



Baureglement

der

**Einwohnergemeinde
Kappel**

BAUREGLEMENT

der

Einwohnergemeinde Kappel

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 sowie § 1 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 wird beschlossen:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

- | | | |
|---|---|--|
| 1 | Soweit dieses Reglement keine eigenen Bestimmungen aufstellt, gelten die Vorschriften der kantonalen Bauverordnung. | Geltungsbereich
(zu § 1 Abs. 2 KBV) |
|---|---|--|

§ 2

- | | | |
|---|--|---------------------|
| 1 | Der Gemeinderat ist erste Beschwerdeinstanz. | (zu § 1 Abs. 3 KBV) |
|---|--|---------------------|

§ 3

- | | | |
|---|--|---------------------------|
| 1 | Die Höhe der Gebühren richtet sich nach dem speziellen Gebührentarif. | Gebühren
(zu § 13 KBV) |
| 2 | Die Baukommission kann Kostenvorschüsse verlangen und ihre Verrichtungen von deren Leistungen abhängig machen. | |

II. Bauvorschriften

§ 4

- | | | |
|---|--|-------------------------------|
| 1 | Die Zahl der Untergeschosse ist nicht begrenzt. | Geschosszahl
(zu § 16 KBV) |
| 2 | Mit dem Bauzonen- und Gesamtplan und dem Zonenreglement können die Geschosszahl und/oder die Gebäudehöhe in der Industriezone begrenzt werden. | |
| 3 | In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird die Gebäudehöhe mit dem Zonenreglement festgelegt. | |

§ 5

- 1 Mit dem Zonenreglement können für einzelne Zonen oder Teile davon geringere maximale Gebäudehöhen und maximale Firsthöhen festgelegt werden.

Gebäudehöhe
(zu § 18 Abs. 1 und
5 KBV)

§ 6

- 1 Mit dem Zonenreglement können für einzelne Zonen oder Teile davon andere minimale Geschossezahlen bestimmt werden.
- 2 In den Mehrfamilienhauszonen W3 (3-geschossig) und W4 (4-geschossig) ist bei den Hauptgebäuden eine Unterschreitung der Geschossezahl nicht zulässig.

Minimale Geschossezahlen
(zu § 19 KBV)

§ 7

- 1 Mit dem Zonenreglement können für einzelne Zonen oder Teile davon maximale Gebäudelängen festgelegt werden.

Gebäudelänge
(zu § 21 KBV)

§ 8

- 1 Gebiete mit geschlossener Bauweise sind mit dem Bauzonen- und Gesamtplan oder mit einem Gestaltungsplan zu bestimmen.

Geschlossene Bauweise
(zu § 33 KBV)

§ 9

- 1 In der Ortsbildschutzzone und im Rahmen eines Gestaltungsplans kann anstelle einer Ausnutzungsziffer eine Überbauungsziffer als Maximalwert bestimmt werden.
- 2 Mit dem Zonenreglement können minimale Überbauungsziffern festgelegt werden.

Überbauungsziffer
(zu § 35 Abs. 2 und
3 KBV)

§ 10

- 1 Mit dem Zonenreglement können minimale Grünflächenziffern festgelegt werden.

Grünflächenziffer
(zu § 36 Abs. 2 KBV)

§ 11

- 1 Die maximalen Ausnützungsziffern können mit dem Zonenreglement für einzelne Zonen festgelegt werden. Für Neubaugebiete und für Gebiete, für die ein Gestaltungsplan erlassen wird, können mit dem Zonenreglement auch minimale Ausnützungsziffern bestimmt werden. Wenn bei einem Gestaltungsplan anstelle einer Ausnützungsziffer eine Überbauungsziffer gilt, ist eine minimale Überbauungsziffer festzulegen.

Ausnützungsziffer
(zu § 37 Abs. 2 KBV)

§ 12

- 1 Ein Ausnützungsbonus für Arealüberbauungen wird nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gewährt. Die Höhe des Bonus wird im Rahmen des einzelnen Gestaltungsplanes bestimmt.
- 2 Für An- und Umbauten von bestehenden, zonenkonformen Wohnbauten die nicht mehr als 2 Geschosse aufweisen, und vor 1990 erstellt worden sind, kann ein Bonus von maximal 20% gewährt werden.

Ausnützungsbonus
(zu § 39 Abs. 1 und 2 KBV)

§ 13

- 1 Im Rahmen eines Gestaltungsplanes können weitergehende Vorschriften aufgestellt werden.

Spielplätze und
Aufenthaltsräume
(zu § 41 Abs. 5 KBV)

§ 14

- 1 Mit einem speziellen Reglement können Vorschriften erlassen werden.
- 2 Solange das Reglement über die Parkplatzbewirtschaftung nicht besteht, gelten die kantonalen Richtwerte.
- 3 Wenn ein Bauherr die verlangten Abstellflächen nicht selber schaffen kann oder darf, so hat er sich an einem Gemeinschaftsunternehmen zur Schaffung von Parkraum zu beteiligen oder wenn dies nicht möglich ist, eine Ersatzabgabe zu entrichten. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen im Reglement über die Parkplatzbewirtschaftung.

Abstellplätze für
Motorfahrzeuge
(zu § 42 Abs. 2, 3
und 4 KBV)

§ 15

- 1 Beim Bau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern sind geeignete Anlagen zur Kompostierung von organischem Material zu schaffen.

