

Gesamtrevision Baureglement

Änderungen gegenüber Stand Auflage vom 30. Oktober 2023

Hinweis

Änderungen gegenüber Stand Auflage vom 30. Oktober 2023 sind **rot** markiert. Die Artikelnummerierung und -reihenfolge bezieht sich auf den Stand Auflage vom 28. April 2026.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen.....	1
	Art. 1 Geltungsbereich / Zweck.....	1
	Art. 2 Vollzug.....	1
2	Planung.....	2
	Planungsinstrumente.....	2
	Rechtswirkung.....	2
	Art. 3 Information und Mitwirkung der Bevölkerung	2
3	Überbauungsvorschriften	2
	Art. 4 Ausnützungsziffer	2
	Art. 5 Tabelle der Regelbauvorschriften.....	3
	Art. 6 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	5
	Grünzonen.....	5
	Art. 7 Talseitig sichtbare Geschosse Geschosszahl	5
	Art. 8 Strassenabstand / Sicherheit entlang Privatstrassen und -wegen.....	6
	Art. 9 Vorbauten.....	6
	Art. 10 An- und Nebenbauten	7
	Art. 11 Öffentliche Anlagen auf privatem Grund.....	7
	Art. 12 Naturgefahren	7
4	Erschliessungsvorschriften.....	9
	Art. 13 Ausfahrten und Einmündungen	9
	Art. 14 Fahrzeugabstellplätze	9
	Art. 15 Ersatzabgabe für Personenwagen Motorfahrzeug Abstellplätze.....	10
	Stellflächen für Entsorgung	11
5	Bau- und Gestaltungsvorschriften	11
	Art. 16 Wohnhygiene, Mindestmasse , Sicherheit.....	11
	Gestaltungsanforderungen.....	11
	Art. 17 Dachgestaltung	12
	Art. 18 Dachaufbauten und -einschnitte Veränderungen der Dachfläche	12
	Art. 19 Antennenanlagen	13
	Art. 20 Umgebungs- und Terraingestaltung	13
	Art. 21 Biodiversität.....	14
	Art. 22 Lichtemissionen.....	14
	Art. 23 Spiel- und Begegnungsbereiche	14

6	Schutzvorschriften	15
	Art. 24 Schutzzonen, Schutzobjekte	15
	Art. 25 Ortsbildschutzzone der Gemeinde	15
	Art. 26 Kulturobjekte der Gemeinde.....	15
	Art. 27 Naturobjekte der Gemeinde	16
7	Bauarbeiten	16
	Benützung von öffentlichem Boden	16
	Sicherheit von Baustellen	16
	Art. 28 Werkleitungen	17
8	Verfahrensbestimmungen.....	17
	Baugesuche	17
	Zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch	17
	Baukontrolle	17
	Art. 29 Gebühren, Kosten	17
9	Schlussbestimmungen.....	18
	Art. 30 Übergangsbestimmungen	18
	Art. 31 Aufhebung bisherigen Rechts	18
	Art. 32 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	18
	Anhang: Skizzen zum Baureglement	19

Der Gemeinderat von Wolfhalden erlässt für das Gebiet der Gemeinde Wolfhalden in Anwendung von Art. 15 ~~ff. 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

Art. 15 BauG,
Zweck und Inhalt Baureglement

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

² ~~Die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons sowie die weiteren Vorschriften der Gemeinde Wolfhalden bleiben vorbehalten.~~

Art. 2 Vollzug

Art. 3 BauG,
Generelle Zuständigkeiten

¹ Für den Vollzug des Baureglements ist der Gemeinderat zuständig, soweit nachfolgend keine andere Regelung festgelegt wird.

² Für die Beurteilung von Baugesuchen ist die Baubewilligungskommission zuständig. Sie besteht aus **mindestens** fünf bis **maximal** sieben Mitgliedern, **die vom Gemeinderat gewählt werden**. Mindestens **zwei** ein Mitglieder **müssen** auch Mitglied des Gemeinderats sein **und, eines davon** führt den Vorsitz.

