

Gesamtrevision Baureglement

2. Mitwirkung

Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt vom:

bis am:

Vom Gemeinderat erlassen am:

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Vom Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt am:

Der Ratschreiber:

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	1
	Art. 1 Geltungsbereich / Zweck.....	1
	Art. 2 Vollzug.....	1
2	Planung	1
	Art. 3 Information und Mitwirkung der Bevölkerung	1
3	Überbauungsvorschriften	2
	Art. 4 Ausnützungsziffer	2
	Art. 5 Tabelle der Regelbauvorschriften.....	2
	Art. 6 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	4
	Art. 7 Talseitig sichtbare Geschosse.....	4
	Art. 8 Strassenabstand / Sicherheit entlang Privatstrassen und -wegen.....	4
	Art. 9 Vorbauten.....	5
	Art. 10 An- und Nebenbauten	5
	Art. 11 Öffentliche Anlagen auf privatem Grund.....	5
	Art. 12 Naturgefahren	6
4	Erschliessungsvorschriften	6
	Art. 13 Ausfahrten und Einmündungen	6
	Art. 14 Fahrzeugabstellplätze	7
	Art. 15 Ersatzabgabe für Personenwagen-Abstellplätze.....	7
5	Bau- und Gestaltungsvorschriften	8
	Art. 16 Wohnhygiene, Sicherheit.....	8
	Art. 17 Dachgestaltung	8
	Art. 18 Dachaufbauten und -einschnitte.....	8
	Art. 19 Antennenanlagen	8
	Art. 20 Umgebungs- und Terraingestaltung	9
	Art. 21 Biodiversität.....	9
	Art. 22 Lichtemissionen.....	10
	Art. 23 Spiel- und Begegnungsbereiche	10
6	Schutzvorschriften	10
	Art. 24 Schutzzonen, Schutzobjekte	10
	Art. 25 Ortsbildschutzzone der Gemeinde	10
	Art. 26 Kulturobjekte der Gemeinde.....	11
	Art. 27 Naturobjekte der Gemeinde	11

7	Bauarbeiten	11
	Art. 28 Werkleitungen	11
8	Verfahrensbestimmungen	12
	Art. 29 Gebühren, Kosten	12
9	Schlussbestimmungen	12
	Art. 30 Übergangsbestimmungen	12
	Art. 31 Aufhebung bisherigen Rechts	12
	Art. 32 Inkrafttreten	12
	Anhang: Skizzen zum Baureglement	13

Der Gemeinderat von Wolfhalden erlässt für das Gebiet der Gemeinde Wolfhalden in Anwendung von Art. 15 und 48 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht vom 12. Mai 2003 (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) und von Art. 1 ff. der Bauverordnung vom 2. Dezember 2004 (BauV; bGS 721.11) sowie von Art. 12 des Strassengesetzes vom 26. Oktober 2009 (StrG; bGS 731.11) folgendes Baureglement:

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich / Zweck

¹ Das Baureglement gilt für die gesamte Gemeinde Wolfhalden und soll, zusammen mit dem Zonenplan und den weiteren Planungsinstrumenten, die Voraussetzungen für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete bauliche Entwicklung schaffen.

Art. 15 BauG,
Zweck und Inhalt Baureglement

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 fünf bis sieben Mitgliedern. Mindestens ein Mitglied muss auch Mitglied des Gemeinderats sein und führt den Vorsitz.

Art. 3 BauG,
Generelle Zuständigkeiten

Art. 4 BauG,
Delegation und Übertragung
hoheitlicher Aufgaben

2 Planung

Art. 3 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 Planaufgabe bzw. bei der Richtplanung vor dem Genehmigungsverfahren einzeln oder gesamthaft Stellung und legt den entsprechenden Bericht zusammen mit dem Planungsinstrument während dem Auflageverfahren öffentlich auf.

Art. 4 RPG,
Information und Mitwirkung

Art. 6 BauG,
Information und Mitwirkung der
Bevölkerung

3 Überbauungsvorschriften

Art. 4 Ausnützungsziffer

Art. 1 BauV,
Ausnützungsziffer

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

Art. 5 Tabelle der Regelbauvorschriften

Art. 16 & 19 ff. BauG

¹ In allen Bauzonen gilt die offene Bauweise.

