

W o l f h a l d e n

mit Weitblick

Baureglement

Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage: 03. November 2023 bis 02. Dezember 2023

Vom Gemeinderat erlassen am:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber ad interim

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Vom Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt am:

Der Ratschreiber

Hinweis

Nur die Zonenvorschriften Art. 7 – 9 werden gemäss Art. 46 Baugesetz öffentlich aufgelegt. Ausschliesslich zu diesen rot markierten Artikeln können schriftliche Einsprachen eingereicht werden.

Der Gemeinderat von Wolfhalden erlässt für das Gebiet der politischen Gemeinde Wolfhalden in Anwendung von Art. 15 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz) vom 12. Mai 2003 (bGS 721.1; Stand 01.01.2019) und von Art. 1 ff. der Bauverordnung vom 2. Dezember 2003 (bGS 721.11; Stand 01.04.2022) folgendes

Baureglement

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck / Geltungsbereich

- ¹ Das Baureglement schafft, zusammen mit dem Zonenplan und den weiteren Planungsinstrumenten, die Voraussetzungen für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde.
- ² Die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons sowie die weiteren Vorschriften der Gemeinde Wolfhalden bleiben vorbehalten.

Art. 2 Vollzug

- ¹ Für den Vollzug des Baureglements ist der Gemeinderat zuständig, soweit nachfolgend keine andere Regelung festgelegt wird.
- ² Für die Beurteilung von Baugesuchen ist die Baubewilligungskommission zuständig. Sie besteht aus mindestens fünf bis maximal sieben Mitgliedern, die vom Gemeinderat gewählt werden. Mindestens zwei Mitglieder müssen auch Mitglied des Gemeinderates sein, eines davon führt den Vorsitz.

- ³ Das Bausekretariat hat folgende Kompetenzen und Aufgaben:
- es leitet die planungs- und baurechtlichen Verfahren und trifft die erforderlichen verfahrensleitenden Anordnungen;
 - es prüft die Bauvorhaben auf ihre Rechtmässigkeit;
 - es erteilt Bewilligungen im Meldeverfahren; bei den übrigen Verfahren stellt sie der Baubewilligungskommission Antrag;
 - es übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse der Baubewilligungskommission;
 - es ist Auskunftsstelle für kommunale Fragen im Bau- und Planungsrecht, gewährt die Einsicht in die kommunalen Planunterlagen und berät die Bauwilligen in Verfahrensfragen.
-

II. Planung

Art. 3 Planungsinstrumente

- ¹ Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung erlässt der Gemeinderat neben dem Baureglement die folgenden Planungsinstrumente:
- Gemeinderichtplan
 - Zonenplan
 - Sondernutzungspläne
 - Erschliessungsprogramm

Art. 4 Rechtswirkung

- ¹ Der kommunale Richtplan bildet die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Er ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden begleitend; für das Grundeigentum entfaltet er keine unmittelbare Rechtswirkung.
- ² Der Zonenplan und die Sondernutzungspläne sind grundeigentümergebunden.
- ³ Die Planungsinstrumente können im Original beim Bausekretariat eingesehen werden. Massgebend sind die Originalpläne.

Art. 5 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

- ¹ Bei der Erarbeitung oder Änderung der kommunalen Planungsinstrumente sorgt der Gemeinderat für eine der Bedeutung angemessene Information und Mitwirkung der Bevölkerung. Die Mitwirkungsfrist beträgt mindestens 30 Tage.

- ² Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens kann die Bevölkerung Vorschläge und Anregungen einreichen. Die Behörde nimmt dazu spätestens vor der öffentlichen Planauf-
lage bzw. bei der Richtplanung dem Genehmigungsverfahren einzeln oder gesamthaft
Stellung und legt den entsprechenden Bericht zusammen mit dem Planungsinstru-
ment während dem Auflageverfahren öffentlich auf.
-

III. Überbauungsvorschriften

Art. 6 Ausnützungsziffer

- ¹ Die Übertragung der Ausnützung ist unter den in der Bauverordnung aufgeführten
Voraussetzungen möglich.

