezugänge, Terrassen, Sitzplätze und Aussentreppen maximal 2 m über die Baulinien hinausragen.
- ⁶ Im Sektor A gilt bezüglich Vorbauten und Dachvorsprüngen die Regelbauweise.
- ⁷ Im Sektor B dürfen Vorbauten an der mit «Vorbauten gestattet» bezeichneten Baulinie auf maximal 50 % der Fassadenlänge um maximal 1.5 m über die Baulinie hinausragen. Über die übrigen Baulinien dürfen Vorbauten nicht hinausragen.
- ⁸ Im Sektor B dürfen Dachvorsprünge und Vordächer maximal 2 m über die Fassaden hinausragen.
- ⁹ Im Sektor C gilt bezüglich Hauptbauten die Regelbauweise.

Art. 5 Weitere Bauten

- ¹ An den im Situationsplan bezeichneten Stirnseiten der Baubereiche B1, B3 und B4 ist die Erstellung von Anbauten nach Art. 19 BauR zum Abstellen von Zweirädern zulässig.
- ² Innerhalb des Baubereichs Pergola ist die Erstellung einer bewachsenen Pergola ohne Seitenwände und ohne Witterungsschutz zulässig. Die Breite darf maximal 4 m und die Gesamthöhe ab gestaltetem Terrain maximal 3 m betragen. Die Baulinien des Baubereichs Pergola gehen Grenz- und Strassenabständen vor.

- ³ In den im Situationsplan mit «Kleinbauten zulässig» bezeichneten Bereichen ist das Erstellen von Kleinbauten im Sinne von Art. 19 BauR mit einer maximalen Gesamthöhe von 3 m und einer maximalen Grundfläche von 25 m² zulässig.
- ⁴ In den Sektoren A und B ist abgesehen von den Bestimmungen nach Abs. 2 und 3 die Erstellung von Klein- und Anbauten nicht zulässig.
- ⁵ Im Sektor C gilt bezüglich Klein- und Anbauten die Regelbauweise.

Art. 6 Unterirdische Bauten

- ¹ Die Erstellung von unterirdischen Bauten ist generell innerhalb des gesamten Perimeters zulässig.
- ² Die im Situationsplan bezeichneten «Nicht unterbauten Bereiche» sind zugunsten der Bepflanzung mit Bäumen und der Versickerung von Meteorwasser von unterirdischen Bauten freizuhalten. Punktuelle Durchdringungen dieser Bereiche mit unterirdischen Bauten und unterirdische Bauten nach Abs. 3 sind zulässig.
- ³ Die Erstellung von technisch notwendigen Bauten (z. B. Fluchtröhren) ist innerhalb des gesamten Perimeters zulässig. Solche Bauten, die unterhalb des neuen, gestalteten Terrains liegen, müssen einen Strassenabstand von lediglich 2 m einhalten.

Art. 7 Bauliche Dichte

- ¹ In den Sektoren A und B ist die Erstellung von insgesamt 12'500 m² Geschossflächen (GF) nach Art. 14 BauR zulässig.
- ² Die zulässige GF ist gemäss der nachstehenden Tabelle auf die Baubereiche zu verteilen. Zwischen den Baubereichen ist eine Übertragung von jeweils maximal 5 % der zulässigen GF zulässig.

Sektor	Baubereich	Geschossfläche (GF)
A	A1	800 m ²
	A2	1'300 m ²
B	B1	1'800 m ²
	B2	1'900 m ²
	B3	3'000 m ²
	B4	2'500 m ²
	B5	1'200 m ²
Total A + B		12'500 m ²

- ³ Im Sektor C gilt bezüglich der baulichen Dichte die Regelbauweise.

Art. 8 Filterschicht

- ¹ Entlang der im Situationsplan mit «Filterschicht» bezeichneten Baulinien darf bis zur Tiefe von 2.50 m ab der Fassade höchstens die Hälfte der möglichen Flächen als Geschossflächen (GF) im Sinne von Art. 14 BauR erstellt werden. Als Fassade gilt die Aussenkante der Filterschicht.