² Sofern in den nachfolgenden Bestimmungen, im Zonenplan oder in Sondernutzungsplänen keine abweichende Regelung getroffen wird, gelten für die nachfolgend aufgelisteten Zonen des Zonenplans folgende Bauvorschriften.

Art. 16 BauV,
Subsidiäre Regelung

Bauzonendefinitionen gemäss kant. Baugesetz	Kernzonen (Art. 20 BauG)		Wohnzonen (Art. 21 BauG)			Wohn- und Gewerbezone (Art. 22 BauG)		Gewerbezone (Art. 23 BauG)		Grünzonen (Art. 28 BauG)	Landwirtschaftszonen (Art. 31 BauG) Übriges Gemeindegebiet (Art. 33 BauG)
	K2*)	K3*)	W1	W2	W3	WG2	WG3	GE I	GE II	GR	L / ÜG
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 ⁴⁾	3.0	3.0	4.0	4.0	5.0	4.0	5.0	5.0 8.0 ^{2) 3)}	5.0 10.0 ^{2) 3)}	---	5.0
Grenzabstand gross min. m ⁴⁾	---	---	6.0	8.0	10.0	8.0	10.0	---	---	---	---
Mehrlängenzuschlag (1/5 der Mehrlänge / max. 5.0 m)	---	---	+	+	+	+	+	---	---	---	---
Empfindlichkeitsstufe LSV	III	III	II	II	II	III	III	III	III	III	III

Legende

*) = sofern der Schutz des Ortsbildes nichts anderes erfordert.

+ = findet Anwendung.

--- = findet keine Anwendung.

1) = höhere Ausnutzungsziffer, wenn Gewerbeanteil mind. 1/3 der BGF.

2) = gegenüber anderen Bauzonen, ausgenommen Grünzonen im Baugebiet, gilt der grössere Grenzabstand.

3) = 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.

4) = 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.

LSV = Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41).

Art. 6 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.

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. Für solche Bauvorhaben gelten die Regelbauvorschriften für die Wohn- und Gewerbezone WG3.

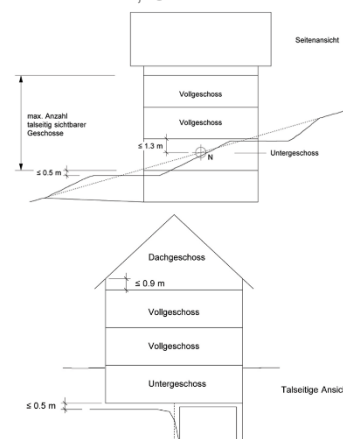
Art. 26 BauG,
Zonen für öffentliche Bauten
und Anlagen

Art. 7 Talseitig sichtbare Geschosse

¹ Als talseitig sichtbar gilt jedes Geschoss, das in voller Breite und Höhe in Erscheinung tritt. Ausgenommen davon sind Dachgeschosse gemäss Art. 4 Bauverordnung.

² Das gestaltete Terrain darf nicht tiefer als 0.5 m unter oberkant Fussboden des untersten talseitig sichtbaren Geschosses zu liegen kommen. Ausgenommen sind Abgrabungen zur Freilegung von Eingängen und Garagenzufahrten. Diese dürfen maximal die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge umfassen.

Art. 4 BauV, Geschosse



Art. 8 Strassenabstand / Sicherheit entlang Privatstrassen und -wegen

¹ Gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen gelten die Vorschriften des Strassengesetzes. Gegenüber Privatstrassen und Privatwegen sind die nachfolgenden Bestimmungen einzuhalten.

² Der Bestand von Privatstrassen und Privatwegen und die Sicherheit ihrer Benutzer dürfen nicht beeinträchtigt werden. Unzulässig sind insbesondere Beeinträchtigungen durch Bauten und Anlagen, Pflanzen und Einfriedungen.

³ Die Strassenabstandsvorschriften gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor. Für die Messweise ist Art. 57 Strassengesetz, sachgemäss, massgebend.

