

Legende Markierungen der Überarbeitung

Rot = Materielle Anpassungen

Gesamtrevision Baureglement – Synopse

Rechtskräftiges Baureglement, genehmigt am 05.12.2006	Gesamtrevidiertes Baureglement, Auflage	Bemerkungen
Hinweise zur Benützung dieses Baureglementes Im vorliegenden Baureglement sind nur die kommunalen Baubestimmungen aufgeführt. Insbesondere das kantonale Baugesetz (BauG) sowie die kant. Bauverordnung (BauV) enthalten zusätzliche Bestimmungen, welche bei der Realisierung von Bauten und Anlagen zu beachten sind. Das Stichwortregister im Anhang dieses Reglementes gibt bezüglich der wichtigsten Begriffe einen Überblick, unter welchen Artikeln und in welchem Erlass entsprechende Vorschriften zu finden sind. Es wird in der Regel nur auf den Haupterlass verwiesen. Die meisten Gesetze beim Bund und Kanton werden noch durch Verordnungen und Reglemente ergänzt. Es empfiehlt sich, in diesen Fällen die Gesetzessammlungen zu konsultieren.		Gestrichen. Hinweise werden neu bei den jeweiligen Bestimmungen als Randbemerkung ergänzt.
Bund Raumplanungsgesetz RPG SR 700 Gewässerschutzgesetz GSG SR 814.20 Umweltschutzgesetz USG SR 814.01 Lärmschutz-Verordnung LSV SR 814.41 Natur- und Heimatschutzgesetz NHG SR 451		
Kanton Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht BauGbGS 721.1 Bauverordnung BauV bGS 721.11 Gesetz über die Staatsstrassen StrG bGS 731.11		
Gemeinde Baureglement Gemeindereglement Feuerschutzreglement Kanalisationsreglement Wasserversorgungsreglement Strassenreglement		



Rechtskräftiges Baureglement, genehmigt am 05.12.2006

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck / Geltungsbereich

¹ Das Baureglement dient in Ergänzung zur übergeordneten Gesetzgebung des Kantons (vgl. insbesondere Baugesetz und Bauverordnung; bGS 721.1 und 721.11) und des Bundes (vgl. insbesondere Raumplanungsgesetz; SR 700) der geordneten baulichen Entwicklung. Es gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Wolfhalden (innerhalb und ausserhalb der Bauzonen) und ist für sämtliche Bauten und Anlagen sowie deren Nutzung anzuwenden.

² Die Vorschriften des Baureglementes sind öffentlich-rechtlicher Natur und können nicht durch privatrechtliche Vereinbarung ausser Kraft gesetzt werden, ausser diese Möglichkeit sei ausdrücklich vorgesehen.

³ Die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons sowie weitere Vorschriften der Gemeinde bleiben vorbehalten.

Art. 2 Vollzug

¹ Für den Vollzug des Baureglementes ist der Gemeinderat verantwortlich. Er kann Aufgaben an gemeinderätliche Kommissionen, Amtsstellen sowie an weitere zuständige Organe delegieren.

Art. 3 Auskünfte

¹ Auf das Bauwesen bezugnehmende Erlasse, Reglemente, Verordnungen, Nutzungs- und Sondernutzungspläne etc. stehen jedermann zur Einsicht offen. Die Gemeindeverwaltung hat darüber die entsprechenden Auskünfte zu erteilen.

Gesamtrevidiertes Baureglement, Auflage

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. 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, eines davon führt den Vorsitz.

Bemerkungen

Ingress fehlte bis anhin und wird ergänzt (Angabe erlassende Behörde, Geltungsbereich und Rechtsgrundlage).

Ergänzung des Strassengesetzes aufgrund Strassenabstände.

Umformulierung. Verweis auf Rechtsgrundlage im Ingress.

Abs. 2 wird gestrichen. Kein Regelungsbedarf.

Abs. 3 wird gestrichen. Ein Verweis auf die übergeordnete Gesetzgebung ist überflüssig. Zudem ist nicht klar, was mit «die weiteren Vorschriften der Gemeinde Wolfhalden bleiben vorbehalten» gemeint ist.

Hier werden die Kompetenzen des Gemeinderats und der Baubewilligungskommission näher definiert.

Die Gemeindeordnung ist sehr allgemein gehalten, weshalb im Baureglement die Zusammensetzung der Baubewilligungskommission konkretisiert wird.

In den nachstehenden Bestimmungen wird davon abgesehen, dass die Kommission im Baubewilligungsverfahren Einzelfalllösungen treffen kann. Die Erfahrung zeigt, dass Rekursverfahren immer wieder gegen solche «Einzel»-Verfügungen eingeleitet werden mit der Begründung, die Anordnung müsse im Baureglement stehen und Einzelfalllösungen seien nicht gesetzeskonform.

Gestrichen, da bereits in Art. 6 Abs. 4 Baugesetz geregelt.



Rechtskräftiges Baureglement, genehmigt am 05.12.2006
2 Planungen
Art. 4 Erlass und Annahme des Sondernutzungsplans

¹ Der Erlass und die Annahme von Sondernutzungsplänen liegt beim Gemeinderat.

Art. 5 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

¹ Bei einer Revision des Baureglementes, des Zonenplanes und des Gemeinderichtplanes wird eine Volksdiskussion mit öffentlicher Versammlung durchgeführt. Bei Sondernutzungsplänen informiert der Gemeinderat in geeigneter Weise.

² Zu den Planungsarbeiten kann die Bevölkerung Vorschläge und Anregungen einreichen. Die Behörde nimmt dazu spätestens vor der öffentlichen Planaufgabe einzeln oder gesamthaft Stellung.

3 Überbauungsbestimmungen
A) Allgemeine Vorschriften
Art. 6 Ausnützungsziffer

¹ Die Überlagerung der Ausnützung ist unter den in Art. 1 Abs. 5 BauV aufgeführten Voraussetzungen möglich.

Art. 7 Nutzung bestehender Altbauten

¹ Altbauten können innerhalb ihres bisherigen Bestandes voll genutzt werden, auch wenn sie den Bestimmungen über die Ausnützungsziffer nicht entsprechen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung, der Erschliessungs- sowie der Gestaltungs- und Bauvorschriften dieses Reglementes. Altbauten im Sinne dieser Vorschrift sind alle jene Gebäude, die vor dem 31. Dezember 1974 erstellt bzw. bewilligt wurden.

Art. 8 Geschosszahl

¹ Der Ausbau mehrerer übereinander liegender Dachgeschosse ist zulässig, sofern die Belichtung der über dem ersten Dachgeschoss liegenden Räume vorwiegend über die Giebfassaden erfolgt, die Dachgestaltung nicht beeinträchtigt wird und sich das Gebäude gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügt.

² In Hanglagen, wo das Untergeschoss talseits freiliegt, darf höchstens die in den Zonenvorschriften festgelegte Anzahl Geschosse in ihrer vollen Breite und Höhe in Erscheinung treten. Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für Eingänge und Garagenzufahrten dürfen in der Regel auf der längeren Gebäudeseite höchstens die Hälfte der Länge, bei den Schmalseiten

Gesamtrevidiertes Baureglement, Auflage
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.

3 Überbauungsvorschriften
Art. 4 Ausnützungsziffer

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

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

Bemerkungen

Gestrichen, über die kantonale Gesetzgebung abschliessend geregelt (Art. 45 ff. Baugesetz).

Die Form der Mitwirkung wird offener gehalten. So kann besser auf das jeweilige Planungsinstrument eingegangen werden. Es ist angezeigt, dass der Ermessensspielraum nach bundes- und kantonalem Recht auch im kommunalen Baureglement gewährleistet ist. Ergänzung der üblichen Dauer.