Art. 7 Tabelle der Regelbauvorschriften

- ¹ Sofern in den nachfolgenden Bestimmungen oder in Sondernutzungsplänen keine ab-
weichende Regelung getroffen wird, gelten für die nachfolgend aufgelisteten Zonen
des Zonenplans folgende Regelbauvorschriften:

Bauzonen Gemäss kant. Baugesetz	Kernzonen (Art. 20 BauG)		Wohnzonen (Art. 21 BauG)			Wohn- und Gewerbezone (Art. 22 BauG)		Gewerbezone (Art. 23 BauG)		Landwirtschaftszone (Art. 31 BauG) Übriges Gemeindegebiet (Art. 33 BauG)
	K2 *)	K3 *)	W1	W2	W3	WG2	WG3	GE I	GE II	L / UeG
Ausnutzungsziffer max.	---	---	0.40	0.50	0.60	0.50 0.55 ¹⁾	0.60 0.65 ¹⁾	---	---	---
Anzahl Vollgeschosse max.	2	3	1	2	3	2	3	---	---	---
Talseitig sichtbare Geschosse max.	3	4	2	3	4	3	4	---	---	---
Gebäudehöhe max. m	8.5	11.0	6.0	8.0	10.5	8.5	11.0	8.5	11.0	---
Firsthöhe max. m	12.5	15.0	10.0	12.0	14.5	12.5	15.0	12.5	15.0	---
Gebäuelänge max. m	25.0	25.0	20.0	25.0	30.0	25.0	30.0	---	---	---
Grenzabstand klein min. m ⁵⁾	3.0	3.0	4.0	4.0	5.0	4.0	5.0	5.0 8.0 ^{2) 4)}	5.0 10.0 ^{2) 4)}	5.0
Grenzabstand gross min. m ⁵⁾	---	---	6.0	8.0	10.0	8.0	10.0	---	---	---
Mehrlängenzuschlag (1/5 der Mehrlänge/max. 5.0 m)	---	---	+	+	+	+	+	---	---	---
Ausbau Untergeschoss in % der Vollgeschossfläche	60% ³⁾	60% ³⁾	60% ³⁾	60% ³⁾	60% ³⁾	60% ³⁾	60% ³⁾	unbeschränkt	unbeschränkt	---
Ausbau Dachgeschoss ^{**)}	unbeschränkt	unbeschränkt	unbeschränkt	unbeschränkt	unbeschränkt	unbeschränkt	unbeschränkt	---	---	---
Empfindlichkeitsstufe LSV	III	III	II	II	II	III	III	III	III	III

Legende

- *) = sofern der Schutz des Ortsbildes nichts anderes erfordert
- **) = bei Schrägdächern
- + = findet Anwendung
- = findet keine Anwendung
- 1) = höhere Ausnutzungsziffer, wenn Gewerbeanteil mind. 1/3 der gesamten anrechenbaren Geschossflächen
- 2) = ist die Grundstücksgrenze gleichzeitig eine Bauzonengrenze, gilt der grössere Grenzabstand, ausgenommen gegenüber Grünzonen innerhalb Baugebiet
- 3) = für gewerbliche Zwecke unbeschränkt
- 4) = in den Gewerbezone GE I und GE II kann der arealinterne Gebäudeabstand auf 5 m reduziert werden, soweit die Erschliessung gewahrt bleibt und keine feuerpolizeilichen Hindernisse entgegenstehen
- 5) = werden bestehende Bauten nachgedämmt, bleibt für die Messung der Grenz- und Gebäudeabstände die bestehende Umfassungswand (Fassade) massgebend, wobei die Stärke der Nachdämmung max. 30 cm betragen darf

Art. 8 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

- ¹ Bauten haben gegenüber Grundstücksgrenzen, die gleichzeitig Zonengrenzen sind, denjenigen Grenzabstand einzuhalten, der für die angrenzende Zone gilt. Der Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung. Die Grundmasse und Gestaltungsanforderungen werden unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall festgelegt. Bei öffentlichen Trägerschaften sind Sekundärnutzungen zulässig, sofern diese untergeordnet sind und lediglich eine Nebennutzung darstellen.
- ² Bauten und Anlagen privater Trägerschaften sind zulässig, wenn diese eine im öffentlichen Interesse liegende Aufgabe erfüllen, welche von der öffentlichen Hand nicht erfüllt wird und auch zukünftig nicht erfüllt werden soll. Für solche Bauvorhaben gelten die Regelbauvorschriften für die Wohn-Gewerbe-Zone WG3.