Für die Strassenabstandsvorschriften gegenüber Privatstrassen und Privatwegen gilt der gleiche Geltungsbereich wie in Art. 60 Abs. 1 Strassengesetz.

Art. 57 – 62 StrG,
Strassenabstände

⁴ Soweit keine besonderen Vorschriften bestehen, gelten, unter Vorbehalt von Art. 8 Abs. 2 Baureglement, gegenüber Privatstrassen und Privatwegen folgende minimale Strassenabstände:

	Privatstrassen	Privatwege	Besonderes
Bauten und Anlagen	4 m	3 m	
Hochstämmige Bäume	3 m	2 m	
Hecken, Zierbäume, Sträucher usw.	1 m *	1 m *	* über 1.20 m Höhe zusätzlich die Mehrhöhe
Einfriedungen	0.50 m *	Gemäss Art. 8 Abs. 2 BauR	* über 1.20 m Höhe zusätzlich die Mehrhöhe
Stützmauern und Böschungen	0.50 m *	Gemäss Art. 8 Abs. 2 BauR	
Ablagerungen wie z. B. Baumaterialien oder Holz	1 m *	1 m *	* über 1.20 m Höhe zusätzlich die Mehrhöhe

Art. 9 Vorbauten

¹ Vorbauten im Sinne der Bauverordnung dürfen punktuell auf den Boden abgestützt werden und dürfen höchstens 1.5 m in den erforderlichen Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder über die Baulinie vorspringen. In den Abstandsbereich hineinragende oder über die Baulinie vorspringende Vorbauten, ausgenommen Dachvorsprünge, sind dabei auf einen Drittel der dazugehörigen Fassadenlänge beschränkt.

Art. 12 BauV, Vorbauten

Art. 59 Abs. 3 StrG,
Besondere Strassenabstände

Art. 10 An- und Nebenbauten

¹ Für bewohnbare Anbauten im Sinne der Bauverordnung gilt ein Grenzabstand von 3.0 m. Für unbewohnbare Anbauten und Nebenbauten im Sinne der Bauverordnung gilt ein Grenzabstand von 2.0 m. Für Nebenbauten mit einer Grundfläche von höchstens 6 m² und einer Gesamthöhe von höchstens 2.5 m gilt ein Grenzabstand von 1.0 m.

² 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.

³ An- und Nebenbauten dürfen auf die Grenze gestellt oder über die Grenze zusammengebaut werden, vorausgesetzt, die betroffenen Grundeigentümer erklären sich dazu schriftlich einverstanden. Die zusammengebauten An- und Nebenbauten dürfen die Maximalmasse gemäss der Bauverordnung nicht überschreiten.

Art. 11 BauV, An- und Nebenbauten (Kleinbauten)

Art. 11 Öffentliche Anlagen auf privatem Grund

¹ Die Gemeinde, Versorgungs- und technischen Betriebe sind befugt, Strassenbezeichnungstafeln, Verkehrssignale, Bezeichnungen und Hinweistafeln der technischen Werke und der Verkehrsbetriebe, Strassenbeleuchtungen, Vermessungszeichen und -fixpunkte an Privathäusern und in privaten Grundstücken anzubringen oder aufzustellen.

Art. 52 StrG,
Duldungspflichten der Anstösser

Art. 12 Naturgefahren

¹ In Gebieten, für die keine Gefahrenzone bezeichnet ist, sind die möglichen Gefährdungen durch Naturgefahren bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere auch für oberflächlich abfliessendes Hangwasser.

Art. 36 BauG,
Gefahrenzonen

4 Erschliessungsvorschriften

Art. 13 Ausfahrten und Einmündungen

¹ Ausfahrten und Einmündungen sowie Vorplätze an Privatstrassen sind so zu gestalten, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder behindert noch gefährdet wird, die notwendigen Sichtverhältnisse gewährleistet bleiben und die Entwässerung auf privatem Grund erfolgt.

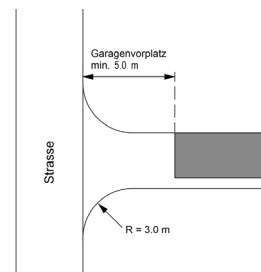
Art. 59 Abs. 2 StrG,
Besondere Strassenabstände

² Ausfahrten auf Gemeindestrassen, öffentlichen Strassen im privaten Eigentum sowie Privatstrassen 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.