Präzisierende Ergänzungen.

Anpassung Wortlaut an kantonale Gesetzgebung.

Gestrichen. Die Nutzung bestehender Altbauten richtet sich nach der Bestandesgarantie (Art. 94 Baugesetz) und bedarf keiner Regelung im Baureglement.

Präzisierung Titel.

Abs. 1 gestrichen. Kein Regelungsbedarf.

Umformulierung und Präzisierung Definition eines talseitig sichtbaren Geschosses.

Bestimmung hat sich bewährt. Ergänzungen zur Präzisierung. Der Begriff «in der Regel» ist zu unbestimmt und widerspricht damit dem Bestimmtheitsgebot -> wird gestrichen.



Rechtskräftiges Baureglement, genehmigt am 05.12.2006

die ganze Breite betragen. Das gestaltete Terrain darf dabei nicht tiefer als 0.5 m unter oberkant Fussboden des Untergeschosses zu liegen kommen.

Art. 9 Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Sofern aus Immissionsgründen Wohnräume abgewendet werden müssen, kann die Baubewilligungsbehörde Ausnahmen bei der Anordnung des grossen Grenzabstandes gewähren.

Art. 10 Mehrlängenzuschlag

¹ Der Mehrlängenzuschlag beträgt ein Fünftel der Mehrlänge, maximal 5.0 m.

Art. 11 Strassenabstand

¹ Sofern durch Baulinien kein anderes Mass festgelegt wird, gelten für Bauten und Anlagen folgende Strassenabstände:

- gegenüber Strassen und Plätzen: 5.0 m
- gegenüber unvermarkten Strassen ab Strassenmitte: 6.0 m

² In den Gewerbebezonen sowie bei speziellen Bauvorhaben können grössere Strassenabstände vorgeschrieben werden, sofern dies die zu erwartende Verkehrssituation des Bauvorhabens bedingt.

³ Zwischen den Baulinien oder im Bereich des Strassenabstandes kann die Baubewilligungsbehörde unterirdische Bauten sowie Anlagen und Bepflanzungen bewilligen, sofern keine öffentlichen Interessen, insbesondere die Verkehrssicherheit und die Realisierung späterer Bauvorhaben, beeinträchtigt werden. Bepflanzungen haben zudem den Strassenraum auf einer Höhe von 4.5 m über Fahrbahn bzw. 2.5 m über Trottoir freizuhalten. Die Baubewilligungsbehörde kann zur Förderung der Verkehrssicherheit sowie zur Einpassung ins Strassenbild weitere Vorschriften über die Gestaltung dieser Fläche erlassen.

⁴ Wo die Gebäudeflucht mit der Strassen- oder Trottoirbegrenzung zusammenfällt, sind nur folgende Vorsprünge zulässig: Dachgesimse und Vordächer höchstens 1.0 m, wenn sie sich in einer Höhe von mindestens 2.5 m über einem Trottoir oder 4.5 m über einer Strasse befinden. Sie sind auf Privatgrund zu entwässern. Eisbildung ist durch geeignete Massnahmen zu verhindern.

⁵ Gegenüber Staatsstrassen sind die Vorschriften des Gesetzes über die Staatsstrassen massgebend.

⁶ Die Baubewilligungsbehörde kann Ausnahmegewilligungen erteilen, wenn weder die Verkehrssicherheit noch ein künftiger Strassenausbau beeinträchtigt werden oder dies mit Rücksicht auf das bestehende Orts- und Strassenbild gerechtfertigt erscheint. Der Mehrwert, der durch solche baulichen Veränderungen innerhalb der Baulinien entsteht, darf bei einem späteren

Gesamtrevidiertes Baureglement, Auflage

von Eingängen und Garagenzufahrten. Diese dürfen auf der längeren Gebäudeseite höchstens die Hälfte der Länge, bei den Schmalseiten die ganze Breite betragen. **Die Abgrabungen dürfen gesamthaft die Länge der kürzeren Gebäudeseite nicht überschreiten.**

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 Benützer 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.

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

Bemerkungen

Gestrichen. Keine Einzelfallregelungen mehr im Baureglement.

Gestrichen. In Tabelle der Regelbauvorschriften aufgeführt.

Die Strassenabstände für öffentliche Strassen sind im Strassengesetz geregelt. Im Baureglement werden keine davon abweichenden Abstände bestimmt. Für Privatstrassen und -wege werden im Grundsatz die Bestimmungen aus dem Strassengesetz in das Baureglement übernommen. Somit gelten neu auch für Privatstrassen und private Wege die Strassenabstände gemäss Strassengesetz.

Abs. 2 des rechtskräftigen Baureglements wird gestrichen. Keine Einzelfallregelungen mehr im Baureglement.

Die Absätze 3 und 4 des rechtskräftigen Baureglements werden ersatzlos gestrichen, da das Strassengesetz bereits die notwendigen Regelungen enthält.

Abs. 5 wird gestrichen. Ein Verweis auf die übergeordnete Gesetzgebung ist überflüssig.

Abs. 6 wird gestrichen. Auf Einzelfalllösungen soll zukünftig verzichtet werden.



Rechtskräftiges Baureglement, genehmigt am 05.12.2006

Erwerb der Baute für öffentliche Zwecke nicht mitberechnet werden. Die Baubewilligungsbehörde ist befugt, auf Kosten des Grundeigentümers im Grundbuch einen Mehrwertrevers anmerken zu lassen.

Art. 12 Vorbauten

¹ Vorbauten können auf den Boden abgestützt werden und dürfen höchstens 1.5 m in den erforderlichen Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder über die Baulinie vorspringen. **Balkone und Erker** sind dabei auf einen Drittel der dazugehörenden Fassadenlänge beschränkt. **Der privatrechtliche Grenzabstand bleibt vorbehalten.**

² Die Baubewilligungsbehörde kann, sofern die öffentlichen Interessen es verlangen, das Erstellen von Vorbauten verbieten oder einschränken.

Art. 13 An- und Nebenbauten, provisorische Bauten

¹ Für An- und Nebenbauten gilt ein Grenzabstand von 3.0 m.

² Gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann die Baubewilligungsbehörde den Gebäudeabstand reduzieren, sofern keine wesentlichen öffentlichen Interessen und wohngyienische oder feuerpolizeiliche Nachteile entstehen.

Gesamtrevidiertes Baureglement, Auflage

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. 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.**

Bemerkungen

Die bisherige Bestimmung beschränkt lediglich zwei Arten von Vorbauten in ihrer maximalen Breite, die anderen Vorbauten gemäss Art. 12 Abs. 1 Bauverordnung sind nicht geregelt. Die Gemeinden haben gemäss Art. 12 Abs. 2 BauV die maximale Breite der Vorbauten bezogen auf die entsprechende Fassadenlänge festzulegen. Es wird deshalb neu eine allgemeine Formulierung gewählt, welche alle Vorbauten einbezieht, ausgenommen Dachvorsprünge.

Letzter Satz Abs. 1 und Abs. 2 werden gestrichen. Verweis auf privatrechtlichen Grenzabstand überflüssig. Keine Einzelfalllösungen mehr im Baureglement.

Neue Unterscheidung zwischen bewohnten und unbewohnten Kleinbauten sowie der Grösse der Bauten bei den geltenden Grenzabständen. Weil An- und Nebenbauten in der Ausdehnung beschränkt sind, rechtfertigt es sich, für diese einen reduzierten Grenzabstand vorzuschreiben.

Präzisierung der bisherigen Bestimmung.

