

**Ebnat Kappel**  
Politische Gemeinde



Projekt Nr. 2.118.1.003.00

29. Mai 2013

## **Überbauungsplan Howart II** **Parz. Nr. 1405**

Planungsbericht

**Stand Auflage**

---

## Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

**Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.**

### **ERR Raumplaner FSU SIA**

Kasernenstrasse 39

9102 Herisau

Telefon +41 (0)71 353 00 80

Fax +41 (0)71 353 00 81

herisau@err.ch

[www.err.ch](http://www.err.ch)

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsgebiet	4
1.2	Grundeigentümer und Parzellenfläche	4
1.3	Anlass der Planung	4
<b>2</b>	<b>Aufgabenstellung</b>	<b>5</b>
2.1	Notwendiges Planungsinstrument	5
<b>3</b>	<b>Planungsablauf</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planung</b>	<b>6</b>
4.1	Richtplanung	6
4.2	Kommunale Nutzungsplanung	7
4.3	Kommunale Schutzverordnung	7
4.4	Überbauungsplan Howart	8
<b>5</b>	<b>Wichtige thematische Aspekte</b>	<b>9</b>
5.1	Erschliessung	9
5.2	Gewässerschutz	9
5.3	Naturgefahren	10
5.4	Altlasten	10
5.5	Lärmbelastung	10
5.6	Nicht ionisierende Strahlung	10
<b>6</b>	<b>Überbauungskonzept</b>	<b>11</b>
6.1	Ausgangslage	11
6.2	Berücksichtigung der Planungshinweise aus der kommunalen Richtplanung	11
6.3	Überbauungskonzept	11
6.4	Architektur	12
6.5	Aussenraum	13
<b>7</b>	<b>Überbauungsplan Howart II</b>	<b>14</b>
7.1	Überbauung und Gestaltung	15
7.2	Erschliessung	16
<b>8</b>	<b>Abweichungen von der Regelbauweise</b>	<b>18</b>
8.1	Verhältnis zur Regelbauweise	18
<b>9</b>	<b>Information und Mitwirkung</b>	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>Vorprüfung</b>	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>Rechtsverfahren</b>	<b>21</b>
<b>12</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>21</b>

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Ortsteils Kappel, innerhalb des Siedlungsgebietes. Unweit des Planungsgebietes verläuft die Hauptstrasse Wattwil-Krummenau.



Übersicht  
Lage des Planungs-  
gebietes  
(geoportal.ch, 2013)

Die umliegenden Parzellen sind vollständig mit Wohnbauten beziehungsweise mit dem Kindergarten im Südosten überbaut.

## 1.2 Grundeigentümer und Parzellenfläche

Von der vorliegenden Planung ist eine Teilfläche der Parzelle Nummer 1405 (Grundeigentümerin ist die politische Gemeinde Ebnet-Kappel) betroffen.

## 1.3 Anlass der Planung

Das Planungsgebiet stellt eine Baulücke im Siedlungsgebiet dar. In naher Zukunft ist die Erstellung von zwei Wohnhäusern vorgesehen.

Die angedachte Überbauung in verdichteter Bauweise lässt sich aufgrund ihrer Dimension und Lage nicht nach Regelbauweise realisieren.

---

## 2 Aufgabenstellung

Die Grundeigentümerin ist bereit ihr eingezontes Bauland für eine Überbauung freizugeben. Aufgrund der Nachfrage nach Wohnungen in Ebnat-Kappel, ist die Gemeinde daran interessiert, dass Baulücken im Siedlungsgebiet geschlossen werden und das Angebot an Wohnungen in der Gemeinde vergrössert wird. Sie unterstützt die Bereitstellung des erforderlichen Planungsinstrumentes.

### 2.1 Notwendiges Planungsinstrument

Die Ausdehnung der Baukörper, die Stellung der Baukörper zueinander sowie auch die gewünschte verkehrstechnische Erschliessung ist gemäss Regelbauweise nicht umsetzbar. Für die Realisierung der konzipierten Überbauung sind die Abweichungen von der Regelbauweise – unter Beibehaltung der Zweckbestimmung der Zonen – zu definieren:

- *Erlass Überbauungsplan*: Im Rahmen des Überbauungsplanes lassen sich die Erschliessung und die besondere Bauweise in einer planlichen Darstellung und den dazugehörigen Bauvorschriften regeln.

---

## 3 Planungsablauf

Das Überbauungskonzept wurde durch das Architekturbüro Frei + Modesti AG, Wattwil erarbeitet. Die Gemeinde wurde fortlaufend über den Planungsstand informiert.