Art. 4 BauG,
Delegation und Übertragung
hoheitlicher Aufgaben

³ ~~Das Bausekretariat hat folgende Kompetenzen und Aufgaben:~~

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

2 Planung

Planungsinstrumente

~~¹ Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung erlässt der Gemeinderat neben dem Bau-reglement die folgenden Planungsinstrumente:~~

- ~~— Gemeinderichtplan~~
- ~~— Zonenplan~~
- ~~— Sondernutzungspläne~~
- ~~— Erschliessungsprogramm~~

Rechtswirkung

~~¹ Der kommunale Richtplan bildet die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Er ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend; für das Grundeigentum entfaltet er keine unmittelbare Rechtswirkung.~~

~~² Der Zonenplan und die Sondernutzungspläne sind grundeigentümerverbindlich.~~

~~³ Die Planungsinstrumente können im Original beim Bausekretariat eingesehen werden. Massgebend sind die Originalpläne.~~

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 Planauflage 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

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

Art. 1 BauV,
Ausnützungsziffer

Art. 5 Tabelle der Regelbauvorschriften

¹ In allen Bauzonen gilt die offene Bauweise.

Art. 16 & 19 ff. BauG

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 Regelbauvorschriften.

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	---	---
Gebäudelänge 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)	---	---	+	+	+	+	+	---	---	---	---
Ausbau Unterge- schoss in % der Vollgeschossfläche	60% ³⁾	60% ³⁾	60% ³⁾	60% ³⁾	60% ³⁾	60% ³⁾	60% ³⁾	unbeschränkt	unbeschränkt		---
Ausbau Dachgeschoss ^{**)}	unbeschränkt	unbeschränkt	unbeschränkt	unbeschränkt	unbeschränkt	unbeschränkt	unbeschränkt	---	---		---
Empfindlichkeitsstufe LSV	III	III	II	II	II	III	III	III	III	III	III

Legende

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

****) = bei Schrägdächern**

+ = findet Anwendung.

--- = findet keine Anwendung.

1) = höhere Ausnutzungsziffer, wenn Gewerbeanteil mind. 1/3 der ~~gesamten anrechenbaren Geschossflächen~~ BGF.2) = gegenüber anderen Bauzonen, ausgenommen Grünzonen im Baugebiet, gilt der grössere Grenzabstand. ist die ~~Grundstücksgrenze gleichzeitig eine Bauzonengrenze, gilt der grössere Grenzabstand, ausgenommen gegenüber Grünzonen innerhalb Baugebiet~~

3) = für gewerbliche Zwecke unbeschränkt

3) = in den Gewerbebezonen 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. ~~Bei öffentlichen Trägerschaften sind Sekundärnutzungen zulässig, sofern diese untergeordnet sind und lediglich eine Nebennutzung darstellen.~~

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

Grünzonen

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

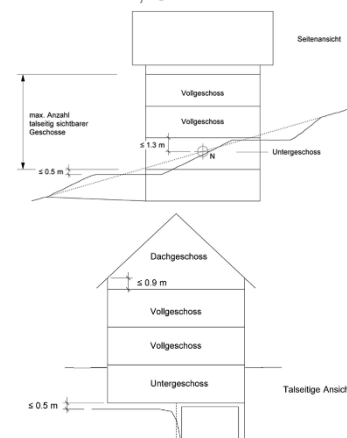
Art. 7 Talseitig sichtbare Geschosse-Geschosszahl

¹ Als talseitig sichtbar gilt jedes Geschoss, das in voller Breite und Höhe in Erscheinung tritt. Ausgenommen davon sind Dachgeschosse gemäss Art. 4 Bauverordnung. ~~In Hanglagen, wo das Untergeschoss talseitig freiliegt, darf höchstens die in den Zonenvorschriften festgelegte Anzahl talseitig sichtbarer Geschosse in ihrer vollen Breite und Höhe in Erscheinung treten.~~

² ~~Abgrabungen zur Freilegung eines zusätzlichen darunterliegenden Untergeschosses für Eingänge und Garagenzufahrten dürfen in der Regel auf der längeren Gebäudeseite höchstens die Hälfte der Länge, bei den Schmalseiten die ganze Breite betragen. Das gestaltete Terrain darf dabei nicht tiefer als 0.5 m unter oberkant Fussboden des sichtbaren Untergeschosses 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. 26 BauG,
Zonen für öffentliche Bauten
und Anlagen

Art. 4 BauV, Geschosse



Art. 8 Strassenabstand / Sicherheit entlang Privatstrassen und -wegenArt. 57 – 62 StrG,
Strassenabstände

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.