Neu dürfen An- und Nebenbauten auf die Grenze gestellt oder über die Grenze zusammengebaut werden. Es ist eine schriftliche Vereinbarung unter den betroffenen Grundeigentümern erforderlich. Das seitliche Zusammenbauen ist nach Art. 3 Abs. 1 Bauverordnung unter Einhaltung der maximalen Gebäudelänge auch bei offener Bauweise möglich. Das Baureglement limitiert die Grundfläche von zusammengebauten An- und Nebenbauten entsprechend den Bestimmungen in der Bauverordnung.



Rechtskräftiges Baureglement, genehmigt am 05.12.2006**Art. 14 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 **ohne Entschädigung** anzubringen oder aufzustellen.

² Die Grundeigentümer sind vorgängig zu benachrichtigen. Das Mitspracherecht ist zu gewährleisten.

³ Die beim Anbringen dieser Einrichtungen entstehenden Schäden sind durch das betreffende Werk zu beheben.

B) Zonenvorschriften**Art. 15 Zoneneinteilung**

¹ Das Gemeindegebiet kann in folgende Nutzungszonen eingeteilt werden:

- Kernzone = K 2, K 3
- Wohnzonen = W1, W2, W3
- Wohn- und Gewerbezone = WG2, WG3
- Gewerbezone = GE I, GE II
- Industriezone = I
- Kurzzone = KU
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen = OE
- Intensivverholungszone = IE
- Weilerzone = WZ
- Grünzone im Baugebiet = GRI
- Landwirtschaftszone = L
- Speziallandwirtschaftszone = SL
- Übriges Gemeindegebiet = UeG
- Verkehrsflächen = VF

² Diese Grundnutzungen können überlagert werden:

- Schutzzonen der Gemeinde
- Zonen für Wintersport
- Zone mit Quartierplanpflicht
- Gefahrenzonen
- Grünzonen im Nichtbaugebiet (GRa)

³ Im Weiteren sind die in einem separaten Verfahren festgelegten kantonalen Schutzzonen und Grundwasserschutzzonen zu beachten.

Art. 16 Tabelle der Regelbauvorschriften

¹ Sofern in diesem Baureglement oder in Sondernutzungsplänen nichts anderes bestimmt wird, gelten folgende Regelbauvorschriften:

Gesamtrevidiertes Baureglement, Auflage**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.

Bemerkungen

«ohne Entschädigung» gestrichen, da dies je nach Beeinträchtigungsgrad verfassungswidrig ist.

Abs. 2 und 3 gestrichen, da bereits in Art. 52 Strassengesetz geregelt.

Gestrichen, da alle Absätze gestrichen.

Gestrichen. Art. 19 Baugesetz führt die Zonenarten bereits abschliessend auf.

Gestrichen. Art. 19 Baugesetz führt die Zonenarten bereits abschliessend auf.

Gestrichen. Dies gilt bereits übergeordnet.

Art. 5 Tabelle der Regelbauvorschriften

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.

Altrechtlich Abs. 6.

Umformulierung.



Art. 16 Tabelle der Regelbauvorschriften – rechtskräftig
Bemerkungen

Bauzonendefinitionen 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 / ÜG
Ausnützungsziffer 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	---	---	2 ⁴⁾
Talseitig sichtbare Geschosse max.	3	4	2	3	4	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	8.0 ⁴⁾
Firsthöhe max. m	12.5	15.0	10.0	12.0	14.5	12.5	15.0	12.5	15.0	12.0 ⁴⁾
Gebäudelänge max. m	25.0	25.0	20.0	25.0	30.0	25.0	30.0	---	---	20.0 ⁴⁾
Grenzabstand klein min. m	3.0	3.0	4.0	4.0	5.0	4.0	5.0	5.0 8.0 ²⁾	5.0 10.0 ²⁾	5.0
Grenzabstand gross min. m	---	---	6.0	8.0	10.0	8.0	10.0	---	---	---
Mehrlängenzuschlag (1/5 der Mehrlänge / max. 5.0 m)	---	---	+	+	+	+	+	---	---	---
Ausbau Unterge- schoss in % der Vollgeschossfläche	60% ³⁾	60% ³⁾	60%	60%	60%	60% ³⁾	60% ³⁾	unbe- schränkt	unbe- schränkt	60%
Ausbau Dachge- schoss **)	unbe- schränkt	unbe- schränkt	unbe- schränkt	unbe- schränkt	unbe- schränkt	unbe- schränkt	unbe- schränkt	---	---	unbeschränkt
Empfindlichkeitsstufe LSV	III	III	II	II	II	III	III	III	III	III

Angaben zum Ausbau des Unter- und Dachgeschosses sind nicht als Ausnützungsbefreiung zu verstehen, werden aber teilweise so missverstanden.
Die Bestimmungen werden gestrichen, da sie bisher in der Bewilligungspraxis kaum relevant wurden und die bestehenden Regelungen zur Wohnhygiene ausreichen.



Art. 5 Tabelle der Regelbauvorschriften – Gesamtrevision, Auflage

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)	Landwirtschaftszone (Art. 31 BauG) Übriges Gemeindegebiet (Art. 33 BauG)
	K2*)	K3*)	W1	W2	W3	WG2	WG3	GE I	GE II	GR	
Ausnützungsziffer 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

Bemerkungen

Für Bauten ausserhalb der Bauzone wurden Art. 31 Baugesetz für die Landwirtschaftszone und Art. 33 Baugesetz für das übrige Gemeindegebiet durch die Gesetzgebung des RPG ersetzt. Die Bestimmungen für Wohnbauten in der Landwirtschaftszone werden deshalb gesamthaft eliminiert. Grünzone wird für Empfindlichkeitsstufe ergänzt.

Die bestehenden Regelbauvorschriften werden grundsätzlich nicht verändert. Es gilt weiterhin die verbreitete und bewährte maximale Ausnützungsziffer für die Bemessung der Intensität der Nutzung. Der Verzicht auf eine Nutzungsziffer würde dazu führen, dass nur noch die Abstands- und Höhenbestimmungen die Überbauung in ihrer Ausdehnung begrenzen, was in der Regel eine grossvolumige Gebäudehülle ergibt. Dies hat meist unerwünschte Auswirkungen auf das Quartier- und Ortsbild. Die Gestaltung wird unmittelbar von Form und Grösse der Parzelle bestimmt. Es müssten deshalb die Abstandsvorschriften präzisiert und qualitative Anforderungen ergänzt werden. Der Vorteil der Ausnützungsziffer ist also, dass im Baureglement weniger ergänzende Regelungen erforderlich sind. So bedarf es keiner zusätzlichen Einpassungsbestimmung, welche nur im Rahmen des Ermessens beurteilt werden kann. Damit ist eine einfachere Sicherstellung der Siedlungsqualität bzw. der Siedlungsstruktur möglich.

Von der Einführung einer minimalen Ausnützungsziffer wird abgesehen. Mit einer minimalen Nutzungsziffer wird zwar eine minimale bauliche Dichte sichergestellt, ob aber auch die Raumnutzerdichte damit signifikant erhöht werden würde, ist fraglich. Ausserdem weist Wolfhalden gemäss kantonaalem Richtplan bereits eine ausreichend hohe Dichte auf.

Die Baumasse wurden anhand von Dichteanalysen überprüft. Dabei konnte festgestellt werden, dass sich die maximalen Gebäudehöhen und -längen und die minimalen Grenzabstände bewährt haben und weiterhin bestehen bleiben sollen. In den meisten Quartieren besteht mit den heutigen Baumassen ein Nachverdichtungspotenzial, dies zeigt auch die Analyse des Ausnützungsgrads auf Zonierungsebene. Die Erhöhung der Ausnützungsziffer ist deshalb nicht angezeigt. Die Erfahrung der Baubewilligungskommission zeigt ausserdem, dass in den vergangenen Jahren die Bauprojekte kaum die maximal erlaubte BGF ausgenutzt haben.