Der Zeitplan zur planungsrechtlichen Umsetzung sieht vor:

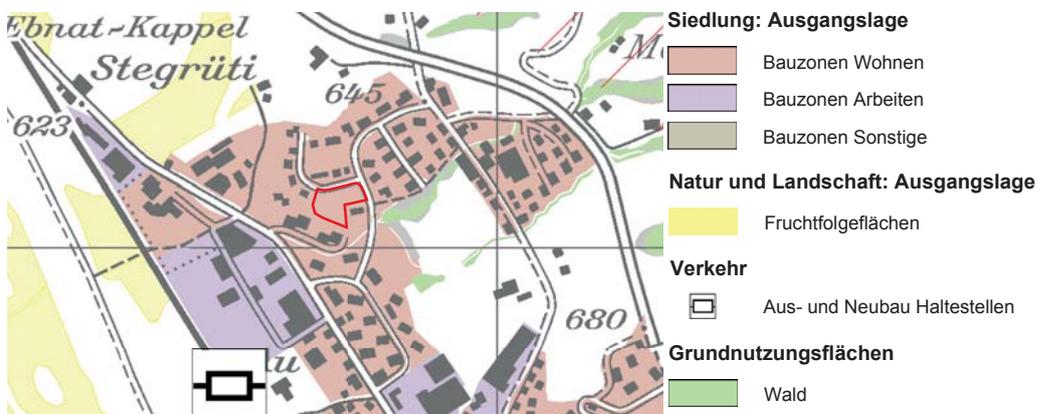
- kantonale Vorprüfung
- Erlass durch Gemeinderat
- Information Anwohner
- Öffentliche Planaufgabe
- eventuell Einsprache- und Rekursverfahren
- Genehmigung durch das kantonale Baudepartement

## 4 Übergeordnete Planung

### 4.1 Richtplanung

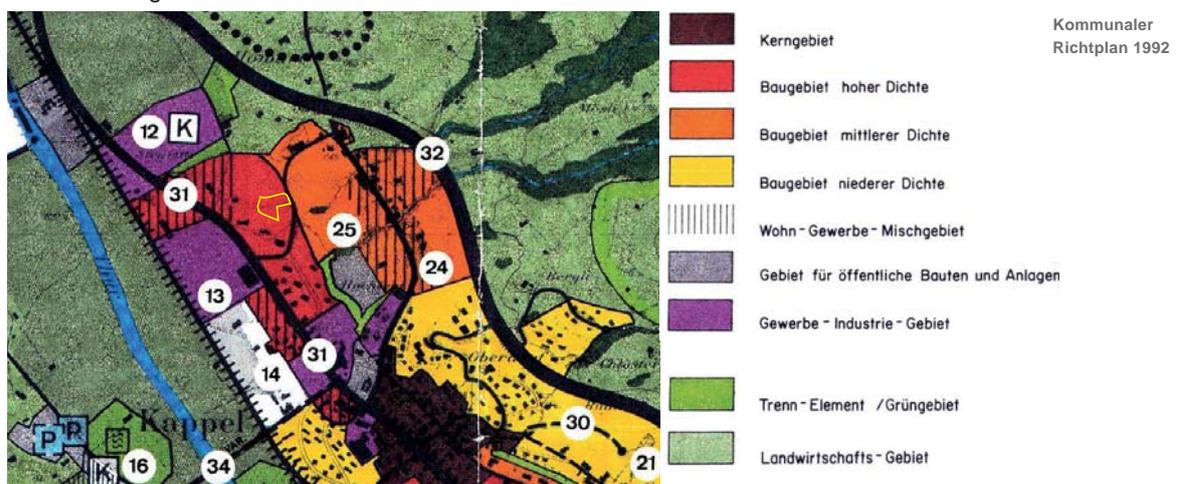
#### 4.1.1 Kantonale Richtplanung

In der kantonalen Richtplanung ist das ganze Planungsgebiet als Siedlungsgebiet bezeichnet.