⁴ Soweit keine besonderen Vorschriften bestehen, gelten, unter Vorbehalt von Art. 8 Abs. 2 Baureglement, gegenüber Privatstrassen und Privatwegen folgende minimale Strassenabstände: ~~für Bauten, Anlagen, Pflanzungen, Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen und Ablagerungen gegenüber Gemeindestrassen und öffentlichen Strassen im privaten Eigentum die Strassenabstände gemäss Art. 57 ff. des Strassengesetzes (bGS 731.1).~~

	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

~~Mauern, namentlich Stützmauern und geschlossene Einfriedungen, dürfen gegenüber Strassen und Wegen max. 1.4 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Mauern sind durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen.~~

~~Wenn weder das Strassengesetz eine Regelung enthält, noch Sonderbauvorschriften bestehen, gilt für Bauten und Anlagen ein Strassenabstand von 3.0 m.~~

Art. 9 Vorbauten

Art. 12 BauV, 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.

~~Entsprechend~~ In den Abstandsbereich hineinragende oder über die Baulinie vorspringende Vorbauten ~~vorspringende Balkone und Erker~~, ausgenommen Dachvorsprünge, sind dabei auf einen Drittel der dazugehörigen Fassadenlänge beschränkt.

² ~~Vorbauten dürfen punktuell abgestützt werden.~~

Art. 59 Abs. 3 StrG,
Besondere Strassenabstände

Art. 10 An- und Nebenbauten

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

¹ Für bewohnbare Anbauten und Nebenbauten 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 Unter Einhaltung der maximal zulässigen Gesamtfläche und Gesamtgebäudelänge dürfen An- und Nebenbauten auf die Grenze gestellt oder über die Grenze zusammengebaut werden, vorausgesetzt, die betroffenen Grundeigentümer erklären sich dazu schriftlich einverstanden. Erfolgt der Bau nicht gleichzeitig, darf der Erstbauende höchstens die Hälfte der Maximalmasse beanspruchen.

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.

⁴ Für Kleinbauten (Gartenhäuser, Kleintierställe, etc.) mit einer Grundfläche von höchstens 6 m² und von höchstens 2.5 m Gesamthöhe gilt ein Grenzabstand von 1.0 m.

Art. 11 Öffentliche Anlagen auf privatem Grund

Art. 52 StrG, Duldungspflichten der Anstösser

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. 12 Naturgefahren

Art. 36 BauG, Gefahrenzonen

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. Der Zonenplan bezeichnet die Gebiete mit Naturgefahren. Diese sind in drei Gefahrenstufen unterteilt:

Gefahrenzone 1 = rot

Neubauten und Erweiterungen, die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen, sind nicht zulässig. Andere Bauten und Anlagen dürfen nur bewilligt werden, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind und Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten, Zweckänderungen und Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachstelle und mit Auflagen zur Risikoverminderung

zulässig. Der Wiederaufbau nach Zerstörung ist nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen zulässig.

Gefahrenzone 2 = blau

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

Gefahrenzone 3 = gelb / Restgefährdung = gelb/weiss

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

² In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

³ Bei Objekten in der Gefahrenzone mit geringer Gefährdung und Restgefährdung, für die keine Bewilligung der zuständigen kantonalen Fachstelle erforderlich ist, sind die möglichen Gefährdungen durch Naturgefahren bei der Erstellung und dem Betrieb von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen. Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss ist im Baubewilligungsverfahren ebenfalls zu berücksichtigen. Die Behörde kann Empfehlungen abgeben.

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 **gemäss Art. 65 Strassengesetz** gewährleistet bleiben, und die Entwässerung auf privatem Grund erfolgt **und Verschmutzungen oder andere nachteilige Einflüsse unterbleiben**.

² Ausfahrten auf **Strassen 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.

³ Die 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.

⁴ **Gegenüber Kantonsstrassen sind die Vorschriften des Strassengesetzes massgebend.**

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:

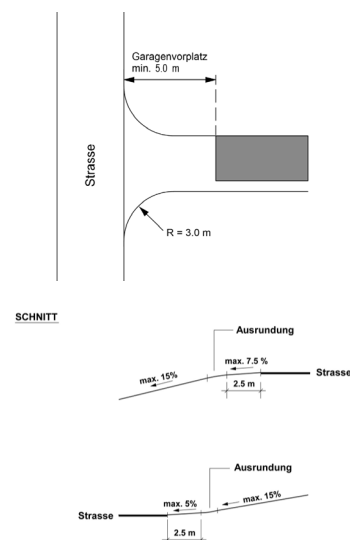
- Einfamilienhäuser: 2 Abstellplätze;
- Mehrfamilienhäuser: 1 Abstellplatz pro Wohnung. Zusätzlich für Besucher: 10 % der Bewohnerabstellplätze, auf ganze Parkplätze aufzurunden;
- für übrige Nutzungen und Spezialfälle (Alterswohnungen etc.) **legt die Baubewilligungskommission die erforderliche Anzahl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