- ² Die Filterschicht sichert die Anordnung von offenen Vorzonen, Treppenhäusern, Laubengängen, Abstellflächen, Balkonen und Terrassen als Schwellenraum zwischen dem gemeinschaftlich genutzten Aussenraum und privaten Wohnräumen.

Art. 9 Ortsbauliche und architektonische Qualität

- ¹ Die Neubauten haben sich gut in den gebauten Kontext einzufügen. Massstäblichkeit, architektonischer Ausdruck, Gliederung der Baukörper sowie Materialwahl und Farbgebung haben erhöhten Anforderungen zu genügen und es ist eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.
- ² Von der Volumetrie und Gestaltung des Richtprojektes darf soweit abgewichen werden, als dadurch die Qualität der Überbauung und die Eingliederung in das Quartier verbessert werden.
- ³ Im Sektor A sind die folgenden Grundsätze zwingend zu berücksichtigen:
- Die Gebäude müssen mit ihrer Volumetrie sowie der Fassaden- und Dachgestaltung auf den solitärhaften Charakter der Bestandesbauten entlang der Uznacherstrasse Bezug nehmen und eine ruhige Gesamtwirkung erzielen.
 - Die Fassadenöffnungen sind so anzuordnen, dass auch die Fassaden an der verkehrsbelasteten Uznacherstrasse ein freundliches Erscheinungsbild haben.
 - Der Vorplatz zwischen der Kreuzung Grafenau- und Uznacherstrasse sowie den Baubereichen A1 und A2 ist als qualitätsvolle Erweiterung des Strassenraums zu gestalten.
- ⁴ Im Sektor B sind die folgenden Grundsätze zwingend zu berücksichtigen:
- Dem Übergang zwischen dem gemeinschaftlich genutzten Aussenraum und privaten Wohnräumen ist mit Schwellenräumen in Form einer Filterschicht nach Art. 8, mit einer geeigneten Anordnung sensibler Räume oder mit erhöhten Erdgeschossen Rechnung zu tragen.
 - Die Fassaden mit Filterschicht sind so zu gestalten, dass deren Ausdruck durch die strukturelle Gliederung bestimmt wird.
 - In den Baubereichen B2, B3 und B5 muss bei Wohnnutzung im Erdgeschoss die Erdgeschoss-Kote auf mindestens einer Längsseite des Gebäudes im Schnitt mindestens 0.5 m höher als das umgebende Terrain liegen.

Art. 10 Dachgestaltung

- ¹ Die Dachgestaltung hat erhöhten Anforderungen zu genügen und muss eine gute Gesamtwirkung erzielen.
- ² In den Sektoren A und C gilt bezüglich Dachgestaltung abgesehen von Abs. 1 die Regelbauweise.
- ³ Im Sektor B sind für Hauptbauten nur Dächer mit einer Neigung von mehr als 5° zulässig. Die Firstrichtung muss parallel zur Längsseite der Baubereiche verlaufen. Die Traufen müssen deutlich in Erscheinung treten.
- ⁴ In den Baubereichen B3 und B5 sind Dacheinschnitte zulässig, die höchstens die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen. Ansonsten sind im Sektor B keine

Dachaufbauten und -einschnitte zulässig. Zulässig sind vertikale Versätze auf der gesamten Länge der Dachflächen.