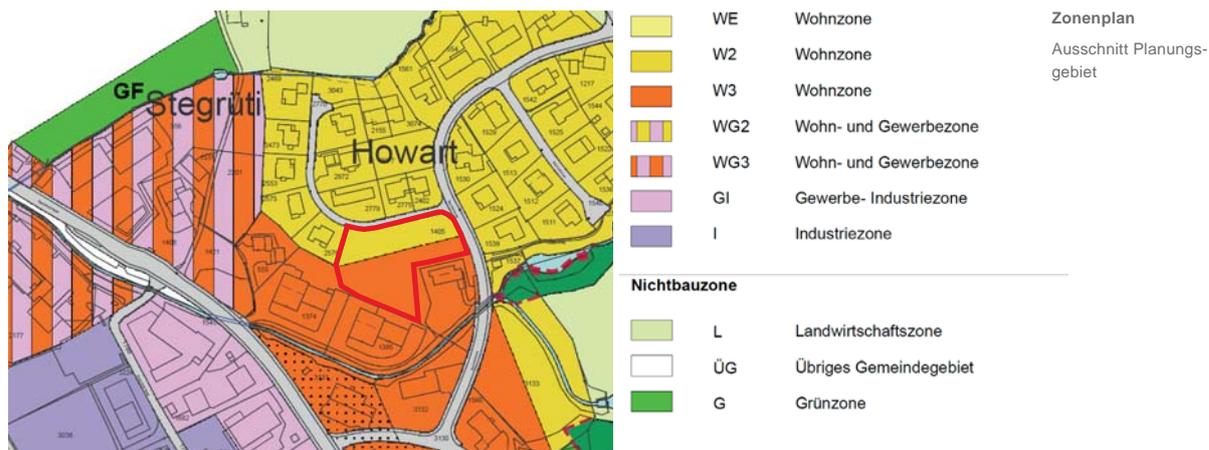
#### 4.1.2 Kommunale Richtplanung

Gemäss kommunaler Richtplanung (Kenntnisnahme AREG 14.07.1992) zählt das Planungsgebiet zum Baugebiet hoher Dichte.



#### 4.2 Kommunale Nutzungsplanung

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss Zonenplan (genehmigt 14.07.1992, Stand 30.05.2007) in den Wohnzonen W2 und W3.

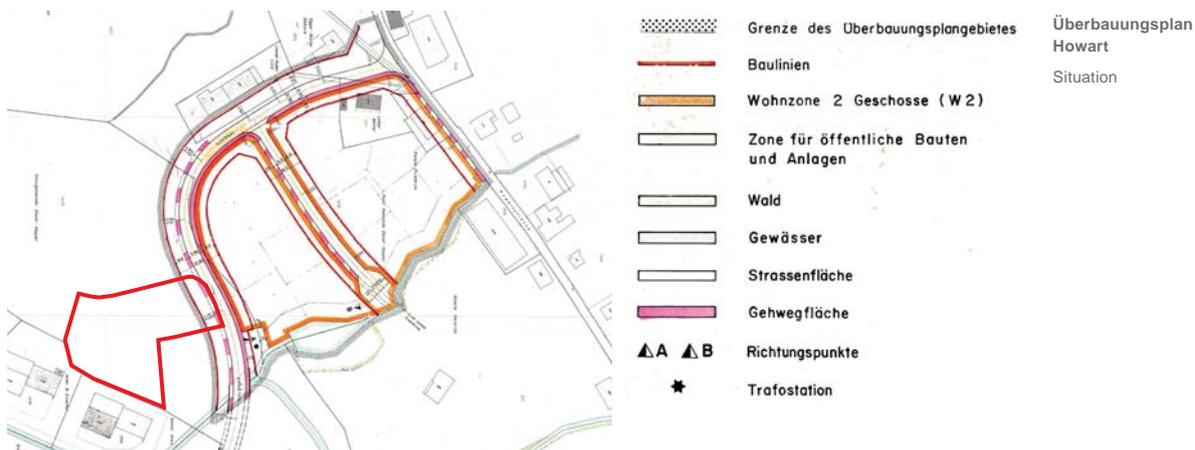


Die angrenzenden Flächen sind ebenfalls in den Wohnzonen W2 (Nord) und W3 (Süd).

#### 4.3 Kommunale Schutzverordnung

In der Schutzverordnung der Gemeinde Ebnat-Kappel (genehmigt 19.03.2001) sind keine Schutzobjekte innerhalb des Planungsgebietes eingetragen.

#### 4.4 Überbauungsplan Howart



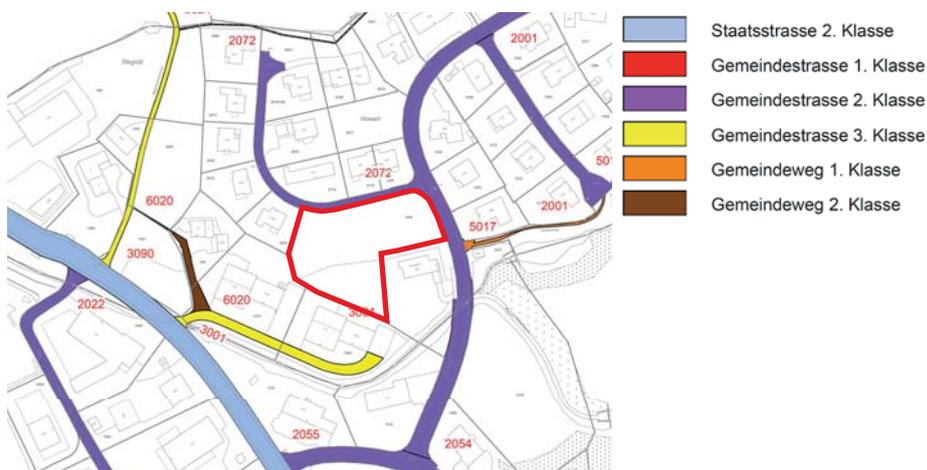
Das Planungsgebiet wird im Osten vom Überbauungsplan Howart (genehmigt 24.04.1978) überlagert. Der Überbauungsplan regelt die Erschliessung und die Bauweise innerhalb seines Perimeters.