Garagenvorplätze, **die von der Strassen- bzw. Trottoirbegrenzung gemessen eine Tiefe von mindestens 5.0 m aufweisen**, gelten werden 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 **angerechnet, bei Mehrfamilienhäusern nicht.**

Art. 59 Abs. 2 StrG,
Besondere Strassenabstände

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

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



VSS 40 281, Parkieren; An-
gebot an Parkfeldern für
Personenwagen, zurzeit
Ausgabe 2019

³ Bei Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohneinheiten, und bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind an gut zugänglicher Stelle Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrzeuge Mofas zu erstellen. Die Baubewilligungskommission legt die erforderliche Anzahl an Abstellplätzen im Einzelfall fest. Der Bedarf richtet sich sinngemäss nach den VSS Normen. Für andere Gefährte wie Kinderwagen und Veloanhänger sind ebenfalls genügend Abstellplätze zu schaffen.

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

Richtwert Wohnnutzung:
1 Abstellplatz pro Zimmer

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

⁶ Bei Neubau oder umfassender Sanierung ist für Parkierungsanlagen die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge zu erstellen. Der erforderliche Ausbaugrad der Ladeinfrastruktur E-Mobilität richtet sich sinngemäss nach dem Minimum des Merkblatts SIA 2060, zurzeit Ausgabe 2020. Die Baubewilligungskommission kann von der Pflicht zur Erstellung einer Ladeinfrastruktur befreien, wenn der zu erwartende Nutzen in einem Missverhältnis zu den Kosten, zu Interessen des Natur- und Heimatschutzes oder zu Anliegen der Verkehrs- und Betriebssicherheit steht.

Art. 15 Ersatzabgabe für Personenwagen-Motorfahrzeug Abstellplätze

¹ Ist der Aufwand für die Erstellung der erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen unzumutbar, hat die Grundeigentümerschaft eine Ersatzabgabe zu leisten. Ist das Erstellen von Abstellplätzen verboten, verhindern die örtlichen Verhältnisse die Schaffung genügender Abstellplätze oder erweisen sich die Kosten als unzumutbar, kann der Grundeigentümer in erster Linie zur Beteiligung an einer privaten oder gemischtwirtschaftlichen Gemeinschaftsanlage in angemessener Nähe und in zweiter Linie zur Leistung einer Ersatzabgabe verpflichtet werden.

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

² Werden Abstellplätze auf einem anderen Grundstück als dem Baugrundstück erstellt, ist ihr Bestand und ihre bestimmungsmässige Verwendung vor Erteilung der Baubewilligung durch Grundbucheintrag sicherzustellen. Bei Gemeinschaftsanlagen ist nachzuweisen, dass dem Erstellungspflichtigen ein dauerndes Recht zur unbeschränkten Benutzung reservierter Plätze zusteht.

³ Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benutzbarer Abstellplätze oder Parkgaragen zu verwenden. Pro fehlenden Abstellplatz sind Fr. 10'000.- als Ersatzleistung zu erbringen.

⁴ Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen fest-zugeordneten öffentlichen Abstellplatz.

Stellflächen für Entsorgung

¹ Bei Mehrfamilienhäusern und gewerblichen Bauten sind an einem geeigneten Standort auf Privatgrund geschützte und gut zugängliche Stellflächen für Entsorgungseinrichtungen zu schaffen. Die Behältnisse sind prioritär als (Halb-)Unterflurcontainer auszugestalten und können als öffentliche Entsorgungsstellen erklärt werden. Der Standort ist mit der Abfallregion abzusprechen.

² Soweit ein öffentlicher (Halb-)Unterflurcontainer in angemessener Distanz vorhanden ist, kann ganz oder teilweise auf die Errichtung solcher Stellflächen verzichtet werden.

5 Bau- und Gestaltungsvorschriften

Art. 16 Wohnhygiene, **Mindestmasse**, 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 ~~Aufenthaltsräumen~~ **Wohn- und Schlafräumen, Küchen, Bädern und Treppenhäusern** 2.3 m, bei Einstell- und Kellerräumen **mindestens** 2.1 m. Bei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe über mindestens einen Drittel der Bodenfläche einzuhalten und der Rauminhalt hat mindestens 20 m³ zu betragen.