Die Bestimmungen zum Ausbau der Dach- und Untergeschosse werden eliminiert. Die Ausnützungsziffer und die Bestimmungen in der Bauverordnung regeln mögliche Ausbauten ausreichend.



Rechtskräftiges Baureglement, genehmigt am 05.12.2006
Legende

- *) = sofern der Schutz des Ortsbildes nichts anderes erfordert
****)** = **bei Schrägdächern**
+ = findet Anwendung
--- = findet keine Anwendung
1) = höhere Ausnützungsziffer, wenn Gewerbeanteil mind. 1/3 der BGF
2) = gegenüber anderen Bauzonen **und gegenüber dem L/UeG** gilt der grössere Grenzabstand
3) = **für gewerbliche Zwecke unbeschränkt**
4) = **gilt nur für Wohnbauten**
LSV = eidg. Lärmschutzverordnung (SR 814.41)

Art. 16 Tabelle der Regelbauvorschriften

² Die massgebenden Empfindlichkeitsstufen für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie für die Grünzone werden im Zonenplan festgelegt.

³ Die Bauweise für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist auf diejenige der angrenzenden Zone abzustimmen und wird im Einzelfall durch die Baubewilligungsbehörde festgelegt.

⁴ Die Bauweise für zulässige Bauten und Anlagen in der Grünzone wird im Einzelfall durch die Baubewilligungsbehörde festgelegt.

⁵ In den Gewerbeazonen GE I und GE II kann von den arealinterne Grenz- und Gebäudeabständen abgewichen werden, sofern keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Die Baubewilligungsbehörde legt die erforderlichen Masse im Einzelfall fest.

⁶ In allen Bauzonentypen gilt die offene Bauweise.

Gesamtrevidiertes Baureglement, Auflage
Legende

- *) = sofern der Schutz des Ortsbildes nichts anderes erfordert.
+ = findet Anwendung.
--- = findet keine Anwendung.
1) = höhere Ausnützungsziffer, wenn Gewerbeanteil mind. 1/3 der BGF.
2) = gegenüber anderen Bauzonen, **ausgenommen Grünzonen im Baugebiet**, gilt der grössere Grenzabstand.
3) = in den Gewerbeazonen 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 = eidg. Lärmschutzverordnung (SR 814.41)

Art. 5 Tabelle der Regelbauvorschriften
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.

Bemerkungen

****)** gestrichen, da alle Verweise gestrichen.

Ziffer 2: Der grössere Grenzabstand in Gewerbeazonen gilt neu nur noch gegenüber anderen Bauzonen. Gegenüber Grünzonen im Baugebiet und gegenüber Nichtbauzonen gilt der kleinere Grenzabstand. Bei Gewerbegrundstücken am Bauzonengrand würde ansonsten die Bebaubarkeit zu stark eingeschränkt.

Ziffer 3: Präzisierung des altrechtlichen Art. 16 Abs. 5.

Ziffer 4: Um zu vermeiden, dass aufgrund der einzuhaltenden Abstände eine nachträgliche Wärmedämmung verhindert wird, bleibt für die Messung der Grenz- und Gebäudeabstände die bestehende Umfassungswand (Fassade) massgebend, wobei die Stärke der Nachdämmung max. 30 cm betragen darf.

Bestehende Ziffern 3 & 4 gestrichen, da alle bestehenden Verweise in der Tabelle gestrichen werden.

Die Bestimmungen für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen werden neu in einem einzelnen Artikel geführt. Die massgebliche Empfindlichkeitsstufe für Grünzonen ist neu in der Regelbaumasstabelle. Gemäss Art. 28 Abs. 3 Baugesetz sind Kleinbauten je nach Zonenzweck zulässig. Eine Wiederholung im Baureglement ist nicht erforderlich. Für die Grenzabstände gilt Art. 11 neues Baureglement.

Altrechtlich Abs. 5. wird neu als Ziffer 3 bei der Regelbaumasstabelle geführt.

Neuer Artikel.

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen steht für eine grosse Bandbreite öffentlicher Nutzungen offen, die unterschiedlicher Baumöglichkeiten bedürfen. Die Regelbauvorschriften beschränken sich deshalb auf den Grenzabstand.



Rechtskräftiges Baureglement, genehmigt am 05.12.2006

C) Schutzvorschriften

Art. 17 Zoneneinteilung

¹ Als Überlagerung zu den Bauzonen werden folgende Schutz-
zonen und Schutzobjekte ausgedehnt (vgl. Art. 19 BauG):

- Ortsbildschutzzone
- Kulturobjekte
- Naturobjekte

² Die Baubewilligungsbehörde legt, wenn nötig, in Ergänzung zu
den Schutzvorschriften dieses Baureglementes, den Schutzzum-
fang durch Vereinbarung mit dem Eigentümer oder durch beson-
dere Verfügung fest.

Art. 18 Ortsbildschutzzone der Gemeinde

¹ Die Ortsbildschutzzone bezeichnet jene Gebäudegruppen,
Strassenräume, Plätze, Freiräume und Umgebungsbereiche, wel-
che als wichtige Elemente des besonders wertvollen und charak-
teristischen Orts- und Landschaftsbildes in ihrem Gesamtcharak-
ter zu erhalten sind.

² Bei Um-, An- und Neubauten sowie Renovationen sind die Fas-
saden- und Dachgestaltung, Massstäblichkeit der Baumasse, Ge-
bäudeform und -stellung, Farb- und Materialwahl sowie Strassen-
und Platzgestaltung sorgfältig auf das Ortsbild abzustimmen.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann Abweichungen von der Re-
gelbauweise gestatten oder verlangen, soweit dies für den Schutz
des Ortsbildes erforderlich ist.

⁴ Abbrüche werden nur bewilligt, wenn die Erhaltung der vorhan-
denen Bausubstanz in Abwägung des architektonischen oder his-
torischen Wertes nicht möglich oder sinnvoll ist und wenn die ent-
stehende Lücke das Ortsbild nicht stört oder die Ausführung ei-
nes bewilligten Neubaus gesichert ist.

Gesamtrevidiertes Baureglement, Auflage

² Bauten und Anlagen privater Trägerschaften sind zulässig,
wenn diese eine im öffentlichen Interesse liegende Aufgabe erfül-
len, welche von der öffentlichen Hand nicht erfüllt wird. Für solche
Bauvorhaben gelten die Regelbauvorschriften für die Wohn- und
Gewerbezone WG3.

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 Hangwas-
ser.

6 Schutzvorschriften

Art. 24 Schutzzonen, Schutzobjekte

¹ Die Gemeinde scheidet folgende Schutzzonen und Schutzob-
jekte aus:

- Ortsbildschutzzone;
- Kulturobjekte;
- Naturobjekte.

Art. 25 Ortsbildschutzzone der Gemeinde

¹ Die Ortsbildschutzzone bezeichnet jene Gebäudegruppen,
Strassenräume, Plätze, Freiräume und Umgebungsbereiche, wel-
che als wichtige Elemente des besonders wertvollen und charak-
teristischen Orts- und Landschaftsbildes in ihrem Gesamtcharak-
ter zu erhalten sind.