Im Osten des vorliegenden Planungsgebietes ist eine Baulinie und eine Gehwegfläche im Überbauungsplan Howart festgelegt. Im Zusammenhang mit dem Überbauungsplan Howart II werden diese Festlegungen aufgehoben.

## 5 Wichtige thematische Aspekte

### 5.1 Erschliessung

Das Planungsgebiet wird über die Bachstrasse, Gemeindestrasse 2. Klasse, an das übergeordnete Strassennetz (Kappelerstrasse) angeschlossen.



Strassenklassierung  
Ausschnitt Planungsgebiet  
(geoportal.ch, 2013)

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet sich die Bushaltestelle Kapplerhof. Gemäss der Berechnungsmethodik nach ARE erreicht das Planungsgebiet eine geringe Erschliessungsgüte (Güteklasse D).

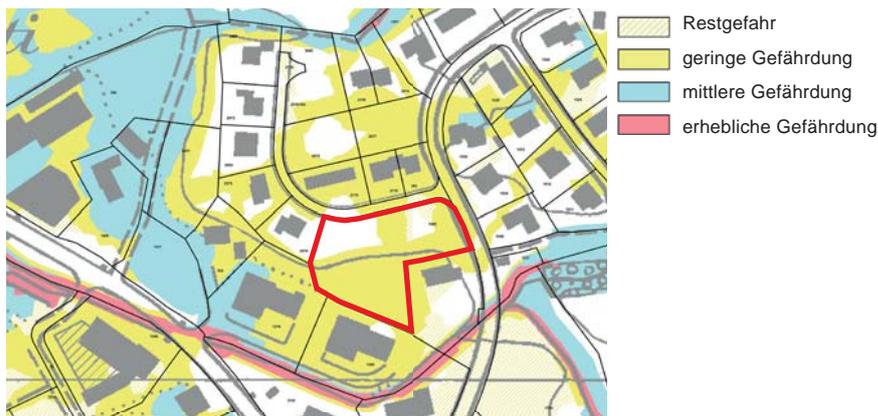
### 5.2 Gewässerschutz

Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb des Gewässerschutzbereiches Au.

Der Gewässerschutzbereich Au umfasst die nutzbaren Grundwasservorkommen und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Er stellt sicher, dass alle nutzbaren Grundwasservorkommen ungeschmälert erhalten bleiben. Die Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten bedürfen einer kantonalen Bewilligung, wenn sie das Gewässer gefährden können.

### 5.3 Naturgefahren

Die Gefahrenkarte zeigt im Planungsgebiet keine bis eine geringe Wassergefährdung durch die Gewässer Branzgraben und Howartbach: Während die westliche Baute ausserhalb des Gefahrenbereiches zu liegen kommt, befindet sich die östliche Baute im Bereich der geringen Gefährdung/Restgefahr.



Gefahrenkarte  
Ausschnitt Planungsgebiet  
(geoportal.ch, 2013)

Zusammen mit dem Baugesuch sind Massnahmen aufzuzeigen, wie der Hochwassergefährdung begegnet wird und keine Umlenkung der Gefährdung auf Nachbarsgrundstücke resultiert. Insbesondere ist das Gefälle der Erschliessungsfläche entsprechend auszurichten und allfällige Retentionsmassnahmen darzulegen.

### 5.4 Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte der Gemeinde Ebnat-Kappel sind innerhalb des Planungsgebietes keine Verdachtsflächen eingetragen.

### 5.5 Lärmbelastung

Aufgrund der Distanz zur Kantonsstrasse ist mit keinen erhöhten Lärmwerten zu rechnen.

### 5.6 Nicht ionisierende Strahlung

Innerhalb des Planungsgebietes gibt es keine Antennen oder Hochspannungsleitungen, die zu erhöhten Strahlungswerten führen.

---

## 6 Überbauungskonzept

### 6.1 Ausgangslage

Das Planungsgebiet ist umgeben von Wohnquartieren von mittlerer und niedriger Dichte.

Das dem Überbauungsplan zugrundeliegende Überbauungskonzept sieht zwei Wohnhäuser vor, welche die seit langem bestehende Baulücke schliessen.