Art. 9 Grünzonen

- ¹ Soweit Bauten aufgrund des Zonenzwecks zulässig sind, dürfen diese die Maximalmasse für An- und Nebenbauten gemäss Art. 11 Bauverordnung nicht überschreiten. Es ist ein allseitiger Grenzabstand von 4 m einzuhalten.

Art. 10 Geschosszahl

- ¹ In Hanglagen, wo das Untergeschoss talseits freiliegt, darf höchstens die in den Zonenvorschriften festgelegte Anzahl talseitig sichtbarer Geschosse in ihrer vollen Breite und Höhe in Erscheinung treten. Abgrabungen zur Freilegung eines zusätzlichen Untergeschosses für Eingänge und Garagenzufahrten dürfen in der Regel auf der längeren Gebäudeseite höchstens zur Hälfte der Länge, bei den Schmalseiten die ganze Breite betragen. Das gestaltete Terrain darf dabei nicht tiefer als 0.5 m unter oberkant Fussboden des sichtbaren Untergeschosses zu liegen kommen.

Art. 11 Strassenabstand

- ¹ Soweit keine besonderen Vorschriften bestehen, gelten für Bauten, Anlagen, Pflanzungen, Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen und Ablagerungen gegenüber Gemeindestrassen und öffentlichen Strassen im privaten Eigentum die Strassenabstände gemäss Art. 57 ff. des Strassengesetzes (bGS 731.1).
- ² Mauern, namentlich Stützmauern und geschlossene Einfriedungen, dürfen gegenüber Strassen und Wegen max. 1.4 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Mauern sind durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen.
- ³ Wenn weder das Strassengesetz eine Regelung enthält, noch Sonderbauvorschriften bestehen, gilt für Bauten und Anlagen ein Strassenabstand von 3.0 m.

Art. 12 Vorbauten

- ¹ Vorbauten im Sinne der Bauverordnung dürfen höchstens 1.5 m in den erforderlichen Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder über die Baulinie vorspringen. Entsprechend in den Abstandsbereich vorspringende Balkone und Erker sind dabei auf einen Drittel der dazugehörenden Fassadenlängen beschränkt.
- ² Vorbauten dürfen punktuell abgestützt werden.

Art. 13 An- und Nebenbauten

- ¹ Für An- und Nebenbauten im Sinne der Bauverordnung gilt ein Grenzabstand von 3.0 m.
- ² Unter Einhaltung der maximal zulässigen Gesamtfläche und Gesamtgebäuelänge dürfen An- und Nebenbauten auf die Grenze gestellt oder über die Grenze zusammengebaut werden, vorausgesetzt, die betroffenen Grundeigentümer erklären sich dazu schriftlich einverstanden. Erfolgt der Bau nicht gleichzeitig, darf der Erstbauende höchstens die Hälfte der Maximalmasse beanspruchen.
- ³ Gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann der Gebäudeabstand auf 4 m reduziert werden, wenn sich auf den betroffenen Fassadenseiten keine für die Belichtung erforderlichen Fensterflächen befinden und auch keine anderen wesentlichen öffentlichen Interessen (wie z.B. Feuerpolizei) verletzt werden.
- ⁴ Für Kleinbauten (Gartenhäuser, Kleintierställe, etc.) mit einer Grundfläche von höchstens 6 m² und von höchstens 2.5 m Gesamthöhe gilt ein Grenzabstand von 1.0 m.

Art. 14 Naturgefahren

- ¹ Der Zonenplan Gefahren bezeichnet die Gebiete mit Naturgefahren. Diese sind in drei Gefahrenstufen unterteilt:
 - a) Gefahrenzone 1 = rotNeubauten und Erweiterungen, die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen, sind nicht zulässig. Andere Bauten und Anlagen dürfen nur bewilligt werden, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen und Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten, Zweckänderungen und Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachstelle und mit Auflagen zur Risikoverminderung zulässig. Der Wiederaufbau nach Zerstörung ist nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen zulässig.

b) Gefahrenzone 2 = blau

Alle Bauten und Anlagen sowie Geländeänderungen sind bewilligungspflichtig. Die Erstellung gefahrensensibler Objekte ist nicht zulässig. Massnahmen, die das Risiko beeinflussen könnten, bedürfen der Bewilligung der zuständigen kantonalen Fachstelle. Diese kann Auflagen zur Risikoverminderung verfügen.

c) Gefahrenzone 3 = gelb / Restgefährdung = gelb/weiss

Die Realisierung gefahrensensibler Objekte, wie öffentliche Bauten, Bauten in Leichtbauweise (mit Ausnahme der Kleinbauten gemäss Bauverordnung), Tiefgaragen, intensiv genutzte Untergeschosse, Lager von umweltgefährdenden Stoffen usw. bedarf einer Bewilligung durch die zuständige kantonale Fachstelle. Diese kann Auflagen zur Risikominderung verfügen.