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

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

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

Bemerkungen

Neu sind auch Bauten und Anlagen privater Trägerschaften zu-
lässig, sofern sie eine Aufgabe im öffentlichen Interesse erfüllen,
welche von der öffentlichen Hand nicht erfüllt wird. Es soll verhin-
dert werden, dass private Anbieter öffentlich-rechtliche Institute
konkurrenzieren können. Für solche Bauvorhaben gelten die Re-
gelbauvorschriften für die Wohn- und Gewerbe-Zone WG3.

Neuer Artikel

Seit dem 1. Oktober 2025 ist das teilrevidierte Baugesetz in Kraft.
Im neuen Art. 115a BauG sind die Bauvorhaben in den Gefahren-
gebieten geregelt. Der Gemeinde bleibt damit kein Spielraum
mehr für eigene Vorschriften. Es wird aber eine ergänzende Be-
stimmung eingefügt, welche für Naturgefahren in Gebieten, in
welchen keine Gefahrenzone bezeichnet ist, gilt.

Neuer Titel zur besseren Verständlichkeit.

Umformulierung. Schutzzonen überlagern gemäss Art. 19 Abs. 3
Baugesetz Grundnutzungszone und nicht «Bauzone»,
Schutzobjekte sind davon nicht miteingefasst.

Gestrichen. Die Schutzzonenelemente und die Zuständigkeiten erge-
ben sich aus Art. 80 und 88 Baugesetz, eine Wiederholung im
Baureglement ist überflüssig.

In der Ortsbildschutzzone neu kein eigentliches Abbruchverbot.
Klarere Unterscheidung zu den Kulturobjekten.



Rechtskräftiges Baureglement, genehmigt am 05.12.2006

⁵ Das Ortsbild prägende Freiräume, Bäume, Vorgärten etc. sind zu erhalten.

⁶ 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. 19 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. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, sie dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen und zu unterhalten.

² Das Kulturobjekt prägende Freiräume, Bäume, Vorgärten etc. sind ebenfalls zu erhalten resp. wieder herzustellen.

³ Bauten und Anlagen in der Umgebung von geschützten Kulturobjekten sind so zu gestalten, dass der architektonische oder geschichtliche Wert des Schutzobjektes nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Die Baubewilligungsbehörde kann Abweichungen von der Regelbauweise gestatten oder verlangen, soweit dies für den Schutz des Kulturobjektes erforderlich ist.

Art. 20 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 in ihrer schutzwürdigen Substanz zu erhalten. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, sie dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen und zu unterhalten. Jegliche weitergehenden Veränderungen sind bewilligungspflichtig. Für bewilligte Beseitigungen von Naturobjekten können angemessene Ersatzleistungen verlangt werden.

D) Erschliessungsvorschriften**Art. 21 Sicherheit entlang Strassen**

¹ Die Sicherheit des Verkehrs darf weder durch Bauten und Anlagen oder deren Benützung noch durch Pflanzungen beeinträchtigt werden. Insbesondere ist das Lichtraumprofil freizuhalten und

Gesamtrevidiertes Baureglement, Auflage**Art. 26 Kulturobjekte der Gemeinde**

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 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 Schutzobjektes nicht beeinträchtigt wird.

Art. 27 Naturobjekte der Gemeinde

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 zu erhalten sowie dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen und zu unterhalten.

4 Erschliessungsvorschriften**Bemerkungen**

Abs. 6 gestrichen. Durch diese Bestimmung wird der Schutzperimeter erweitert. Dies bedeutet ein Eingriff in die Eigentumsfreiheit, ohne dass der Betroffene die Möglichkeit hatte, sich in einem ordentlichen Verfahren dagegen zu wehren.

Ergänzung. Bislang fehlte Definition, was unter einem Kulturobjekt zu verstehen ist.

Vereinfachung aufgrund neuer Abs. 1.

Zusammenfassung Abs. 2 und 3 rechtskräftiges Baureglement.

Gestrichen. Auf Einzelfalllösungen soll zukünftig verzichtet werden.

Angleichung Aufzählung an Baugesetz.

Gemäss rechtskräftiger Bestimmung sind Veränderungen bewilligungspflichtig. Gemäss Art. 97 Abs. 5 Baugesetz erlässt der Regierungsrat abschliessend Vorschriften über die Bewilligungspflicht und das Verfahren. Im Baureglement besteht kein Raum für solche Regelungen. Satz gestrichen. Gemäss Art. 87 Abs. 2 BauG kann die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes angeordnet werden, wenn Schutzobjekte zerstört oder beeinträchtigt werden. Die Wiederherstellung ist grundsätzlich schon übergeordnet geregelt. Satz gestrichen.

Artikel gesamthaft gestrichen, da in Art. 54 und Art. 65 bis 66 Strassengesetz geregelt, vgl. Ergänzung Art. 8 Abs. 4 Baureglement.



Rechtskräftiges Baureglement, genehmigt am 05.12.2006

die Sichtverhältnisse dürfen nicht erschwert werden.

² Die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes und des kommunalen Strassenreglementes bleiben vorbehalten.

Art. 22 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 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.

⁴ Gegenüber Staatsstrassen sind die Vorschriften des Gesetzes über die Staatsstrassen massgebend.

Art. 23 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Bei Neubau, Erweiterung sowie Zweck- oder Nutzungsänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund für deren Benützer, Besucher, Lieferanten etc. die erforderlichen Garagen oder offenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen. Bei bestehenden Bauten und Anlagen kommt sinngemäss Art. 85 des Gesetzes über die Staatsstrassen (StrG) zur Anwendung. Bestehende Abstellplätze müssen, soweit sie vorgeschrieben werden, ihrer Zweckbestimmung erhalten bleiben, sofern dafür nicht entsprechender Ersatz geschaffen wird.

² Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen wird in der Regel wie folgt berechnet:

- Pro Wohnungen: 1 Abstellplatz
- Pro Einfamilienhaus: 2 Abstellplätze
- Dienstleistungsbetriebe:

pro 40m ² Bruttogeschossfläche:	1 Abstellplatz
--	----------------
- Restaurants:

pro 6 Sitzplätze:	1 Abstellplatz
-------------------	----------------

Gesamtrevidiertes Baureglement, Auflage**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.

² Ausfahrten auf **Gemeindestrassen, öffentliche 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.

³ Garagenvorplätze **an Gemeindestrassen, öffentlichen 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 rechteckiger 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.

Art. 14 Fahrzeugabstellplätze

¹ Bei Neubau, Erweiterung sowie Zweck- oder Nutzungsänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund für deren Benützer, 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 ausgestaltet sind, dass ein Personenwagen dauerhaft abgestellt werden kann, ohne das Trottoir oder die Fahrbahn zu beanspruchen.**

Bemerkungen

Präzisierung, dass Regelung nur für Privatstrassen gilt. Für andere Strassen bereits über Strassengesetz geregelt. Dass Verschmutzungen und nachteilige Einflüsse zu unterbleiben haben, sind Betriebsvorschrift. Das Baureglement enthält jedoch Bauvorschriften. Teilsatz gestrichen.

Präzisierung, dass Regelung für alle Strassentypen gilt.

Präzisierung, dass Regelung für alle Strassentypen gilt.

Festlegung kleinere Vorplatztiefe gemäss Art. 59 Abs. 2 Strassengesetz.

Abs. 4 gestrichen, Verweis nicht notwendig.

Die Bestimmung aus dem Gesetz über die Staatsstrassen existiert nicht mehr. Der entsprechende Satz wird deshalb gestrichen.

