

Ein neues Baureglement für die Gemeinde Wolfhalden

Gesamtrevision mit neuer Gliederung

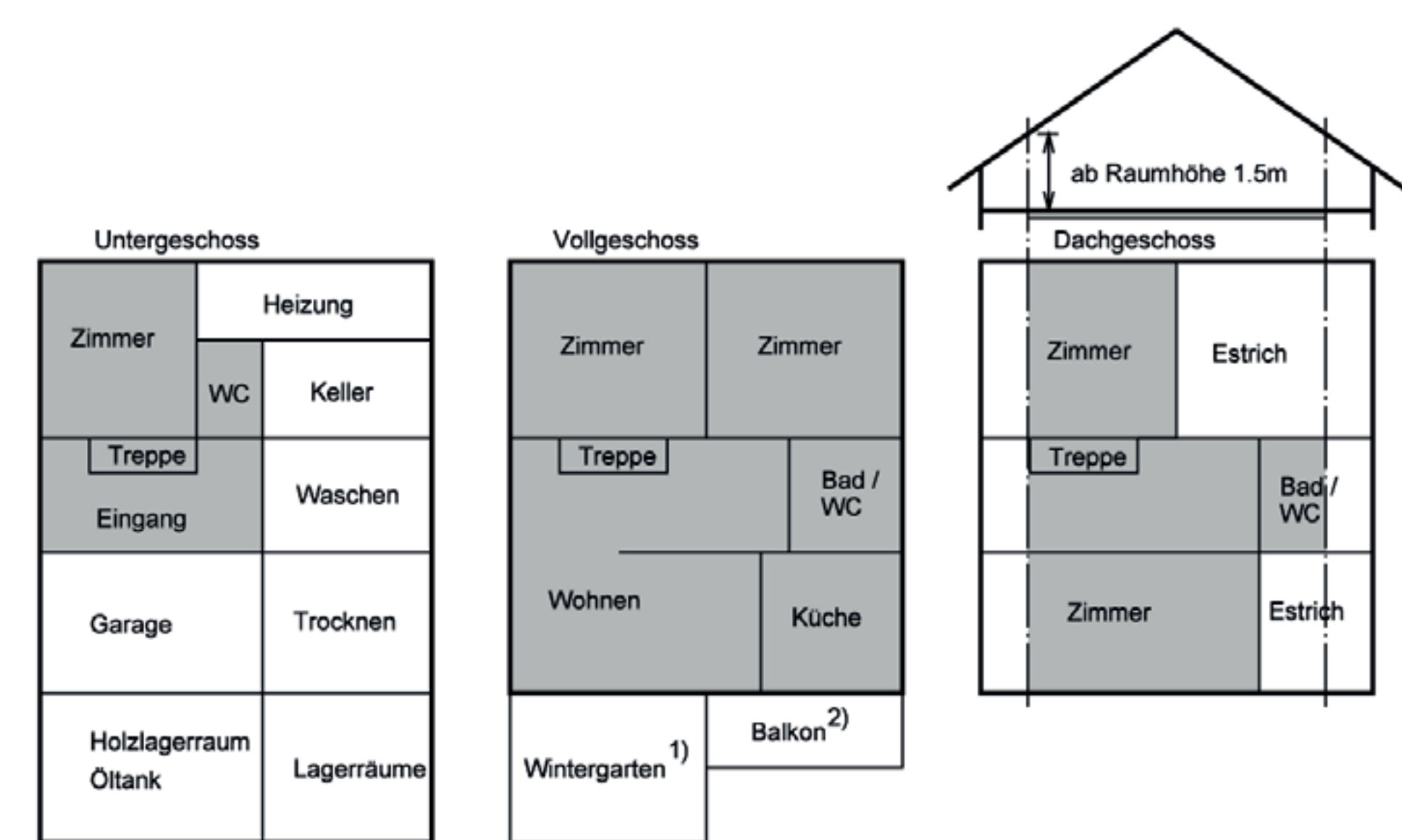
Ziel: Erhöhung der Benutzerfreundlichkeit sowohl für die Bauherrschaft als auch für die Bauverwaltung.