### 6.2 Berücksichtigung der Planungshinweise aus der kommunalen Richtplanung

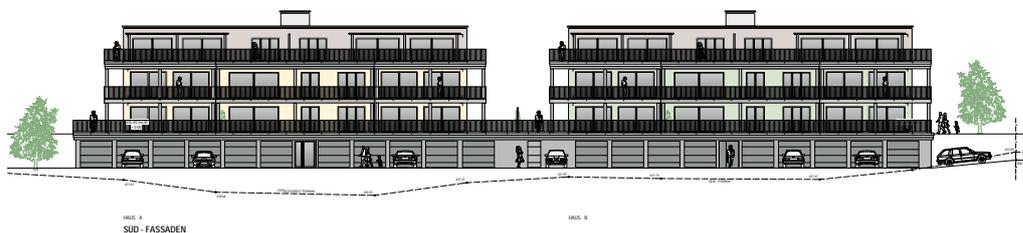
*Baugebiet höherer Dichte*

Das Planungsgebiet liegt in den Wohnzonen W2 und W3. Das Überbauungskonzept kommt dem Wunsch nach höherer Dichte nach und sieht dreigeschossige Wohnhäuser vor.

### 6.3 Überbauungskonzept

Das Überbauungskonzept beinhaltet die folgenden Punkte:

- gute Besonnung der Hauptwohnseite;
- attraktive Balkone und Terrassen;
- offene Umgebungsgestaltung;
- Parkierung in Garagen.



Ansicht Süd  
Modesti + Frei AG,  
Wattwil (2013)

## 6.4 Architektur

Das Überbauungskonzept sieht zwei einheitliche Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen, einem unechten Attikageschoss (zählt als Vollgeschoss) und einer Sockelbaute vor. Die Wohnhäuser werden auf der Hangkante im Norden des Planungsgebietes erstellt.

Die beiden Wohnhäuser werden leicht abgeknickt zueinander angeordnet, um den Raum zwischen den Häusern zu vergrössern und die lange Fassadenfront optisch aufzubrechen. Die Hauptwohnseiten werden mit der Südausrichtung in hohem Mass besonnt.



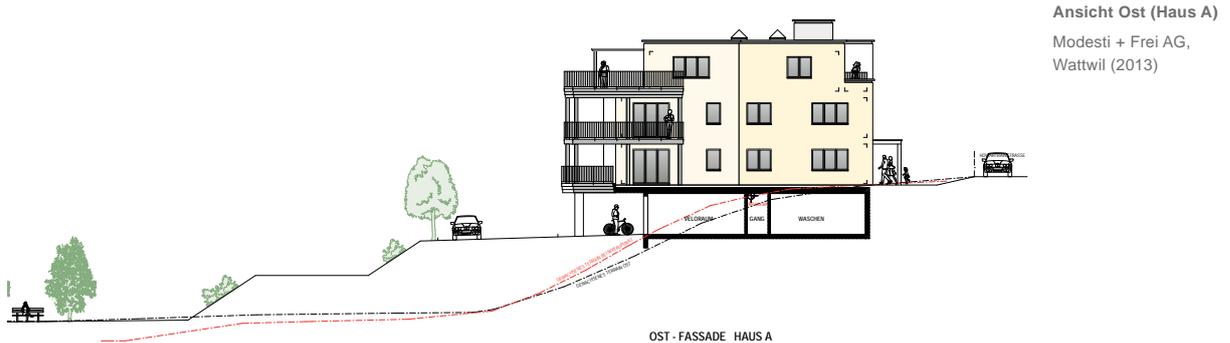
Bezüglich der Höhenausdehnung kommen beide Wohnhäuser auf gleichem Niveau zu liegen. Mit dieser Anordnung der zwei Wohnhäuser bleiben im Süden der Überbauung grosszügige Grünflächen erhalten.

Die länglichen Wohnhäuser weisen explizit keine Staffelung auf. Die Fassaden werden jedoch mit den variierenden Tiefen der grosszügigen Terrassen und Balkonen optisch aufgelockert. Die Balkone werden punktuell abgestützt. Für die Terrasse im Attikageschoss wird ein Vordach für den notwendigen Witterungsschutz erstellt.

Die notwendigen Parkplätze für die Bewohner sind vollständig in die Sockelbaute integriert. Einzig die Besucherparkplätze sind zusammengefasst oberirdisch zu finden.

## 6.5 Aussenraum

Mit der Anordnung der zwei Wohnhäuser im Norden des Planungsgebietes bleibt der Grünraum im Süden erhalten und wird möglichst naturnah gestaltet. Der Grünraum dient unter anderem als Spiel- und Aufenthaltsort für die Bewohner.



Innerhalb des Grünraumes sind Spielplatzanlagen, Gemüsegärten, Sitzgelegenheiten, Schattenspender und ein Retentionsbecken bezeichnet. Ein interner Fussweg stellt die notwendige Verbindung innerhalb der Überbauung sicher.

## 7 Überbauungsplan Howart II

Grundsätzlich wird das Überbauungskonzept des Architekturbüros Frei + Modesti AG, Wattwil vom 11. Januar 2013 / 28. Mai 2013 planungsrechtlich umgesetzt.