Die minimale Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen wird grundsätzlich beibehalten und ergänzt mit Anforderungen bezüglich Besucherabstellplätzen. Für übrige Nutzungen und Spezialfälle legt die Baubewilligungskommission die erforderliche Anzahl an Abstellplätzen im Einzelfall fest. In der Praxis wird sie in Berücksichtigung der VSS-Norm 40 281 die erforderliche Anzahl an Abstellplätzen festgelegt. Die VSS-Norm sieht dabei Reduktionsfaktoren in Abhängigkeit der Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr und dem Anteil des Fuss- und Veloverkehrs vor. Im Baureglement sind keine weiteren Regelungen diesbezüglich erforderlich. Neu gelten bei Einfamilienhäusern die Garagenvorplätze als anrechenbare Abstellfläche.



Rechtskräftiges Baureglement, genehmigt am 05.12.2006**- Verkaufsläden:****pro 30 m² Verkaufsfläche: 1 Abstellplatz**

Für besondere Nutzungen legt die Baubewilligungsbehörde in Berücksichtigung von Richtwerten anerkannter Verbände die erforderliche Anzahl an Abstellplätzen fest.

³ Garagenvorplätze gelten nicht als anrechenbare Abstellfläche.

⁴ Die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge kann untersagt oder beschränkt werden, wenn ihre Erstellung wichtigen Zielen der Ortsplanung (z. B. Ortsbildschutz; Erhalt von Schutzobjekten, Vorgärten oder Grünanlagen; Zonenzweck etc.) widersprechen oder ihre Benützung den Verkehr erheblich stören würde.

Art. 24 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

¹ Ist das Erstellen von Abstellplätzen verboten oder sind die Anforderungen im Sinne von Art. 84 Abs. 2 StrG erfüllt, kann der Grundeigentümer zur Leistung einer Ersatzabgabe verpflichtet werden.

² Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benutzbarer Abstellplätze oder Parkgaragen zu verwenden. Pro fehlenden Abstellplatz sind Fr. 4'000.- als Ersatzleistungen zu erbringen.

4 Gestaltungs- und Baubestimmungen**A) Gestaltungsvorschriften****Art. 25 Gestaltungsanforderungen**

¹ Die allgemeinen Gestaltungsanforderungen richten sich nach Art. 112 BauG.

² Erhöhte Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und Anlagen und deren Umgebung gelten:
a) in der Ortsbildschutzzone;

Gesamtrevidiertes Baureglement, Auflage

³ Bei Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohneinheiten und bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind an gut zugänglicher Stelle Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder 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.

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**Bemerkungen**

Bei Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungseinheiten, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben ist neu eine verbindliche Anzahl an Abstellplätzen für Fahrräder zu erstellen. Die Baubewilligungskommission legt die erforderliche Anzahl an Abstellplätzen im Einzelfall fest. In der Praxis wird sie die VSS-Norm 40 065 berücksichtigen. Die Norm nennt Richtwerte je nach Nutzungsintensität der Wohnbaute oder des Betriebs.

Neu kann unter bestimmten Voraussetzungen die Erstellungspflicht mit der Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage erfüllt werden. Dadurch können einerseits gemeinsame Erschliessungslösungen auch ohne Sondernutzungsplan ermöglicht und andererseits bei vorhandenem Leerstand in Parkgaragen unnötige weitere Abstellflächen vermieden werden.

Umformulierung des rechtskräftigen Abs. 4.

Die Ersatzabgabe wird neu nur erhoben, wenn die Erstellung der erforderlichen Abstellplätze unzumutbar ist. Unzumutbar kann das Verlangen nach Erstellung der Abstellplätze u. a. dann werden, wenn die wirtschaftlichen Aufwendungen für die Errichtung der Abstellplätze, z. B. bei Unterbringung in Untergeschossen oder in mehreren Geschossen, durch schwierige topografische und/oder konstruktive Verhältnisse die ortsüblichen Aufwendungen erheblich übersteigen oder die Aufwendungen nicht mehr im Verhältnis zum Aufwand des gesamten Bauvorhabens stehen würden.

Neu wird die Ersatzabgabe nicht erhoben, wenn die Gemeinde selbst die Erstellung von Abstellplätzen beschränkt oder untersagt, z. B. aufgrund einer möglichen Beeinträchtigung von Schutzgegenständen oder Störung des Verkehrs.

Der Abgabesatz wird auf Fr. 10'000.- erhöht. Damit sollen die effektiven Erstellungskosten durch die Verursacher besser gedeckt werden können. Je nach Ausführung betragen die Erstellungskosten zwischen 10'000.- bis 40'000.- pro Parkplatz.

Ergänzung Abs. 4 zur besseren Verständlichkeit.

Gesamter Artikel gestrichen.

Abs. 1 verweist auf Art. 112 BauG. Ein Verweis auf das anwendbare übergeordnete Recht ist überflüssig.

Abs. 2:

Lit. a: In der Ortsbildschutzzone gelten die Anforderungen gemäss Art. 24 neues Baureglement.



Rechtskräftiges Baureglement, genehmigt am 05.12.2006

b) im Sichtbereich von architektonisch, gestalterisch oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen;
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 Bepflanzung etc. so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Einpassung in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild erreicht wird.

Art. 26 Dachgestaltung

¹ Dachformen und -materialien haben sich in ihre bauliche Umgebung einzufügen. Die Baubewilligungsbehörde ist befugt, im Einzelfalle Auflagen bezüglich der Dachgestaltung zu erlassen.

Art. 27 Dachaufbauten und -einschnitte

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

³ Dachflächenfenster und andere Bauteile in der Dachfläche sind sorgfältig einzupassen und dürfen keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bewirken.

Gesamtrevidiertes Baureglement, Auflage

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, 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 (Blendrahmenausmass).

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

Bemerkungen

Lit. b: Durch diese Bestimmung wird der Schutzperimeter der Ortsbildschutzzone beziehungsweise von einem Kulturobjekt erweitert. Dies bedeutet ein Eingriff in die Eigentumsfreiheit, ohne dass der Betroffene die Möglichkeit hatte, sich in einem ordentlichen Verfahren dagegen zu wehren.

Lit. c: Es ist unklar, wann Bauten und Anlagen das Orts-, Landschafts- oder Strassenbild besonders prägen. Sind einzelne Bauten und Anlagen derart wichtig für das Orts-, Landschafts- oder Strassenbild, ist deren Gestaltung mit einem entsprechenden Schutz zu gewährleisten und dazu das nötige Verfahren zu durchlaufen. Ansonsten rechtfertigen sich erhöhte Gestaltungsanforderungen nicht und erscheinen in der Anwendung willkürlich.

Abs. 3 geht nicht über Art. 112 Abs. 1 Baugesetz hinaus.

Bisheriger Abs. 1 geht nicht über Art. 112 Abs. 1 Baugesetz hinaus.

Neue Pflicht zur Dachbegrünung bei Flachdächern ab 60 m² Dachfläche (gesamt). 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. Dachbegrünungen können über 100 Wildpflanzenarten beherbergen und auch seltenen Tierarten einen Lebensraum bieten (v. a. Insekten und Vögel).

Mit der revidierten Raumplanungsverordnung (RPV) vom 1. Juli 2022 ist neu auch für aufgeständerte Solaranlagen auf Flachdächern das vereinfachte Meldeverfahren anstelle einer Baubewilligung möglich. Dies vereinfacht den Bau von kombinierten Grün- und Solardächern. Aus diesem Grund entbinden Solaranlagen nicht von der Dachbegrünungspflicht.

Satz 1 ist keine Konkretisierung von Art. 112 Abs. 1 Baugesetz und wird gestrichen.

Bislang hat die Bestimmung nicht alle Arten von Dachaufbauten abgedeckt. Neu gilt für alle Lukarnen dieselbe Regelung. Dachflächenfenster werden ergänzt.