Anlagen zur Abfall-
entsorgung
(zu § 43 Abs. 2 KBV)

§ 16

- 1 Terrainveränderungen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Aufschüttungen dürfen das gewachsene Terrain in der Ebene nicht mehr als 1.20 m und am Hang nicht mehr als 1.50 m überragen.
- 2 Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

Terrain-
veränderungen
(§ 63 Abs. 3 KBV)

III. Schutzmassnahmen

§ 17

- 1 Die Baukommission erhebt hierfür eine Gebühr, die im Umfang der Benützung fremden Eigentums entspricht und im Gebührentarif geregelt ist.

Benützung fremden
Eigentums
(zu § 66 Abs. 1 KBV)

§ 18

- 1 Parabolspiegel und Aussenantennen sind bewilligungspflichtig und dürfen nur bewilligt werden, wenn sie nicht störend in Erscheinung treten.

Parabolspiegel und
Aussenantennen

§ 19

- 1 Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel (HGW) sind bewilligungspflichtig und dürfen im Gewässerschutzbereich Zone A den mittleren Grundwasserspiegel (MGW) nicht unterschreiten.
- 2 Die Zahl der Untergeschosse ist demzufolge nicht gemäss § 16 Kantonale Bauverordnung (KBV) sondern gemäss Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) auf dieses Niveau zu beschränken.
- 3 Die Grundwasserspiegelhöhen können generell beim Amt für Umwelt, Fachstelle Gewässerschutz, angefragt werden, sind jedoch bei einzelnen Bauvorhaben mit Einbau unter den HGW im Rahmen des Gestaltungsplan- oder Bewilligungsverfahrens von einem Geologen zu ermitteln und bei der genannten kantonalen Fachstelle mit einem Gesuch für eine wasserrechtliche Bewilligung einzureichen.

Einbauten unter den
höchsten Grund-
wasserspiegel

IV. Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 20

- | | | |
|---|--|--------------------------|
| 1 | Mit Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Baureglement vom 28. September 1993 aufgehoben. | Aufhebung altes
Recht |
|---|--|--------------------------|

§ 21

- | | | |
|---|---|----------------------------------|
| 1 | Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft. | Inkrafttreten/
Übergangsrecht |
| 2 | Es findet Anwendung auf alle Baugesuche und Verfahren, die beim Inkrafttreten noch hängig sind. | |

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 28. Juni 2004.

Der Gemeindepräsident
Martin Wyss

Der Gemeindeschreiber
Erich Riesen

Vom Regierungsrat genehmigt durch Beschluss Nr. 1879 vom 14. September 2004.

BAUGEBÜHREN

der

Einwohnergemeinde Kappel

I. Publikation

*** Gäuanzeiger	Fr.	70.--
Eingeschriebener Brief, per Stück	Fr.	10.--

II. Abgabe von Plänen, Kopien etc.

Gebühren	nach Aufwand plus 100 %
----------	----------------------------

III. Baupolizeigebühren

(Prüfung des Baugesuches, Zustellung des Entscheides, baupolizeiliche Kontrollen, ohne Schnurgerüstabnahme)

Grundtaxe für Neubauten pro m ³ (SIA)	Fr.	-.60
--	-----	------

Zusätzlich für jede Teilbaubewilligung	Fr.	100.--
--	-----	--------

*** Kleinbaugesuche, pro Geschäft	Fr.	30.--
-----------------------------------	-----	-------

Zusätzlich für Baukontrollen bei erdverlegten Tanks, pro Kontrolle	Fr.	100.--
--	-----	--------

Zurückgezogene oder abgewiesene Baugesuche	Fr.	80.--
--	-----	-------

Zusatzbewilligung für abgeänderte oder erweiterte Baugesuche	Fr.	80.--
--	-----	-------

Vorbaugesuche	Fr.	150.--
---------------	-----	--------

Abnahme des Schnurgerüsts (Geometer)	nach Aufwand
--------------------------------------	--------------

Behandlungsgebühren für Reverse, Näherbaurechte und Vereinbarungen im Zusammenhang mit Bauvorhaben, pro Geschäft	Fr.	50.--
--	-----	-------

* Bearbeitungsgebühr energietechnischer Massnahmenachweis	Fr.	60.--
---	-----	-------

Regiearbeiten	nach Aufwand
---------------	--------------

Nachträgliche Erteilung einer Kleinbaubewilligung	Fr.	150.--
---	-----	--------

Abnahme des Schnurgerüstes durch die Baukommission	Fr.	100.--
Luftschutzkontrolle		gratis
1. Nachkontrolle		gratis
2. Nachkontrolle	Fr.	50.--
3. und jede weitere Nachkontrolle	Fr.	100.--
** Feuerungskontrolle/Routinekontrolle	Fr.	80.--
1. Nachkontrolle	Fr.	100.--
2. Nachkontrolle	Fr.	200.--
(Diese Gebühren werden alle 2 Jahre der Teuerung angepasst)		
Lagergebühren		
- auf öffentlichem Areal pro 100 m2		
monatlich	Fr.	50.--
im Minimum	Fr.	30.--
- pro Bauinstallation auf öffentlichem Areal pro m2		
monatlich	Fr.	2.--
im Minimum	Fr.	100.--
maximale Mietdauer ½ Jahr		

Dieser Gebührentarif tritt auf den 1. Januar 1992 in Kraft.

- * Beschlossen vom Gemeinderat am 4. Mai 1993
- ** Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 12.12.1996
- *** Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29.01.1998

EINWOHNERGEMEINDE KAPPEL

Der Gemeindepräsident Die Gemeindeschreiberin

Martin Wyss Elisabeth Schmidlin