- ² In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.
- ³ Bei Objekten in der Gefahrenzone mit geringer Gefährdung und Restgefährdung, für die keine Bewilligung der zuständigen kantonalen Fachstelle erforderlich ist, sind die möglichen Gefährdungen durch Naturgefahren bei der Erstellung und dem Betrieb von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen. Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss ist im Baubewilligungsverfahren ebenfalls zu berücksichtigen. Die Behörde kann Empfehlungen abgeben.

IV. Vorschriften über die Erschliessung

Art. 15 Ausfahrten und Einmündungen

- ¹ Ausfahrten und Einmündungen sowie Vorplätze an Strassen sind so zu gestalten, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder behindert noch gefährdet wird, die notwendigen Sichtverhältnisse gemäss Art. 65 Strassengesetz gewährleistet bleiben, die Entwässerung auf privatem Grund erfolgt und Verschmutzungen oder andere nachteilige Einflüsse unterbleiben.
- ² Ausfahrten auf Strassen sind mit seitlichen Ausrundungen von mindestens 3.0 m Radius zur Strassenlinie oder einer gleichwertigen Abschrägung sowie mit einem maximalen Gefälle von 5.0 % gegen die Strasse oder 7.5 % von der Strasse auf einer Länge von 2.5 m, ab der Strassenbegrenzung gemessen, zu erstellen. Im Übrigen darf ein Gefälle von 15.0 % nicht überschritten werden.

- 3 Die Garagenvorplätze sind so zu gestalten, dass das Fahrzeug vor oder bei der Garage abgestellt werden kann, ohne das Trottoir oder die Fahrbahn zu beanspruchen. Bei rechtwinkliger Anordnung der Garage zur Strasse hat der Vorplatz eine Tiefe von mindestens 5.0 m aufzuweisen. Wenn automatische Garagentore vorhanden sind oder sich aus anderen Gründen keine Behinderung des Verkehrs ergibt, kann die Tiefe auf das Mass des Strassenabstands herabgesetzt werden.
- 4 Gegenüber Kantonsstrassen sind die Vorschriften des Strassengesetzes massgebend.

Art. 16 Abstellplätze

- 1 Bei Neubau, Erweiterung sowie Zweck- oder Nutzungsänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund für deren Benutzer, Besucher, Lieferanten etc. die erforderlichen Abstellplätze zu erstellen.
- 2 Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen beträgt:
 - Mehrfamilienhäuser: 1 Abstellplatz pro Wohnung. Zusätzlich für Besucher: 10 % der Bewohnerabstellplätze, auf ganze Parkplätze aufzurunden
 - Einfamilienhäuser: 2 Abstellplätze
- 3 Garagenvorplätze, die von der Strassen- bzw. Trottoirbegrenzung gemessen eine Tiefe von mindestens 5.0 m aufweisen, werden bei Einfamilienhäusern angerechnet, bei Mehrfamilienhäusern nicht.
- 4 Für übrige Nutzungen und Spezialfälle (Alterswohnungen, Altersheime, Bildungsstätten, Sportanlagen, Hotels etc.) sind jene Abstellplätze zu erstellen, die unter Berücksichtigung der VSS-Normen erforderlich erscheinen.
- 5 Bei Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungseinheiten, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind Abstellplätze für Velos und Mofas zu erstellen. Der Bedarf richtet sich sinngemäss nach den VSS-Normen.
- 6 Bei Neubau oder umfassender Sanierung ist für Parkieranlagen die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge zu erstellen. Der erforderliche Ausbaugrad der Ladeinfrastruktur E-Mobilität richtet sich sinngemäss nach dem Minimum des Merkblatts SIA 2060, zurzeit Ausgabe 2020. Die Baubewilligungskommission kann von der Pflicht zur Erstellung einer Ladeinfrastruktur befreien, wenn der zu erwartende Nutzen in einem Missverhältnis zu den Kosten, zu Interessen des Natur- und Heimatschutzes oder zu Anliegen der Verkehrs- und Betriebssicherheit steht.