- Auf Wiederholungen des übergeordneten Rechts wird möglichst verzichtet.
- Anmerkungen mit Verweisen auf übergeordnete Gesetzesartikel werden noch ergänzt.
- Einzelfalllösungen im Baubewilligungsverfahren werden vermieden. Diese sind kritisch bei Rekursverfahren.

Regelbauweise - Bewährtes bleibt bestehen

- Es gilt weiterhin die maximale Ausnutzungsziffer für die Bemessung der Intensität der Nutzung. Anhand von Dichteanalysen wurden die Baumasse überprüft.
- Die maximalen Gebäudehöhen und -längen und minimalen Grenzabstände haben sich bewährt und bleiben bestehen.
- Mehr Spielraum bei der Anordnung der An- und Nebenbauten für die Nachverdichtung, vorausgesetzt die betroffenen Grundeigentümerschaften erklären sich mit der Reduzierung der einzuhaltenden Grenzabstände bzw. dem Zusammenbau von An- und Nebenbauten einverstanden.

$$\text{Ausnutzungsziffer (AZ)} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)}}{\text{anrechenbare Landfläche (LF)}}$$

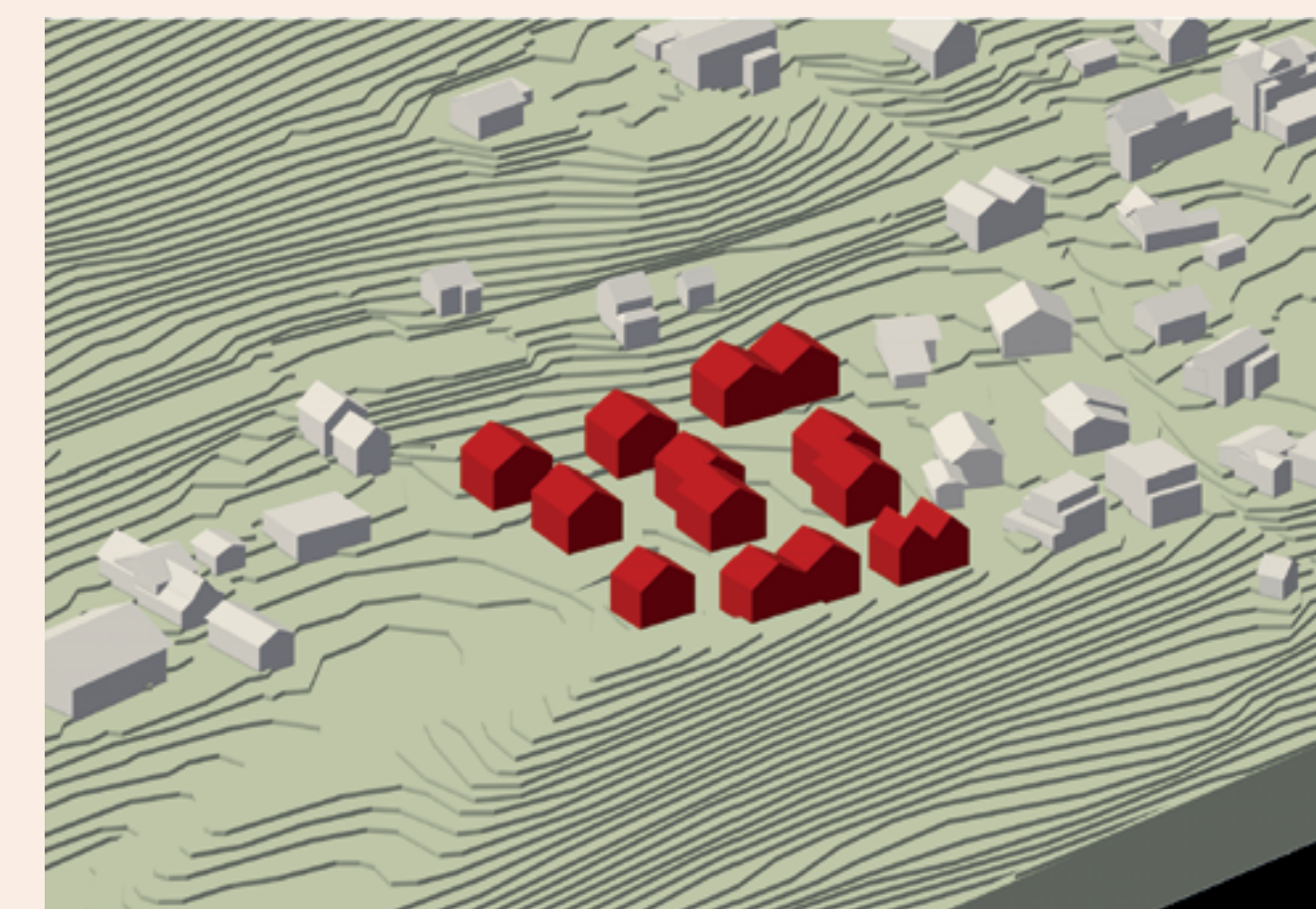


Legende
 anrechenbare Bruttogeschossflächen
 1) sofern beheizt = anrechenbar
 2) sofern verglast und beheizt = anrechenbar

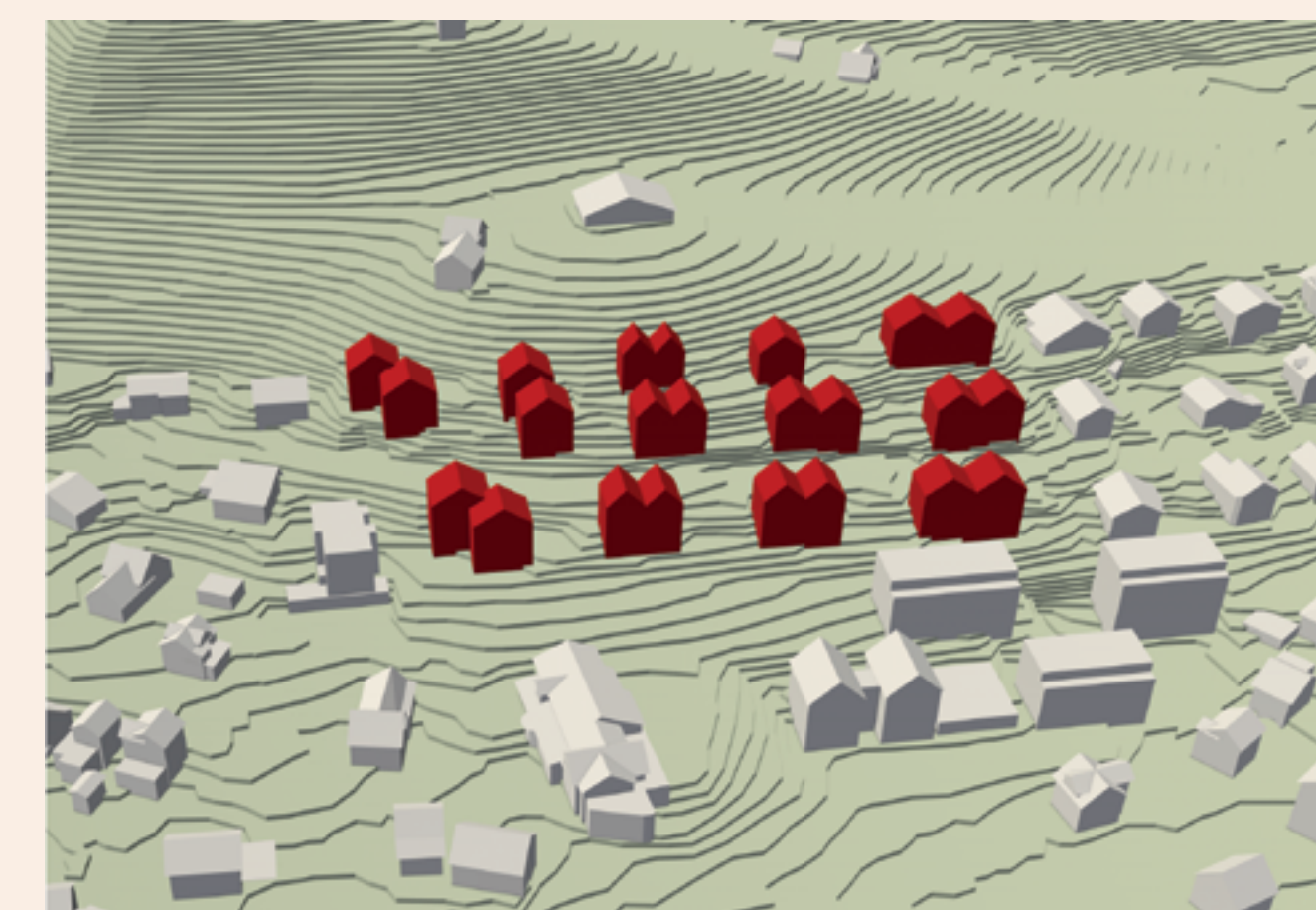
Anrechenbare Bruttogeschossfläche, Bauverordnung Kanton AR