Überbauungsplan  
Howart II  
Situation

### Festlegungen

	Umgrenzung Plangebiet	Neu		Gehwegfläche	Aufzuheben
	Baubereich A	Neu		Wendeplatz LW	Neu
	Baubereich B	Neu		Freiraum Sichtlinie	Neu
	Baulinie Sockelbaute überdeckt	Neu		Hauszugang	Neu
	Baulinie Sockelbaute talseitig sichtbar	Neu		Besucher-Parkplätze	Neu
	Baubereich Vorbaute	Neu		Fussweg intern	Neu
	Baulinie	Aufzuheben		Freihaltebereich	Neu
<b>644.50</b>	max. Dachkote Hauptbaute	Neu		Kinderspielplatz	Neu
<b>635.60</b>	max. Kote OK Sockelbaute	Neu		Kehrichtsammelplatz	Neu
	Erschliessung	Neu		Retentionsanlage	Neu

Der Überbauungsplan besteht aus den folgenden Unterlagen:

- Überbauungsplan (Situation 1:500)
- Besondere Vorschriften
- Planungsbericht mit Unterlagen zum Überbauungskonzept (erläuternd)

## 7.1 Überbauung und Gestaltung

### 7.1.1 Baubereiche

Die Baubereiche werden – in Anlehnung an das zugrundeliegende Überbauungskonzept – bewusst mit einfachen Formen umgrenzt. Dadurch bietet der Überbauungsplan den notwendigen Spielraum für die Bebauung. Zusätzlich wird mit der Anordnung der Baubereiche sichergestellt, dass der grosszügige Freihaltebereich realisiert werden kann.

Bezüglich der Höhenausdehnung ist im Überbauungsplan die maximale Dachkote OK Hauptbaute und die maximale Kote OK Sockelbaute in Meter über Meer festgelegt. Damit wird das dem Überbauungsplan zu Grunde liegende Überbauungskonzept sowohl in der örtlichen Lage mittels Baubereichen als auch bezüglich der Höhenausdehnung mittels Koten planungsrechtlich klar fixiert.

Mit der Festlegung von Baubereichen und Baulinien wird die Beschränkung der maximalen Gebäudelänge hinfällig. Das gleiche gilt für die mit der Gebäudelänge verknüpfte Staffelung der Baukörper.

Bei der Geschossigkeit ist festgelegt, dass in den Baubereichen A und B je eine Baute mit maximal drei Vollgeschossen zulässig ist, wobei ein drittes Vollgeschoss nur in Form eines unechten Attikas zulässig ist. Das unechte Attikageschoss darf nach Art. 8 BesV auf drei Gebäudeseiten bis an die Fassadenflucht reichen und eine Grundfläche von maximal 80 % der darunterliegenden Geschossfläche aufweisen. Die gute architektonische Lösung ist dabei zwingende Voraussetzung für ein unechtes Attikageschoss.

Die Sockelbaute darf nur im bezeichneten Bereich talseitig in Erscheinung treten. Folglich sind talseitig vier Geschosse sichtbar.

Die Baukörper sind untereinander einheitlich und mit Rücksicht auf die Nachbarschaft zu gestalten. Es werden eine ästhetische Gesamtwirkung und eine optimale Einpassung ins Ortsbild angestrebt. Zusätzlich wird der Einsatz von natürlichen Materialien priorisiert.

### 7.1.2 Ausnützung

Für die neue Überbauung steht eine anrechenbare Landfläche von rund 3'300 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die maximal mögliche Bruttogeschossfläche beträgt gemäss Regelbauweise im Planungsgebiet 1'940 m<sup>2</sup>.

Im Überbauungsplan wird festgelegt, dass die maximal mögliche Bruttogeschossfläche nach Regelbauweise hälftig auf die beiden Baubereiche A und B verteilt wird. Es wird keine Mehrausnützung gewährt.

### 7.1.3 Umgebung

Mit der Ausscheidung des Freihaltebereiches, der naturnah zu gestalten ist und der gemeinschaftlichen Nutzung zusteht, wird der Grünraum gesichert. Der Freihaltebereich ist von Bauten und Anlagen möglichst frei zu halten. Es sind einzig die im Plan bezeichneten Elemente sowie Kleinbauten bis zu einer maximalen Fläche von 15 m<sup>2</sup>, die der Kinderspielplatzeinrichtung dienen, zulässig.

Gemäss Art. 30 Baureglement Gemeinde Ebnat-Kappel ist aufgrund der anrechenbaren Bruttogeschossfläche von 1'940 m<sup>2</sup> ein Kinderspielplatz von mindestens 200 m<sup>2</sup> zu erstellen. Im Freihaltebereich ist bezeichnet, wo der Spielplatz anzuordnen ist. Der Kinderspielplatz ist zusammen mit der Umgebungsgestaltung vor dem Bezug der ersten Wohnung fertigzustellen und mit unterschiedlichen Materialien und Geräten auszustatten.