- 7 Die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge kann untersagt oder beschränkt werden, wenn ihre Erstellung mit den Schutzvorschriften für das Ortsbild oder für Einzelobjekte unvereinbar ist oder wenn ihre Benützung mit der Verkehrssicherheit unzulässig ist.

Art. 17 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

- 1 Ist das Erstellen von Abstellplätzen verboten, verhindern die örtlichen Verhältnisse die Schaffung genügender Abstellplätze oder erweisen sich die Kosten als unzumutbar, kann der Grundeigentümer in erster Linie zur Beteiligung an einer privaten oder gemischtwirtschaftlichen Gemeinschaftsanlage in angemessener Nähe und in zweiter Linie zur Leistung einer Ersatzabgabe verpflichtet werden.
- 2 Werden Abstellplätze auf einem anderen Grundstück als dem Baugrundstück erstellt, ist ihr Bestand und ihre bestimmungsmässige Verwendung vor Erteilung der Baubewilligung durch Grundbucheintrag sicherzustellen. Bei Gemeinschaftsanlagen ist nachzuweisen, dass dem Erstellungspflichtigen ein dauerndes Recht zur unbeschränkten Benutzung reservierter Plätze zusteht.
- 3 Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benutzbarer Abstellplätze oder Parkgaragen zu verwenden. Pro fehlenden Abstellplatz sind Fr. 10'000.-- als Ersatzleistungen zu erbringen.
- 4 Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen fest zugeteilten öffentlichen Abstellplatz.

Art. 18 Spiel- und Begegnungsbereiche

- 1 Beim Bau von Mehrfamilienhäusern resp. von Einfamilienhausüberbauungen mit vier und mehr Wohnungseinheiten (1- bis 2.5-Zimmer-Wohnungen werden nicht mitgerechnet) sind auf privatem Grund Spiel- und Begegnungsbereiche zu erstellen.
- 2 Die Fläche muss mindestens 15 % der für das Wohnen genutzten anrechenbaren Geschossfläche betragen. Die Spiel- und Begegnungsbereiche sind altersgerecht zu gestalten und auszustatten.
- 3 Ist die Erstellung der erforderlichen Spiel- und Begegnungsbereiche auf dem Baugrundstück aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich, hat der Pflichtige eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden für öffentliche Spiel- und Begegnungsbereiche zu verwenden und beträgt je fehlende m² Fr. 500.--.

Art. 19 Stellflächen für Entsorgung

- ¹ Bei Mehrfamilienhäusern und gewerblichen Bauten sind an einem geeigneten Standort auf Privatgrund geschützte und gut zugängliche Stellflächen für Entsorgungseinrichtungen zu schaffen. Die Behältnisse sind prioritär als (Halb-)Unterflurcontainer auszugestalten und können als öffentliche Entsorgungsstellen erklärt werden. Der Standort ist mit der Abfallregion abzusprechen.
 - ² Soweit ein öffentlicher (Halb-)Unterflurcontainer in angemessener Distanz vorhanden ist, kann ganz oder teilweise auf die Errichtung solcher Stellflächen verzichtet werden.
-

V. Bau- und Gestaltungsvorschriften**Art. 20 Wohnhygiene, Mindestmasse, Sicherheit**

- ¹ Die begehbare Mindestbreite für Treppen, Gänge und Podeste beträgt in Einfamilienhäusern mindestens 0.9 m, in Mehrfamilienhäusern für Treppenhäuser mindestens 1.2 m.
- ² Die Nettobodenfläche von Wohn- und Schlafräumen hat mind. 10.0 m² zu betragen.
- ³ Wohn- und Schlafräume sind natürlich und ausreichend zu belichten und zu belüften. Die Fensterfläche hat im Rahmenlicht gemessen mind. 10 % der Nettobodenfläche zu betragen.
- ⁴ Die minimale lichte Raumhöhe für Neubauten von Ein- und Mehrfamilienhäusern beträgt bei Aufenthaltsräumen mindestens 2.3 m, bei Einstell- und Kellerräumen mindestens 2.1 m. Bei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe über mindestens einen Drittel der Bodenfläche einzuhalten und der Rauminhalt hat mindestens 20 m³ zu betragen.
- ⁵ In Mehrfamilienhäusern ist für jede Wohnung ein Abstellraum von mindestens 5 m² Bodenfläche zu erstellen. Ebenso sind leicht zugängliche und genügend grosse Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen zu errichten.
- ⁶ Für Geländer und Brüstungen oder andere Vorrichtungen zum Schutz von Personen gegen Absturz sind die SIA-Normen wegleitend.