Was ist ein Baureglement?

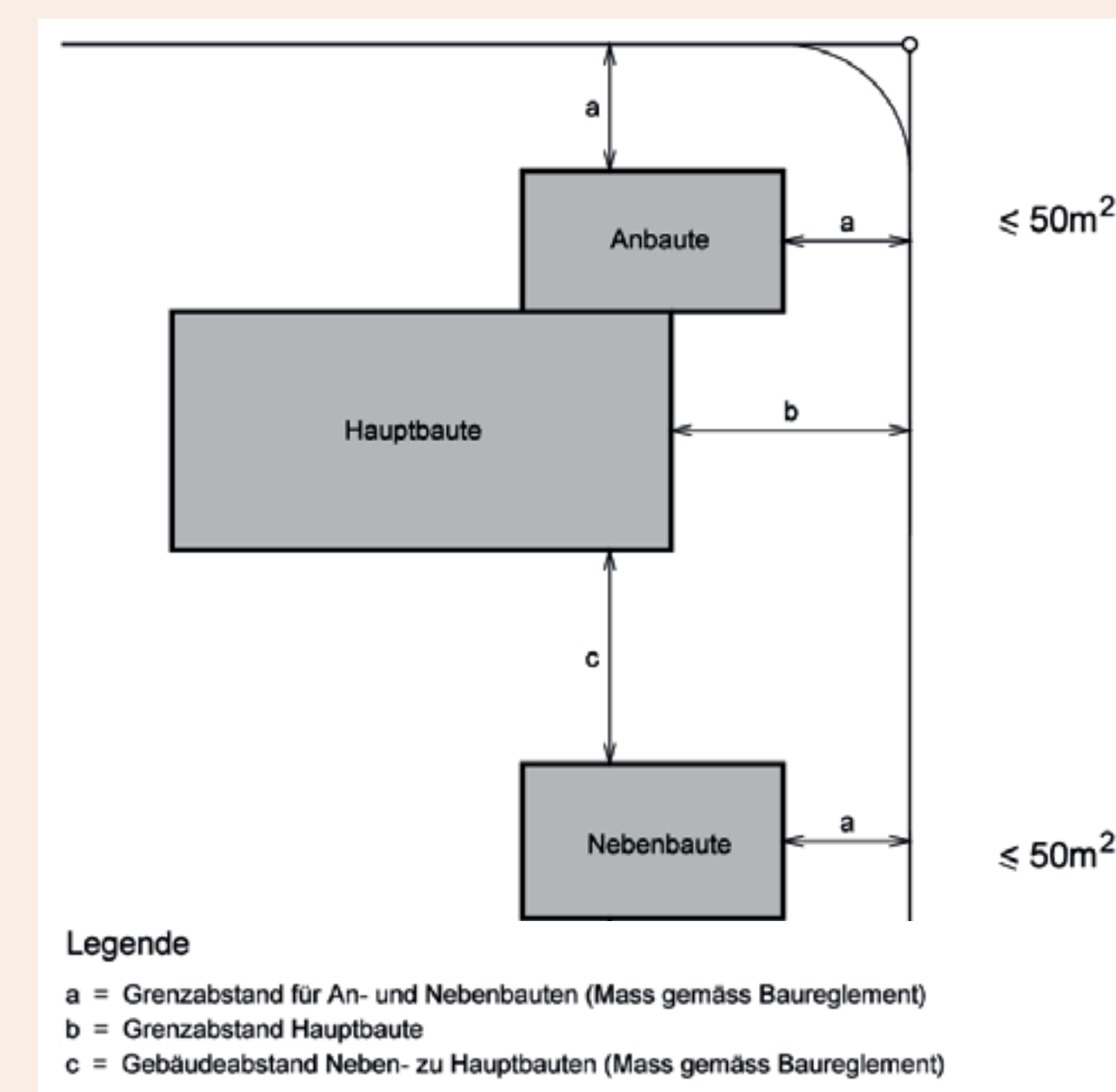
- Allgemeine Bauvorschriften für das gesamte Gemeindegebiet.
- Spezifische Regeln zur Bebauung für die einzelnen Bauzonen (z. B. mögliche Gebäudehöhe).
- Konkretisiert die Vorgaben des kantonalen Baugesetzes.