Neue Bestimmung zu Grösse der Dachflächenfenster.



Rechtskräftiges Baureglement, genehmigt am 05.12.2006
Art. 28 Sende- und Empfangsanlagen

¹ Sende- und Empfangsanlagen sind auf das technisch notwendige Mindestmass zu beschränken und sorgfältig zu gestalten.

² Der Standort zulässiger Sende- und Empfangsanlagen ist so zu wählen, dass das Orts- und Landschaftsbild in seiner Erscheinungsweise nicht beeinträchtigt wird.

Art. 29 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

¹ Sonnenkollektoren, Solarzellen und andere Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, haben sich in Dächer, Fassaden und Umgebung im Rahmen der technischen Möglichkeiten ästhetisch gut zu integrieren.

Art. 30 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, **namentlich bei**

Gesamtrevidiertes Baureglement, Auflage
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.

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 Parkierungsanlagen 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 besten 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.

Bemerkungen

Gestaltungsanforderung über Art. 112 Abs. 1 Baugesetz geregelt. Eine Wiederholung im Baureglement ist nicht erforderlich.

Bei kaschierten Antennenanlagen finden die Absätze 2 bis 4 keine Anwendung, da sie im Vergleich zu visuell wahrnehmbaren Antennenanlagen viel geringere negative Empfindungen und Reaktionen hervorrufen. Die Beschränkung der Standortwahl wäre unverhältnismässig.

Nach Rechtsprechung des Bundesgerichts (z. B. 1C_173/2016, BGE 131 II 557, IC_743/2013) sind grundsätzliche Verbote von Antennenanlagen im Ortsbildschutzzonengebiet rechtlich zulässig. In Wolfhalden umfasst die Ortsbildschutzzone neu knapp 11 ha Fläche im Vergleich zu knapp 47 ha Bauzonefläche insgesamt (ohne Grossteil Strassen). Ein Verbot für eine solche Fläche schränkt die Leistungsfähigkeit von Mobilfunkanlagen aus technischen Gründen nicht ein, weil solche Anlagen im Umkreis von mindestens 10 Kilometern die Versorgung sicherstellen können. Ausserhalb der Ortsbildschutzzone Wolfhalden gibt es unter technischen Aspekten andere Standorte, die Mobilfunkversorgung sicherzustellen.

Hierzu sind verschiedene Nachweise möglich. Z. B. kann anhand von Abdeckungskarten gezeigt werden, dass ein prioritärer Standort aus funk- oder netztechnischen Gründen nicht in Betracht fällt. Auch ist der Nachweis möglich, dass ein Standort aus umweltschutzrechtlichen Gründen nicht möglich ist, weil der anwendbare Anlagegrenzwert überschritten wird. Der Nachweis des Scheiterns eines Enteignungsverfahrens wird nicht verlangt. Es genügt, wenn die Gesuchsteller (beispielsweise durch Vorlage eines Briefwechsels) glaubhaft machen, dass sie einen in Betracht kommenden Standort in einer prioritären Zone nicht (zu zumutbaren Bedingungen) mieten oder erwerben konnten.

Gestrichen. Art. 18a Raumplanungsgesetz und Art. 32a Raumplanungsverordnung regeln bereits die Einpassung von Solaranlagen sowie die Wertung von Stromproduktion und Ästhetik.



Rechtskräftiges Baureglement, genehmigt am 05.12.2006

Mehrfamilienhäusern, Schulhäusern und Kindergärten besonders kindergerecht, zu gestalten. Charakteristische Vorgärten sind zu erhalten.

³ Insbesondere in landschaftlich empfindlichen Gebieten können Auflagen bezüglich der Art der Bepflanzungen sowie der Gestaltung von Stützmauern, Einfriedungen etc. erlassen werden.

Gesamtrevidiertes Baureglement, Auflage

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.

Bemerkungen

Abs. 3 ist eine neue Sonderregelung. Gemäss der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen wird in den Wohnquartieren ein enger Bezug zwischen Strasse und Haus gesucht. Mauern entlang von Strassen werden deshalb auf eine Höhe von 1.4 m beschränkt. 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.

Neuer Artikel

Steingärten sind aus Gründen der Bodenversiegelung, der Hitze-generierung und der Reduktion der Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie auch aus ästhetischen Gründen unerwünscht. Sie suggerieren eine vermeintliche Pflegeleichtigkeit, verunkrauten nach einigen Jahren aber wieder.

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.

Neuer Artikel

Durch die kontinuierliche Zunahme künstlicher Lichtemissionen wird der Lebensraum von nachtaktiven Tieren zerschnitten, ihr Aktionsradius eingeschränkt und das Nahrungsangebot reduziert. Darüber hinaus werden auch zunehmend Menschen in ihrem Wohlbefinden gestört. Folglich sollen mit den vorgesehenen Bestimmungen im Baureglement die Lichtemissionen im Gemeindegebiet reduziert werden.

Art. 31 Kinderspielplätze

¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern resp. von Einfamilienhausüberbauungen mit sechs und mehr Wohnungseinheiten sind auf privatem Grund gut besonnte und gesicherte Spielplätze zu erstellen.

² Die Fläche des gestalteten Spielplatzes muss mindestens 15 % der für das Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche betragen.

³ Werden direkt mit dem Bauvorhaben in Bezug stehende Erschliessungsstrassen und Zufahrten mit dem Charakter einer

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 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

Das revidierte Baureglement fasst den Begriff der Spiel- und Begegnungsbereiche etwas weiter als das rechtskräftige Baureglement. Die neue Formulierung zielt nicht mehr ausschliesslich auf Kinderspielplätze ab, sondern fordert eine Ausrichtung auf die jeweiligen Benutzerinnen und Benutzer. Diese können je nach Wohnungsangebot stark variieren.



Rechtskräftiges Baureglement, genehmigt am 05.12.2006

Begegnungszone (gemäss Art. 22b SSV, SR 741.21, resp. Verordnung SR 741.213.3) ausgeführt, können diese bis zur Hälfte der notwendigen Spielplatzfläche angerechnet werden.

B) Bauvorschriften

Art. 32 Grundsatz

¹ Bauten, Anlagen oder Bestandteile davon sowie Terrainveränderungen haben den Regeln der Baukunde zu entsprechen und dürfen selbst oder durch ihre Benützung keine Gefahr darstellen. Sie haben insbesondere den Anforderungen der Sicherheit, der Festigkeit, der Hygiene, der Gesundheit, des Lärmschutzes, der Unfallverhütung und des Brandschutzes zu genügen. Sofern keine gesetzlichen oder reglementarischen Vorschriften bestehen, kann zur Beurteilung der Anforderungen auf Normen, Richtlinien und Empfehlungen anerkannter Verbände und Vereine (VSS, SIA, etc.) abgestellt werden.

² Dem dauernden Aufenthalt von Personen dienende Räume oder Bauten sind bezüglich Materialien, Konstruktion und Ausstattung so zu auszugestalten, dass eine einwandfreie Hygiene gewährleistet ist und die Gesundheit nicht gefährdet wird. Insbesondere ist auf eine genügende Belüftung, Belichtung und Ausstattung mit sanitären Einrichtungen zu achten und dass Feuchtigkeit weder eindringen noch Kondensat entstehen kann.

Art. 33 Behebung von Mängeln

¹ Bauten und Anlagen sind sachgemäss zu unterhalten.

² Gefährden Bauten und Anlagen insbesondere die Sicherheit oder Gesundheit, so sind sie durch den Eigentümer instand zu stellen oder zu beseitigen. Die Behörde kann dem Eigentümer für die Arbeiten eine Frist ansetzen.