- ⁷ Soweit von Dächern Schnee auf öffentliche Strassen, Wege oder Plätze fallen und Menschen oder Tiere gefährden kann, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.

Art. 21 Gestaltungsanforderungen

- ¹ Die allgemeinen Gestaltungsanforderungen richten sich nach Art. 112 Baugesetz.
- ² Erhöhte Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und Anlagen und deren Umgebung gelten:
- a) in der Ortsbildschutzzone;
 - b) im Sichtbereich von geschützten Bauten;
 - c) bei Bauten und Anlagen, die das Orts-, Landschafts- oder Strassenbild besonders prägen.
- ³ Diese Bauten und Anlagen, inklusive der Umgebungs- und Strassenraumgestaltung, haben sich in Bezug auf ihre Gesamtwirkung, insbesondere der Bedachung, Form und Gliederung der Baumassen, der Wirkung von Materialien und Farbe, der Stellung und Grösse der Bauten, der Aussenraumgestaltung mit der Bepflanzung etc. so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Einpassung in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild erreicht wird.
- ⁴ Die Baubewilligungskommission kann Material- und Farbmuster verlangen beziehungsweise deren Begutachtung am Rohbau verfügen. Die Baubewilligungskommission kann externe Fachleute zur Beurteilung beiziehen.

Art. 22 Antennenanlagen

- ¹ Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk und ähnlichem dienen.
- ² Antennenanlagen haben sich in allen Zonen gut einzuordnen und sind auf das technisch notwendige Mindestmass zu beschränken. Unter die Abs. 3 bis 5 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und optisch wahrgenommen werden können.
- ³ Innerhalb von Ortsbildschutzzonen nach Art. 27 sowie an geschützten Kulturobjekten nach Art. 28 sind Antennenanlagen aus ästhetischen Gründen verboten. Der Gemeinderat kann dem Bau einzelner Antennenanlagen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und in das Orts- und Landschaftsbild integriert sind.

- 4 Antennenanlagen sind grundsätzlich in den Bauzonen zu errichten; in erster Linie in der Gewerbezone, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie innerhalb von Verkehrsflächen im Baugebiet wie z.B. öffentlichen Parkieranlagen. Ist ein solcher Standort nachgewiesenermassen nicht möglich oder aufgrund des Versorgungsauftrags nicht ausreichend, kommen weitere Zonenarten in folgender Reihenfolge in Frage:
- a) Wohn- und Gewerbezone
 - b) Kernzone
 - c) Wohnzone
- Die Gesuchsteller haben in ihrem Baugesuch darzulegen, weshalb ein Standort in den in der Reihe vorangehenden Zonen nicht möglich ist.
- 5 Eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen ist in jedem Fall zu prüfen und darzulegen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

Art. 23 Dachgestaltung

- 1 Dachformen und -materialien haben sich in ihre bauliche Umgebung einzufügen.
- 2 Die nicht als begehbare Terrasse genutzten Bereiche eines Flachdachs mit einer Neigung kleiner als 10° und ab 60 m² sind ökologisch wertvoll zu begrünen. Solaranlagen entbinden grundsätzlich nicht von dieser Pflicht. Die Grundanforderungen der Dachbegrünung richten sich sinngemäss nach den SIA-Normen. Der flächenmässige Anteil der Dachterrassen ist auf 50 % der gesamten Dachflächen beschränkt.

Art. 24 Veränderungen der Dachfläche

- 1 Dachaufbauten wie Schleppgauben, Lukarnen etc. sowie Dachflächenfenster sind optisch gut zu gestalten. Schleppgauben und Dacheinschnitte dürfen gesamthaft höchstens 1/3, Giebellukarnen und Quergiebel höchstens 1/2 der entsprechenden Fassadenlänge einnehmen.
- 2 Dachflächenfenster dürfen maximal je 1.2 m² gross sein und höchstens einen 1/10 der Dachfläche einnehmen. Werden auch Dachaufbauten erstellt, reduziert sich das zulässige Maximalmass der Dachflächenfenster anteilmässig in dem Umfang, als Dachaufbauten erstellt werden.