Art. 11 Aussenraumqualität und Bepflanzung

- ¹ Die Gestaltung der Aussenräume hat erhöhten Anforderungen zu genügen und es ist eine gute Gesamtwirkung zu erzielen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit detaillierten Angaben zu Höhen, Oberflächen, Bepflanzungen und Nutzungen einzureichen.
- ² Der Aussenraum muss im Grundsatz zur gemeinschaftlichen Nutzung für alle Bewohnenden zugänglich und für Aufenthalt sowie Begegnung attraktiv gestaltet sein. In den im Situationsplan entsprechend bezeichneten Bereichen sind auch private Gärten zulässig.
- ³ Die Flächen im Aussenraum sind im Grundsatz unversiegelt auszuführen. Versiegelte Flächen sind zulässig, wo dies aufgrund der Nutzung zweckmässig ist.
- ⁴ Es sind mittel- und grosskronige Bäume zu pflanzen. Das Richtprojekt ist hinsichtlich Anzahl und Standorten wegleitend. Bei der Auswahl der Bäume und übrigen Pflanzen sind standortgerechte Arten mit hohem ökologischem Wert zu wählen, welche die im Planungsgebiet und Umfeld vorhandenen Lebensräume gut ergänzen.
- ⁵ Zwischen dem Planungsgebiet und dem Langfeld/Brändliguet ist ein Geländesprung zu erhalten. Terrainanpassungen in diesem Bereich sind soweit zulässig, wie sie zur Erschliessung und Durchwegung erforderlich sind. Der Stützmauer entlang der Grundstücksgrenze kommt Bestandesgarantie zu.
- ⁶ Im Sinne des ökologischen Ausgleichs nach Art. 130 PBG sind im Planungsgebiet Massnahmen umzusetzen und langfristig zu sichern, um mit naturnaher und standortgemässer Bepflanzung wertvolle Lebensräume zu schaffen und miteinander zu verbinden sowie die Artenvielfalt zu fördern.
- ⁷ Der ökologische Ausgleich wird auf 7 % der Grundstücksfläche festgelegt. Der Nachweis erfolgt im Baugesuchsverfahren und richtet sich nach der kantonalen Vollzugshilfe vom März 2021.

Art. 12 Versickerung und Retention

- ¹ Das Meteorwasser ist möglichst vor Ort zu versickern. Bei allfälliger Einleitung von Meteorwasser in die Kanalisation ist mit geeigneten Retentionsanlagen eine Überlastung der Kanalisation zu verhindern.

Art. 13 Spiel- und Begegnungsbereiche

- ¹ An der im Situationsplan bezeichneten Stelle im und um den ehemaligen Brettverteiler ist ein teilweise witterungsgeschützter Kinderspielplatz zu erstellen. Dem Gebäude kommt Bestandesgarantie zu.
- ² Im Baubereich B2 ist im Erdgeschoss ein Gemeinschaftsraum mit einer Geschossfläche von mindestens 90 m² zu erstellen.

Art. 14 Naturgefahren

- ¹ Im Rahmen der Neubebauung des Planungsgebiets muss mit geeigneten Objektschutzmassnahmen auf die Gefährdung durch Hochwasser reagiert werden.
- ² Die getroffenen Objektschutzmassnahmen dürfen nicht zu einer Gefahrenverlagerung führen.

III. ERSCHLIESSUNGSBESTIMMUNGEN

Art. 15 Abstellplätze für Autos, Velos und Motorräder

- ¹ Für die in den Sektoren A und B erstellten Bauten sind insgesamt mindestens 130 und höchstens 160 Autoabstellplätze zu erstellen. Davon sind oberirdisch an den im Situationsplan bezeichneten Stellen mindestens 15 und höchstens 25 Autoabstellplätze für Besucher und Kunden zulässig.
- ² Alle Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte in den Sektoren A und B sind in einer Tiefgarage zu erstellen.
- ³ Für die in den Sektoren A und B erstellten Bauten sind mindestens 15 Motorrad-Abstellplätze zu erstellen.
- ⁴ Für die in den Sektoren A und B erstellten Bauten sind mindestens 350 Velo-Abstellplätze zu erstellen. Die Velo-Abstellplätze sind mehrheitlich auf Erdgeschossniveau in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen. Ein angemessener Anteil ist zu überdachen. Langzeit-Abstellplätze können sich auch in Untergeschossen befinden und via Tiefgarage erschlossen sein.
- ⁵ Bezüglich Abstellplätze gilt für den Sektor C die Regelbauweise.
- ⁶ Der Nachweis für die Anzahl Abstellplätze ist je Bauetappe mit dem jeweiligen Baugesuch zu erbringen.