Dichteanalyse AZ 0.5 in Wohnzone W2, ERR Raumplaner AG



Dichteanalyse AZ 0.5/0.6 in Wohnzone W2/W3, ERR Raumplaner AG



Legende
 a = Grenzabstand für An- und Nebenbauten (Mass gemäss Baureglement)
 b = Grenzabstand Hauptbaute
 c = Gebäudeabstand Neben- zu Hauptbauten (Mass gemäss Baureglement)

Unterscheidung An- und Nebenbauten, Bauverordnung Kanton AR



Dachbegrünung und Solarenergieanlage, Contec AG



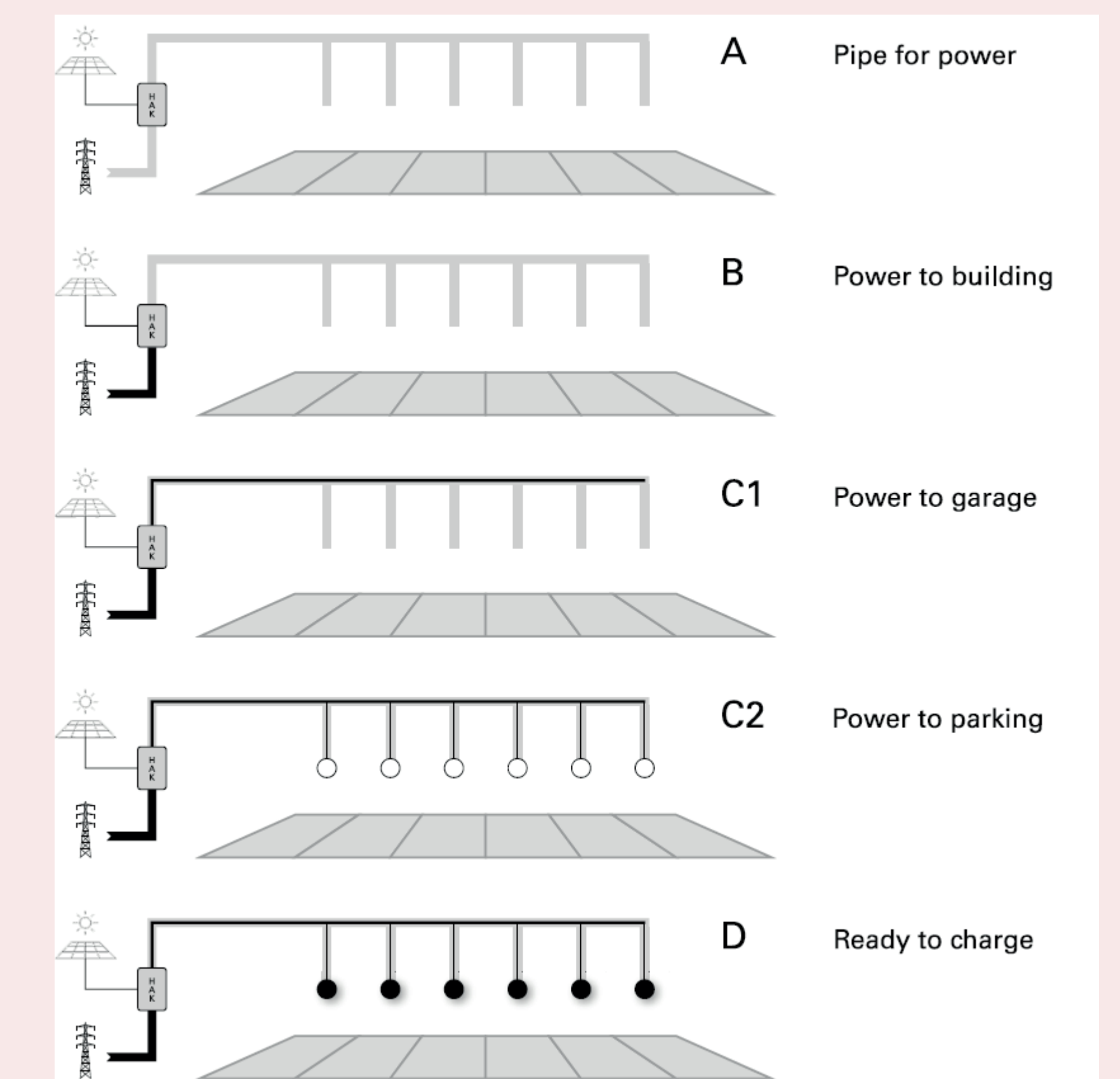
Artenreiche Kiesgärten (links) statt karge Schottergärten (rechts), Fotos: Paula Polak (li), Iris Barthel (re)