- ³ Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Liftüberfahrten, Kamine, Ventilationszüge etc. dürfen mit dem technisch notwendigen Mass über die Dachfläche ragen.

Art. 25 Umgebungs- und Terraingestaltung

- ¹ Bei der Gestaltung der Umgebung ist auf das gewachsene Terrain Rücksicht zu nehmen. Aufschüttungen und Abgrabungen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen und sind ansprechend zu gestalten.
- ² Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend, vielfältig und naturnah zu gestalten und zu unterhalten. Bestehende Vorgärten sind zu erhalten. Es sind nach Möglichkeit einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Steingärten sind nur in Form von biodiversen Anlagen erlaubt (einheimisch und extensiv begrünte, strukturreiche Sand-, Kies- oder Schotterflächen ohne Vliessunterlage). Bodenversiegelungen sind auf ein Minimum zu beschränken.
- ³ An Siedlungsrandlagen ist ein besonderes Augenmerk auf einen sanften Übergang zwischen Siedlung und Landschaft zu legen.
- ⁴ Die Baubewilligungskommission kann bei Bedarf zu Auslegungsfragen der Gestaltung, Bepflanzung und ihrer Auswirkung auf Landschaftsbild und die Ökologie den Nachweis einer qualifizierten Fachstelle verlangen. Dies gilt insbesondere für die Verwendung einheimischer Pflanzen und der Anlage von Steingärten.

VI. Schutzvorschriften

Art. 26 Schutzzonen, Schutzobjekte

- ¹ Als Überlagerung zu den Bauzonen werden folgende Schutzzonen und Schutzobjekte der Gemeinde ausgedehnt:
 - Ortsbildschutzzone
 - Kulturobjekte
 - Naturobjekte
- ² Der Gemeinderat legt, wenn nötig, in Ergänzung zu den Schutzvorschriften dieses Baureglements, den Schutzzumfang durch Vereinbarung mit dem Eigentümer oder durch besondere Verfügung fest.

Art. 27 Ortsbildschutzzone der Gemeinde

- ¹ Die Ortsbildschutzzone bezeichnet jene Gebäudegruppen, Strassenräume, Plätze, Freiräume und Umgebungsbereiche, welche als wichtige Elemente des besonders wertvollen und charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes in ihrem Gesamtcharakter zu erhalten sind.

Das Ortsbild prägende Freiräume, Bäume, Vorgärten etc. sind zu erhalten.

- ² Bei Um-, An- und Neubauten sowie Renovationen sind die Fassaden- und Dachgestaltung, Massstäblichkeit der Baumasse, Gebäudeform und -stellung, Farb- und Materialwahl sowie Strassen- und Platzgestaltung sorgfältig auf das Ortsbild abzustimmen.
- ³ Abbrüche werden nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt bzw. wenn gleichzeitig die Baubewilligung für einen Ersatzbau erteilt werden kann, dessen Ausführung gesichert ist.
- ⁴ Bauten und Anlagen in der Umgebung von Ortsbildschutzzonen und von Schutzobjekten sind so zu gestalten, dass deren architektonischer oder geschichtlicher Wert nicht beeinträchtigt wird.

Art. 28 Kulturobjekte der Gemeinde

- ¹ Die im Zonenplan bezeichneten geschützten Kulturobjekte sind mit ihrer charakteristischen Umgebung als architektonisch, gestalterisch oder geschichtlich wertvolle Bauten, Bauteile und Anlagen in ihrer schutzwürdigen Substanz zu erhalten. Jede Beeinträchtigung ihres architektonischen, gestalterischen oder geschichtlichen Wertes ist untersagt.
- ² Das Kulturobjekt prägende Freiräume, Bäume, Vorgärten etc. sowie Bauten und Anlagen in der Umgebung von geschützten Kulturobjekten sind so zu gestalten, dass der architektonische oder geschichtliche Wert des Schutzobjektes nicht beeinträchtigt wird.

Art. 29 Naturobjekte der Gemeinde

- ¹ Als Naturobjekte werden ökologisch, naturgeschichtlich oder für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Alleen, Hecken, Feld- und Ufergehölze etc. bezeichnet.
- ² Diese Naturobjekte sind in ihrem Charakter und in ihrer schutzwürdigen Substanz zu erhalten. Jegliche weitergehenden Veränderungen sind bewilligungspflichtig. Für bewilligte Beseitigungen von Naturobjekten können angemessene Ersatzleistungen verlangt werden.