Art. 16 Erschliessung

- ¹ Die Erschliessung der Tiefgarage in den Sektoren A und B ist an den zwei im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig. Im Sektor B ist nur die Einfahrt in die Tiefgarage zulässig, sämtliche Ausfahrten haben im Sektor A zu erfolgen.
- ² An den zwei im Situationsplan bezeichneten Stellen im Sektor C ist die Erschliessung ab der Uznacherstrasse gestattet. Diese untergeordneten Ein- und Ausfahrten dienen zur Erschliessung des Sektors C sowie als oberirdische Zu- und Wegfahrt ins Areal.
- ³ Eine allfällige Tiefgarage im Sektor C kann auch via Tiefgarage in den Sektoren A und B erschlossen werden.
- ⁴ Die Längsneigung darf für ungedeckte Rampen maximal 15 % und für gedeckte Rampen maximal 18 % betragen. Auf einer Länge von 3 m ab der Fahrbahn- bzw. Trottoirgrenze darf die Längsneigung maximal 5 % betragen.

Art. 17 Wegverbindungen

- ¹ Zwischen den im Situationsplan bezeichneten Richtungspunkten sind öffentliche Wegverbindungen zu erstellen.

- ² Die Wegverbindungen für den Fussverkehr sind mit einer nutzbaren Breite von mindestens 2 m auszuführen, diejenigen für den Velo- und Fussverkehr mit einer nutzbaren Breite von mindestens 3 m.

Art. 18 Adressbildende Gebäudeseiten

- ¹ In den Sektoren A und B sind die adressbildenden Gebäudeseiten an den im Situationsplan bezeichneten Lagen anzuordnen.
- ² Weitere Zugänge sind zulässig.

Art. 19 Notzufahrten

- ¹ Die Zufahrten für Schutz- und Rettungsfahrzeuge sind an den im Situationsplan bezeichneten Lagen sicherzustellen. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

IV. BESTIMMUNGEN ZU UMWELT, VER- UND ENTSORGUNG

Art. 20 Lärm

- ¹ Das Gebiet innerhalb des Perimeters ist erschlossen. Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach Lärmschutz-Verordnung nachzuweisen.

Art. 21 Energie

- ¹ Der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser ist zu mindestens 80 % mit erneuerbaren Energien zu decken.
- ² Strengere, übergeordnete Anforderungen gehen diesen Bestimmungen vor.

Art. 22 Entsorgung

- ¹ Im Sektor A ist eine Sammelstelle für die Entsorgung von Haushaltskehrricht an der Grafenaustrasse zu erstellen.
- ² Im Sektor B sind zwei Sammelstellen für die Entsorgung von Haushaltskehrricht an den im Situationsplan bezeichneten Stellen als Unterflurcontainer-System zu erstellen.
- ³ Im Sektor C ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine geeignete Entsorgungslösung aufzuzeigen.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 23 Inkrafttreten

- ¹ Der Sondernutzungsplan «Im Dorf» wird nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren von der Gemeinde in Vollzug gesetzt.

Art. 24 Bestandesgarantie für den bestehenden Betrieb

- ¹ Der Weiterbetrieb des bestehenden Betriebs in den Sektoren B und C ist nach Inkrafttreten des SNPs durch die Bestandesgarantie nach Art. 109f PBG geschützt.

- ² Auch über die Bestandesgarantie nach Art. 109f PBG hinausgehende, für den Weiterbetrieb notwendige Umbauten, Zweckänderung und Erweiterungen sind zulässig, soweit sie nach Regelbauweise bewilligungsfähig sind.
- ³ Die Bestimmung nach Abs. 2 erlischt, sobald in den Sektoren B oder C nach erteilter Baubewilligung gestützt auf die Bestimmungen des vorliegenden SNPs ein Abbruch von Bauten erfolgt.