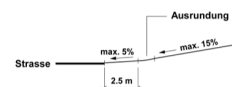
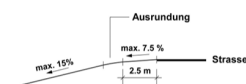
Art. 67 – 69 StrG,
Zufahrten, Zugänge und
Strasseneinmündungen

³ Garagenvorplätze an Gemeindestrassen, öffentliche Strassen im privaten Eigentum sowie Privatstrassen 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.

VSS 40 050,
Grundstückzufahrten;
Anordnung und Gestaltung,
zurzeit Ausgabe 2019



SCHNITT



Art. 14 Fahrzeugabstellplätze

¹ Bei Neubau, Erweiterung sowie Zweck- oder Nutzungsänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund für deren Benutzer, Besucher, Lieferanten etc. die erforderlichen Fahrzeugabstellplätze zu erstellen.

² Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen beträgt:

- Einfamilienhäuser: 2 Abstellplätze;
- Mehrfamilienhäuser: 1 Abstellplatz pro Wohnung. Zusätzlich für Besucher: 10 % der Bewohnerabstellplätze, auf ganze Parkplätze aufzurunden;
- für übrige Nutzungen und Spezialfälle (Alterswohnungen etc.) legt die Baubewilligungskommission die erforderliche Anzahl an Abstellplätzen im Einzelfall fest.

Garagenvorplätze gelten bei Einfamilienhäusern als anrechenbarer Abstellplatz für Personenwagen, sofern sie so dimensioniert und ausgestattet sind, dass ein Personenwagen dauerhaft abgestellt werden kann, ohne das Trottoir oder die Fahrbahn zu beanspruchen.

³ Bei Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohneinheiten und bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind an gut zugänglicher Stelle Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder zu erstellen. Die Baubewilligungskommission legt die erforderliche Anzahl an Abstellplätzen im Einzelfall fest.

Für andere Gefährte wie Kinderwagen und Veloanhänger sind ebenfalls genügend Abstellplätze zu schaffen.

⁴ Die Erstellungspflicht für Personenwagen-Abstellplätze kann mit einer Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage in angemessener Nähe erfüllt werden. Die Beteiligung ist mittels Grundbucheintrag zu belegen.

⁵ Der Gemeinderat befreit von der Erstellungspflicht von Personenwagen-Abstellplätzen ganz oder teilweise, wenn wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit, entgegenstehen.

VSS 40 281, Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen, zurzeit Ausgabe 2019

VSS 40 065, Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen, zurzeit Ausgabe 2019

Richtwert Wohnnutzung:
1 Abstellplatz pro Zimmer

Art. 15 Ersatzabgabe für Personenwagen-Abstellplätze

¹ Ist der Aufwand für die Erstellung der erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen unzumutbar, hat die Grundeigentümerschaft eine Ersatzabgabe zu leisten.

² Die Ersatzabgabe wird nicht erhoben, wenn die Erstellungspflicht durch die Gemeinde beschränkt oder untersagt wird.

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 Ersatzleistung zu erbringen.

⁴ Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen öffentlichen Abstellplatz.

5 Bau- und Gestaltungsvorschriften

Art. 16 Wohnhygiene, Sicherheit

¹ Die Nettobodenfläche von Wohn- und Schlafräumen hat mind. 10.0 m² zu betragen.

² Wohn- und Schlafräume sind natürlich und ausreichend zu belichten und zu belüften. Die Fensterfläche hat im Rahmenlicht gemessen mind. 10 % der Nettobodenfläche zu betragen.

³ Die minimale lichte Raumhöhe für Neubauten von Ein- und Mehrfamilienhäusern beträgt bei Wohn- und Schlafräumen, Küchen, Bädern und Treppenhäusern 2.3 m, bei Einstell- und Kellerräumen 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.

⁴ Die begehbare Mindestbreite für Wohnungszugänge und Treppenhäuser beträgt in Einfamilienhäusern mindestens 0.9 m, in Mehrfamilienhäusern mindestens 1.2 m.