Zusammen mit dem Überbauungskonzept ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Umgebungsgestaltungsplan nachzureichen, der detaillierte Aussagen über die Bepflanzung, Gestaltung, Terrainveränderungen und Fusswege macht.

## 7.2 Erschliessung

### 7.2.1 Verkehr

Die Erschliessung erfolgt über die im Plan festgelegten Elemente direkt ab der bestehenden Bachstrasse. Aufgrund der Hangneigung und Anordnung der Wohnhäuser ist für die Anbindung an die Bachstrasse ein hohes Gefäll zu überwinden. Entsprechend muss dem Einlenker in die Bachstrasse spezielle Beachtung geschenkt und den Verhältnissen entsprechend ausgebaut werden. In der Mitte der neuen Erschliessung wird die Vorplatzfläche als Wendepplatz verwendet.

Die Parkierung erfolgt, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, in den Einzelgaragen in der Sockelbaute. Aufgrund der Hanglage tritt die Sockelbaute südlich in Erscheinung. Die übrigen drei Seiten der Sockelbaute sind zu überdecken. Die Besucherparkplätze sind zusammengefasst oberirdisch angeordnet.

Zwischen dem Niveau der neuen Erschliessung und dem Spielplatzbereich ist eine Fusswegverbindung von mindestens 1.50 m Breite gefordert.

### 7.2.2 Entwässerung

Die Umgebung ist möglichst versickerungsfähig zu gestalten. Wenn notwendig und technisch möglich, ist innerhalb des Freihaltebereiches an der bezeichneten Stelle ein Retentionsbecken zu erstellen. Zusammen mit dem ersten Baugesuch ist ein Entwässerungskonzept einzureichen, welches alle Massnahmen zur Versickerung und Retention detailliert aufzeigt.

### 7.2.3 Entsorgung

Im Plan wird symbolisch der Standort für den Kehrachtsammelplatz bezeichnet. Die Verlegung an einen anderen Standort ist zulässig, sofern ein mindestens gleichwertiger Standort nachgewiesen wird.

## 8 Abweichungen von der Regelbauweise

### 8.1 Verhältnis zur Regelbauweise

Wie in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben, steht der Überbauungsplan *Howart II* in keinem ersichtlichen Widerspruch zur Bundesgesetzgebung, zur kantonalen Richtplanung, respektive zur kommunalen Richt- und Zonenplanung.

In folgenden Punkten wird von der Regelbauweise (Wohnzone W2 bzw. W3) abgewichen:

Bestimmung	RBW <sup>1)</sup>	Überbauungsplan	Abweichung
Ausnutzungsziffer	0.5 (W2) / 0.65 (W3)	0.58	--
Zulässige Vollgeschosse	2 VG (W2)	3 VG (2 VG + unechtes Attika )	+ 1 unechtes Attikageschoss
Grenzabstand mind. - klein - gross	4.0 m (W2) 8.0 m (W2)	Baubereiche	--
Gebäudehöhe max.	8.0 m (W2)	9.8 m (Haus A) 9.0 m (Haus B)	+ 1.8 m + 1.0 m
Firsthöhe max.	12.0 m (W2)	Flachdachbauten	
Gebäudeabstand	8.0 m (W2)	5.8 m	- 2.2 m
Gebäuelänge max.	30.0 m (W2)	Baubereiche A/B: 28.0 m Sockelbaute: 70.0 m	+ 40 m
Staffelung	ab 24.0 m GL	nicht verlangt	

<sup>1)</sup> Regelbauweise gemäss Baureglement Ebnat-Kappel (genehmigt 26.01.2007)

Gemäss Art. 23 BauG kann im Rahmen eines Überbauungsplanes unter Beibehaltung der Zweckbestimmung der Zone von den allgemeinen Zonenvorschriften abgewichen werden.

Eine grössere Abweichung von der Regelbauweise liegt bezüglich des Gebäudeabstandes vor. Die Unterschreitung der Gebäudeabstände nach Regelbauweise tangiert nicht die Hauptwohnseite. Durch das leichte Abwinkeln des Baubereiches A wird der Gebäudeabstand zudem nur im hinteren Bereich unterschritten. Trotz des verringerten Gebäudeabstandes ist die Wohnqualität aufgrund der Anordnung der Bauten sowie der optimalen Besonnung von Süden nicht beeinträchtigt.

Eine weitere Abweichung tritt bezüglich der Gebäuelänge und der damit verbundenen Staffelung auf: Die Sockelbaute überschreitet die maximale Gebäuelänge. Die darüberliegenden Baubereiche A und B halten jedoch die Gebäuelänge ein.

Da die Sockelbaute nur talseitig in ihrer ganzen Länge in Erscheinung tritt und auf den übrigen drei Seiten unter dem Terrain zu liegen kommt, fällt die Dimension der Sockelbaute weniger auf.