VII. Bauarbeiten**Art. 30 Benützung von öffentlichem Boden**

- ¹ Öffentlicher Grund und Boden, namentlich Strassen und Plätze, dürfen nur mit Bewilligung der Behörden für die Ausführung privater Bauten und Anlagen vorübergehend in Anspruch genommen werden. Bei Flurgenossenschaftsstrassen ist sinngemäss die Zustimmung der zuständigen Genossenschaftsorgane einzuholen.
- ² Für den Bau benützte Strassen sind, wenn nötig, zu Lasten des Bauherrn umgehend zu reinigen und entstandene Schäden sind im Einvernehmen mit dem Unterhaltspflichtigen zu beheben.

Art. 31 Sicherheit von Baustellen

- ¹ Baustellen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sind nach den Weisungen der Behörde auf Kosten des Bauherrn ausreichend zu signalisieren, abzuschränken und zu beleuchten. Wenn nötig sind Schutzwände und Fussgängerpassagen zu erstellen.
- ² Jede Baustelle, deren Betreten für Unbeteiligte mit Gefahren verbunden ist, muss vor dem Zutritt geschützt werden. Baugruben und Gräben sind mit geeigneten Abschränkungen zu versehen.

Art. 32 Werkleitungen

- ¹ Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat der Bauherr den Verlauf der unterirdischen Leitungen anhand des Grundbuchs, der Werkleitungspläne des Kantons, der Gemeinde, der Versorgungsbetriebe (Wasser, Kanalisation, Elektrizität, Gas, Telekommunikation etc.) und Kabelleitungen des Militärs festzustellen und die Leistungseigentümer zu benachrichtigen.
- ² Werden bei Bauarbeiten unbekannte Werkleitungen freigelegt, so sind diese umgehend dem Bausekretariat zu melden.
- ³ Leitungen dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig umgelegt werden.

VIII. Verfahrensbestimmungen

[Hinweis: die folgenden Verfahrensbestimmungen gelten in Ergänzung zu den kant. Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren (Art. 97 ff. Baugesetz; Art. 42-57 Bauverordnung).]

Art. 33 Baugesuche

- ¹ Sämtliche Baugesuche sind dem Bausekretariat einzureichen.
- ² Der erforderliche Inhalt des Baugesuches richtet sich nach der Bauverordnung (Art. 47) sowie der Spezialgesetzgebung (Art. 97 Abs. 4 Baugesetz).

Art. 34 Zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch

- ¹ Die Baubewilligungskommission ist gemäss Art. 47 Abs. 4 Bauverordnung befugt, für schwierig zu beurteilende oder aussergewöhnliche Bauten Gutachten einzuholen und Bemusterungen sowie Modelle zu verlangen.

Art. 35 Baukontrolle

- ¹ Die Baubewilligungskommission ist befugt, zum Zwecke der Baupolizeikontrolle Gebäude, Anlagen und Bauplätze zu betreten.
- ² Die Baubewilligungskommission kann die Anzeigepflicht für weitere Baustadien anordnen oder bei einfachen Bauvorhaben von der Meldepflicht einzelner Baustadien befreien.

Art. 36 Gebühren, Kosten

- ¹ Für die Behandlung von Baugesuchen und Bauermittlungen, für weitere Verrichtungen in Anwendung des Baureglements wie die öffentliche Anzeige, die Visierkontrolle etc. sowie für die Benützung öffentlichen Grundes sind Gebühren zu entrichten resp. die Kosten zu tragen.
- ² Die Gebührenansätze werden vom Gemeinderat im Rahmen des Gesetzes über die Gebühren der Gemeinden vom 26. Februar 2001 (bGS 153.2) festgelegt.
- ³ Die Kosten von Gutachten, zusätzlichen Unterlagen oder Sonderleistungen der Gemeinde hat grundsätzlich der Gesuchsteller zu tragen. Werden Gutachten eingeholt, ist der Gesuchsteller vor der Auftragserteilung anzuhören.

IX. Schlussbestimmungen

Art. 37 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

- ¹ Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- ² Das Baureglement der Gemeinde Wolfhalden vom 05. Dezember 2006 wird mit Inkrafttreten dieses Baureglements aufgehoben.