Art. 17 Dachgestaltung

¹ Die nicht als begehbare Terrasse genutzten Bereiche eines Flachdachs mit einer Neigung kleiner als 10° und ab 60 m² Gesamtdachfläche sind ökologisch wertvoll zu begrünen. Solaranlagen entbinden nicht von dieser Pflicht.

Art. 18 Dachaufbauten und -einschnitte

¹ Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen gesamthaft höchstens 1/3, Dachaufbauten wie Lukarnen und Quergiebel höchstens 1/2 der entsprechenden Fassadenlänge einnehmen. Bei einer Kombination gilt das kleinere Mass.

² Dachflächenfenster dürfen maximal je 1.5 m² gross sein (Blendrahmemaussenmass).

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

Art. 19 Antennenanlagen

¹ Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk und ähnlichem dienen. Abs. 2 bis 4 sind nicht anwendbar auf Antennenanlagen, welche visuell nicht als solche wahrnehmbar sind.

² Innerhalb von Ortsbildschutzzonen nach Art. 25 sowie an geschützten Kulturobjekten nach Art. 26 sind Antennenanlagen aus ästhetischen Gründen verboten.

Art. 112 BauG,
Schutz des Orts- und
Landschaftsbildes

Art. 116 BauG,
Sicherheit und Gesundheit

Art. 18a RPG, Solaranlagen
Genügend angepasste Solaranlagen auf
Dächern bedürfen keiner
Baubewilligung. Es gilt die Meldepflicht.
Siehe kantonaler Leitfaden.

SIA 312, Begrünung von
Dächern, zurzeit Ausgabe 2013

Ratgeber «Dachbegrünung und
Solarenergieanlagen» von
Gebäudehülle Schweiz, Jardin
Suisse, Swissolar und weitere.

³ Antennenanlagen sind 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 zu errichten. 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

Der Gesuchsteller hat aufzuzeigen, weshalb ein Standort in einer Bauzone übergeordneter Priorität nicht möglich ist.

⁴ Der Gesuchsteller prüft eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen. Ist eine Koordination unter Anwendung der geltenden Vorschriften möglich, ist die Antennenanlage am bestehenden Standort zu erstellen.

Art. 20 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.

Art. 14 BauV,
Gewachsenes Terrain

² Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend zu gestalten und zu unterhalten. Bestehende charakteristische Vorgärten sind zu erhalten.

³ Geschlossene tote Einfriedungen, z. B. Mauern und Gabionen, dürfen gegenüber sämtlichen Strassen und Wegen max. 1.4 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Mauern sind durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen.

Art. 21 Biodiversität

¹ Für die Begrünung und Bepflanzung sind standortgerechte, mehrheitlich einheimische Pflanzenarten in einer vielfältigen Mischung zu verwenden.

² Bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten ist die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken. Es sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden.

³ Steingärten sind nur in Form von biodiversen Anlagen erlaubt (einheimisch und extensiv begrünte, strukturreiche Sand-, Kies- oder Schotterflächen ohne Vliesunterlage).

⁴ Die Umgebung ist für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

Art. 22 Lichtemissionen

¹ Zur Begrenzung von Lichtemissionen sind Aussenbeleuchtungen so auszuwählen, zu platzieren, auszurichten und abzuschirmen, dass nur der erforderliche Bereich mit einer dem Zweck angepassten Intensität beleuchtet wird.

² Exzessive Beleuchtungsanlagen und Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind nicht zulässig. Für öffentliche Gebäude mit Repräsentationsfunktion oder für Baudenkmäler kann die Baubewilligungskommission Ausnahmen gestatten.

³ Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtungen (Zierbeleuchtungen, Lichtreklamen etc.) sind zwischen 22 Uhr und 6 Uhr auszuschalten.

SIA 491, Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum, zurzeit Ausgabe 2013

Art. 23 Spiel- und Begegnungsbereiche

¹ Beim Bau von sechs und mehr Wohneinheiten sind auf privatem Grund Spiel- und Begegnungsbereiche zu erstellen.

² Die Fläche der gestalteten Spiel- und Begegnungsbereiche muss mindestens 15 % der für das Wohnen genutzten anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen. Die Spiel- und Begegnungsbereiche sind benutzergerecht zu gestalten und auszustatten.