³ Kommt der Eigentümer der behördlichen Aufforderung nicht nach, so kann die Beseitigung der Mängel auf seine Kosten von Amtes wegen angeordnet werden (Ersatzvornahme). Namentlich kann die Räumung gefährlicher oder gesundheitsschädlicher Bauten, Wohnungen etc. verlangt werden. Für die entsprechenden Kosten besteht ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht ohne Eintrag im Grundbuch.

Art. 34 Wohnhygiene, Mindestmasse, Sicherheit

¹ In Mehrfamilienhäusern haben Wohnungszugänge und Treppenhäuser eine lichte Breite von mindestens 1.2 m aufzuweisen. Die Nettobodenfläche von Wohn- und Schlafräumen hat zudem mind. 10.0 m² zu betragen.

Gesamtrevidiertes Baureglement, Auflage

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.

Art. 16 Wohnhygiene, Sicherheit

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

Bemerkungen

Es wird die Möglichkeit einer Ersatzabgabe für fehlende Spiel- und Begegnungsbereiche analog zu den Ersatzabgaben der Abstellplätze eingeführt.

Abs. 3 des rechtskräftigem Baureglements wird gestrichen.

Gestrichen, da alle Absätze gestrichen.

Gestrichen, da bereits über Art. 229 Strafgesetzbuch (Gefährdung durch Verletzung der Regeln der Baukunde) sanktioniert. Ausserdem über Art. 116 Baugesetz geregelt.

Gestrichen, da bereits in Art. 116 Abs. 2 Baugesetz sowie Art. 58 Obligationenrecht umrissen. Ausserdem liegt eine gewisse Eigenverantwortung bei der Bauherrschaft, um vermarktbare Wohnungen zu schaffen.

Gestrichen, da grundsätzlich Werkseigentümerhaftung nach Art. 58 Obligationenrecht sowie Art. 116 Baugesetz übergeordnet gelten. Bezüglich möglicher Massnahmen gelten Art. 59 Obligationenrecht sowie Art. 108 Abs. 5 Baugesetz übergeordnet.

Aufteilung in zwei Absätze.



Rechtskräftiges Baureglement, genehmigt am 05.12.2006

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.

C) Bauarbeiten

Art. 35 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 zu beheben.

Art. 36 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, Telefon, Fernsehen) und Kabelleitungen des Militärs festzustellen und die Leitungseigentümer zu benachrichtigen. *

² Leitungen dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig umgelegt werden.

5 Verfahrensbestimmungen

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

Art. 37 Baugesuche

¹ Sämtliche Baugesuche sind dem Gemeindebausekretariat einzureichen.

Gesamtrevidiertes Baureglement, Auflage

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 waagrechtter Decke ist die lichte Raumhöhe über mindestens einen Drittel der Bodenfläche einzuhalten und der Rauminhalt hat mindestens 20 m³ zu betragen.

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

7 Bauarbeiten

Art. 28 Werkleitungen

¹ Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat die Bauherrschaft den Verlauf der unterirdischen Leitungen festzustellen und die Leitungseigentümer 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).]

Bemerkungen

Ergänzung Anforderungen Raumhöhen.

Ergänzung Anforderungen für Einfamilienhäuser.

Gestrichen.

Gesteigerter Gemeingebrauch von öffentlichem Grund und Boden (Strassen, Plätze) ist bereits in Art. 17 Strassengesetz geregelt. Für eine kommunale Regelung besteht kein Raum. Für Privatstrassen ist dies bereits in der übergeordneten Gesetzgebung zum Eigentum geregelt.

Art. 14 Strassengesetz regelt die Folgen bei Verunreinigung und Beschädigung.

Umformulierung für einfachere Verständlichkeit.

Neu Abs. 2: Reine Informationspflicht.

Abs.2 rechtskräftiges Baureglement gestrichen, erfolgt bereits aus der übergeordneten Gesetzgebung.

Artikel gestrichen, da alle Absätze gestrichen.

Handelt sich nur um internen Prozessablauf und kann gestrichen werden.

Der Verweis auf die übergeordnete Gesetzgebung ist überflüssig und wird gestrichen.



Rechtskräftiges Baureglement, genehmigt am 05.12.2006	Gesamtrevidiertes Baureglement, Auflage	Bemerkungen
² Der erforderliche Inhalt des Baugesuches richtet sich nach der Bauverordnung (Art. 47) sowie der Spezialgesetzgebung (Art. 97 Abs. 4 BauG).		
Art. 38 Zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch ¹ Die Baubewilligungsbehörde ist gemäss Art. 47 Abs. 4 BauV befugt, für schwierig zu beurteilende oder aussergewöhnliche Bauten Gutachten einzuholen und Bemusterungen zu verlangen.		Artikel gestrichen, da übergeordnet geregelt. In Art. 47 Abs. 4 BauV ist geregelt, dass, falls die Beurteilung des Gesuchs es erfordert, weitere Unterlagen verlangt werden können.
Art. 39 Baukontrolle ¹ Die Organe der Baubewilligungsbehörde sind befugt, zum Zwecke der Baukontrolle Gebäude, Anlagen und Bauplätze zu betreten. ² Die Bewilligungsbehörden können die Anzeigepflicht für weitere Baustadien anordnen oder bei einfachen Bauvorhaben von der Meldepflicht einzelner Baustadien befreien.		Artikel gestrichen, da alle Absätze gestrichen. Gestrichen, da übergeordnet geregelt. In Art. 54 BauG ist die Baukontrolle geregelt. Danach prüft die Gemeindebaubehörde die Ausführung des Vorhabens auf Übereinstimmung mit den Bewilligungen und den genehmigten Plänen. Davon miterfasst ist, dass die Gemeindebaubehörde Gebäude, Anlagen und Bauplätze betreten kann beziehungsweise muss. Ansonsten ist eine Durchführung der Kontrolle gar nicht möglich. Gestrichen. Gemäss Art. 55 Abs. 1 Bauverordnung legen die Bewilligungsbehörden in ihren Bewilligungen fest, welche Baustadien zur Kontrolle anzuzeigen sind. Abs. 2 ist damit überflüssig.
Art. 40 Verfügungen ¹ Den Rechtsmitteln gegen Baueinstellungsverfügungen und Verfügungen betreffs Behebung von Mängeln bei Gefährdung der Sicherheit (gemäss Art. 33 ff Baureglement) wird die aufschiebende Wirkung entzogen. Zur Vollstreckung kann nötigenfalls die Hilfe der Polizei in Anspruch genommen werden.		Gestrichen.
Art. 41 Gebühren, Kosten ¹ Für die Behandlung von Baugesuchen und Bauermittlungen, für weitere Verrichtungen in Anwendung des Baureglementes 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 zu orientieren.	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).	Präzisere Formulierung. Restliche Bestimmungen werden gestrichen. Das Verursacherprinzip bei der Kostentragung ist bereits in Art. 19 Abs. 1 VRPG geregelt. Danach hat derjenige die Verfahrenskosten zu tragen, wer eine Amtshandlung verlangt oder veranlasst. Die Verfahrenskosten setzen sich aus einer Gebühr und den Auslagen zusammen. Gemäss Art. 21 StrG können nur für den gesteigerten Gemeingebrauch und für Sondernutzungen Gebühren erhoben werden. Eine allgemeine Gebührenpflicht für die Benützung von öffentlichem Grund ist damit nicht möglich. Aus dem rechtlichen Gehör folgt bereits, dass der Gesuchsteller vor der Auftragserteilung für ein Gutachten anzuhören ist.



[illegible]