Förderung der Biodiversität & Anpassung an den Klimawandel

- Flachdachbegrünung ab 60 m² Dachfläche: Flachdächer stellen ein Reservoir an Flächen dar, welche durch eine Begrünung ökologisch aufgewertet werden können. Dadurch entstehen wertvolle Lebensräume für die Biodiversität und Trittsteine für die ökologische Vernetzung.
- Höhere Anforderungen an die Umgebungsgestaltung: Steingärten dürfen künftig nur in Form von biodiversen Anlagen erstellt werden. Schottergärten sind aus Gründen der Bodenversiegelung, der Hitzeenergieerzeugung und der Reduktion der Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie auch aus ästhetischen Gründen unerwünscht.
- Modernes Regenwassermanagement: Regenwasser soll möglichst lokal genutzt anstatt abgeleitet werden. Wird Wasser lokal zurückgehalten, kühlt es durch verzögerte Verdunstung und Transpiration der Pflanzen das örtliche Klima. Zudem werden durch die lokale Speicherung von Regenwasser die Kanalisationen, und insbesondere die benötigte maximale Kapazität, entlastet, wodurch Kosten eingespart werden können. Die Bodenversiegelung ist deshalb auf das Notwendigste zu beschränken und Meteorwasser ist zu versickern.

Rüsten für die Zukunft - Ladeinfrastruktur

- Die Entwicklungsszenarien des Bundes gehen davon aus, dass Elektrofahrzeuge bis 2050 den grössten Anteil am Flottenmix ausmachen. Aufgrund des durchschnittlichen Renovationszyklus einer Gesamtanierung von 50 Jahren ist mit Vorteil bereits heute die erforderliche Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden bei der Projektierung zu berücksichtigen.
- Aus diesem Grund ist bei Mehrfamilienhäusern grundsätzlich eine Ladeinfrastruktur gemäss Merkblatt SIA 2060 zu erstellen. Das Merkblatt gibt Richtangaben zum Umfang der Ausrüstung.
- Mit einer vorausschauenden Planung kann die Erschliessung von Parkplätzen für die Elektromobilität etappiert und stufengerecht erfolgen.



Ausbaustufen der Ladeinfrastruktur, SIA 2060:2020