³ Ist die Erstellung der erforderlichen Spiel- und Begegnungsbereiche auf dem Baugrundstück aufgrund der örtlichen Verhältnisse (z. B. in der Kernzone) nicht möglich, hat der Grundeigentümer eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden für öffentliche Spiel- und Begegnungsbereiche zu verwenden und beträgt Fr. 500.- je fehlenden Quadratmeter.

BFU-Fachdokumentation 2.348, Spielplätze, 2020

SN EN 1176, Spielplatzgeräte und Spielplatzböden, zurzeit Ausgabe 2023
Art. 1 Abs. 2 & 3 BauV, Bruttogeschossfläche

6 Schutzvorschriften

Art. 24 Schutzzonen, Schutzobjekte

¹ Die Gemeinde scheidet folgende Schutzzonen und Schutzobjekte aus:

- Ortsbildschutzzone;
- Kulturobjekte;
- Naturobjekte.

Art. 80 BauG, Zuständigkeiten und Schutzinstrumente

Art. 25 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.

² Das Ortsbild prägende Freiräume, Bäume, Vorgärten etc. sind zu erhalten.

Art. 19 BauG, Zonenarten

³ Bei Um-, An- und Neubauten sowie Renovationen sind die Fassaden- und Dachgestaltung, die Massstäblichkeit der Baumasse, die Gebäudeform und -stellung, die Farb- und Materialwahl sowie die Strassen- und Platzgestaltung sorgfältig auf das Ortsbild abzustimmen.

⁴ Abbrüche werden nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn gleichzeitig ein Ersatzbau rechtskräftig bewilligt ist, dessen Ausführung gesichert ist.

Art. 26 Kulturobjekte der Gemeinde

Art. 86 BauG,
Natur- und Kulturobjekte

¹ Als Kulturobjekte werden Kulturdenkmäler sowie andere historisch oder künstlerisch wertvolle Einzelbauten, Baugruppen und Bauteile sowie Anlagen wie Wege, Trockensteinmauern und dergleichen bezeichnet.

² Die im Zonenplan bezeichneten geschützten Kulturobjekte sind in ihrem Charakter und in ihrer schutzwürdigen Substanz langfristig zu erhalten sowie dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen und zu unterhalten. Jede Beeinträchtigung ihres historischen oder künstlerischen Wertes ist untersagt.

³ Das Kulturobjekt prägende Freiräume, Bäume, Vorgärten etc. sowie Bauten und Anlagen in der Umgebung von geschützten Kulturobjekten sind so zu gestalten, dass der historische oder künstlerische Wert des Schutzobjekts nicht beeinträchtigt wird.

Art. 27 Naturobjekte der Gemeinde

Art. 86 BauG,
Natur- und Kulturobjekte

¹ Als Naturobjekte werden ökologisch, naturgeschichtlich oder für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Baumgruppen, markante Einzelbäume, Alleen, Hecken, Feld- und Ufergehölze, Teiche, Einzelgeotope und dergleichen bezeichnet.

² Die im Zonenplan bezeichneten geschützten Naturobjekte sind in ihrem Charakter und in ihrer schutzwürdigen Substanz langfristig zu erhalten sowie dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen und zu unterhalten.

7 Bauarbeiten

Art. 28 Werkleitungen

¹ Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat die Bauherrschaft den Verlauf der unterirdischen Leitungen festzustellen und die Leitungseigentümerschaft zu benachrichtigen.

² Werden bei Bauarbeiten unbekannte Werkleitungen freigelegt, so sind diese umgehend dem Bausekretariat zu melden.

8 Verfahrensbestimmungen

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

Art. 29 Gebühren, Kosten

¹ Der Gemeinderat erlässt einen Gebührentarif. Die Gebühren richten sich nach dem Gesetz über die Gebühren der Gemeinden vom 26. Februar 2001 (Gebührentarif für die Gemeinden; bGS 153.2).

9 Schlussbestimmungen

Art. 30 Übergangsbestimmungen

¹ Alle Baugesuche, die bei Inkrafttreten dieses Baureglements noch nicht aufgelegt worden sind, unterstehen dem neuen Recht.