Mit den grosszügigen Vorbauten wird die Fassade optisch aufgelockert und die fehlende Stafflung fällt nicht ins Gewicht.

Das Planungsgebiet liegt gemäss kommunaler Richtplanung im Baugebiet höherer Dichte. Die Zonengrenze W2-W3 verläuft durch das Planungsgebiet. Unter diesen Voraussetzungen und aufgrund der Hangsituation erscheint es als angebracht, innerhalb der Baubereiche ein zusätzliches Vollgeschoss in der Form eines unechten Attikageschosses zuzulassen.

Die im Überbauungsplan *Howart II* auftretenden Abweichungen gegenüber der Regelbauweise sind gerechtfertigt.

---

## 9 Information und Mitwirkung

Vor und während der Ausarbeitung der Planungsinstrumente fanden diverse Besprechungen mit der Bauherrschaft, dem Architekten und der Gemeinde statt.

Ebenso wird die Bevölkerung in geeigneter Form sach- und zeitgerecht und die Anstösser speziell über den Stand der Planung informiert.

## 10 Vorprüfung

Der Überbauungsplan *Howart II* wurde Anfangs März 2013 dem Baudepartement des Kantons St.Gallen zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Mit Schreiben vom 06. Mai 2013 hat das AREG schriftlich zum Quartierplan Position bezogen. Zu den vom AREG vorgebrachten Anregungen und Hinweisen kann kurz wie folgt Stellung genommen werden:

Kapitel Vorprüfungsbericht	Umsetzungsergebnis
Seite 2   Regelbauweise	Die Rechtfertigung der Abweichungen von der Regelbauweise ist den Erläuterungen im Kapitel 8.1 sowie dem Projektbeschrieb im Anhang zu entnehmen.
Seite 2   Gewässerschutz	Notwendige Massnahmen für den Gewässerschutz werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufgezeigt.
Seite 3   Art. 4 Abs. 4 BesV	Die Niveaupunktberechnung wurde vom zuständigen Geometer überprüft und bestätigt (Höhenknotenplan vom 27.05.2013). Entsprechend gilt das Sockelgeschoss bei beiden Bauten als Untergeschoss.
Seite 3   Art. 5 Abs. 2 BesV	In den Baubereichen sind Bauten mit maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die missverständlichen Aussagen wurden entsprechend korrigiert.
Seite 3   Art. 8 BesV	Art. 8 BesV ist präzisiert worden, so dass ein unechtes Attika klar als Vollgeschoss verstanden wird. Auf eine darstellerische Festlegung im Überbauungsplan wird bewusst verzichtet, um einen Spielraum in der Anordnung zu gewähren. Die Ausdehnung des unechten Attikageschosses wird mit Art. 8 BesV ausreichend festgelegt.
Seite 3   Art. 9 BesV	Im Planungsbericht (Seite 15f) ist der Flächennachweis dargelegt. Zusätzlich ist im Anhang die Ausnützungsberechnung zum Überbauungskonzept zu finden. Mit dem vorliegenden Überbauungsplan wird keine Mehrausnützung gewährt. Die Bauten haben die Ausnützung nach Regelbauweise einzuhalten.
Seite 3   Art. 14 Abs. 1 BesV	Zur Sicherstellung einer ansprechenden Umgebungsgestaltung wird in Art. 14 Abs. 4 BesV zwingend ein Umgebungsgestaltungsplan verlangt, welcher die Ausgestaltung der Umgebung bis ins Detail aufzuzeigen hat.
Seite 3   Art. 18 BesV	Aufgrund der Terrainneigung ist eine stufenlose, behindertengerechte Fusswegverbindung unrealistisch. Entsprechend wird auf eine stufenlose Fusswegverbindung verzichtet. Die Besonderen Vorschriften wurden angepasst.
Seite 3   Naturgefahren	Das Kapitel wurde angepasst. Die Ausarbeitung von konkreten Massnahmen bezüglich des Hochwasserschutzes wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen.

---

## 11 Rechtsverfahren

Der Überbauungsplan *Howart II* wird gemäss Art. 29ff BauG während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

---

## 12 Genehmigung

Der Überbauungsplan *Howart II* tritt mit der Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons St.Gallen in Rechtskraft. Gleichzeitig wird der rechtskräftige Überbauungsplan *Howart* (genehmigt 24. April 1978) innerhalb des Planungsgebietes aufgehoben.

Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons St.Gallen:

---

## Anhang

### **Überbauungskonzept Howartrain Architekturbüro Modesti + Frei AG, Wattwil**

- Projektbeschrieb, dat. 28.05.2013
- Situation, dat. 11.01.2013
- Schnitte, dat. 28.05.2013
- Ansichten, dat. 28.05.2013
- Höhenkotenplan, dat. 27.05.2013
- Ausnützungsziffer-Berechnung, dat. 11.01.2013