Art. 31 Aufhebung bisherigen Rechts

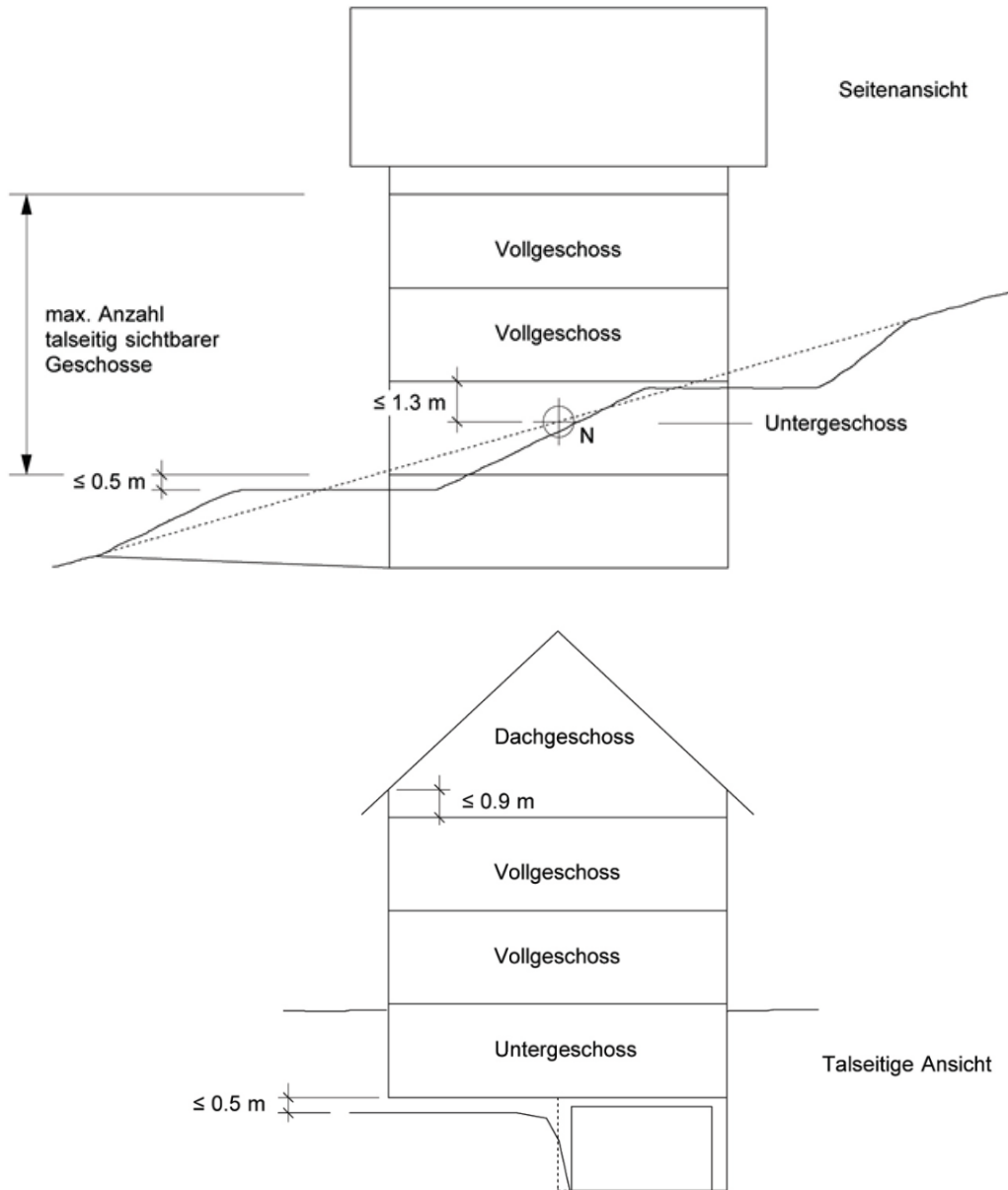
¹ Das Baureglement der Gemeinde Wolfhalden vom 05. Dezember 2006 wird aufgehoben.

Art. 32 Inkrafttreten

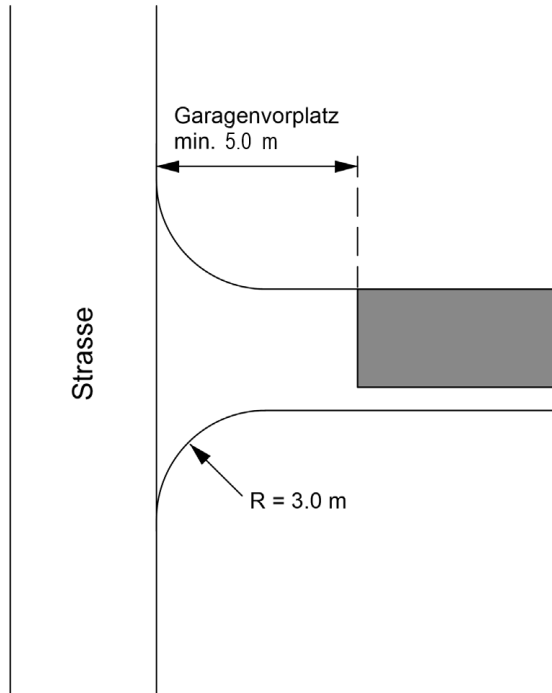
¹ Der Gemeinderat bestimmt das Inkrafttreten.

Anhang: Skizzen zum Baureglement

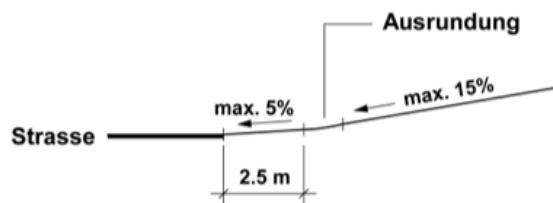
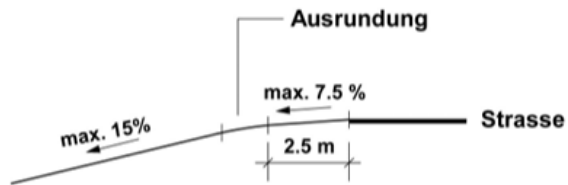
Art. 7 Talseitig sichtbare Geschosse



Art. 13 Ausfahrten und Einmündungen

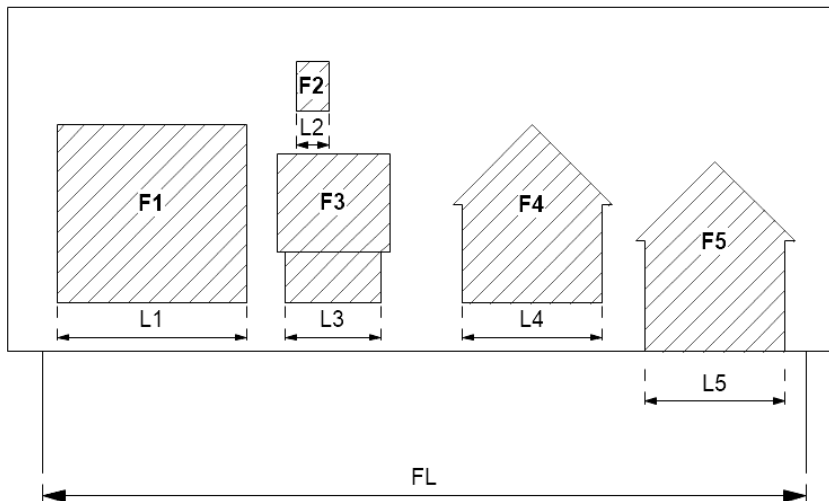


SCHNITT



Art. 18 Dachaufbauten und -einschnitte

Ansicht Dachfläche



- | | | |
|--------|--------------------|----------------------------|
| F1: | Dacheinschnitt | Summe(L1, L2) ≤ 1/3 FL |
| F2: | Dachflächenfenster | Summe(L3, L4, L5) ≤ 1/2 FL |
| F3-F4: | Lukarne | |
| F5: | Quergiebel | F2 ≤ 1.5 m ² |
| FL: | Fassadenlänge | |