⁴ Die begehbare Mindestbreite für ~~Treppen, Gänge und Podeste~~ **Wohnungszugänge und Treppenhäuser** beträgt in Einfamilienhäusern mindestens 0.9 m, in Mehrfamilienhäusern ~~für Treppenhäuser~~ mindestens 1.2 m.

⁵ ~~In Mehrfamilienhäusern ist für jede Wohnung ein Abstellraum von mindestens 5 m² Bodenfläche zu erstellen. Ebenso sind leicht zugängliche und genügend grosse Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen zu errichten.~~

⁶ ~~Für Geländer und Brüstungen oder andere Vorrichtungen zum Schutz von Personen gegen Absturz sind die SIA-Normen wogleitend.~~

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

Gestaltungsanforderungen

¹ ~~Die allgemeinen Gestaltungsanforderungen richten sich nach Art. 112 Baugesetz.~~

Art. 112 BauG,
Schutz des Orts- und
Landschaftsbildes

Art. 116 BauG,
Sicherheit und Gesundheit

² ~~Erhöhte Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und Anlagen und deren Umgebung gelten:~~

- ~~a) in der Ortsbildschutzzone;~~
- ~~b) im Sichtbereich von geschützten Bauten;~~
- ~~c) bei Bauten und Anlagen, die das Orts-, Landschafts- oder Strassenbild besonders prägen.~~

³ ~~Diese Bauten und Anlagen, inklusive der Umgebungs- und Strassenraumgestaltung, haben sich in Bezug auf ihre Gesamtwirkung, insbesondere der Bedachung, Form und Gliederung der Baumassen, der Wirkung von Materialien und Farbe, der Stellung und Grösse der Bauten, der Aussenraumgestaltung mit der Bepflanzung etc. so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Einpassung in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild erreicht wird.~~

⁴ ~~Die Baubewilligungskommission kann Material- und Farbmuster verlangen beziehungsweise deren Begutachtung am Rohbau verfügen. Die Baubewilligungskommission kann externe Fachleute zur Beurteilung beiziehen.~~

Art. 17 Dachgestaltung

¹ ~~Dachformen und -materialien haben sich in ihre bauliche Umgebung einzufügen.~~

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 **grundsätzlich** nicht von dieser Pflicht. ~~Die Grundanforderungen der Dachbegrünung richten sich sinngemäss nach den SIA-Normen. Der flächenmässige Anteil der Dachterrassen ist auf 50 % der gesamten Dachflächen beschränkt.~~

Art. 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.

Art. 18 Dachaufbauten und -einschnitte-Veränderungen der Dachfläche

¹ ~~Dachaufbauten wie Schleppgauben, Lukarnen etc. sowie Dachflächenfenster sind optisch gut zu gestalten. Dachflächenfenster Schleppgauben und Dacheinschnitte dürfen gesamthaft höchstens 1/3, Dachaufbauten wie Lukarnen Giebellukarnen und Quergiebel höchstens 1/2 der entsprechenden Fassadenlänge einnehmen. Bei einer Kombination gilt das kleinere Mass.~~

² Dachflächenfenster dürfen maximal je **1.5 4.2** m² gross sein (Blendrahmenausmass). ~~und höchstens einen 1/10 der Dachfläche einnehmen. Werden auch Dachaufbauten erstellt, reduziert sich das zulässige Maximalmass der Dachflächenfenster anteilmässig in dem Umfang, als Dachaufbauten erstellt werden.~~

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

Art. 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 Antennenanlagen haben sich in allen Zonen gut einzuordnen und sind auf das technisch notwendige Mindestmass zu beschränken. Unter die Abs. 3 bis 5 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und optisch wahrgenommen werden können.~~

² Innerhalb von Ortsbildschutzzonen nach Art. 25 sowie an geschützten Kulturobjekten nach Art. 26 sind Antennenanlagen aus ästhetischen Gründen verboten. ~~Der Gemeinderat kann dem Bau einzelner Antennenanlagen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und in das Orts- und Landschaftsbild integriert sind.~~

³ Antennenanlagen sind ~~grundsätzlich in den Bauzonen zu errichten~~; in erster Linie in der Gewerbezone, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie innerhalb von Verkehrsflächen im Baugebiet wie z. B. öffentlichen Parkierungsanlagen ~~zu errichten~~. Ist ein solcher Standort nachgewiesenermassen nicht möglich oder aufgrund des Versorgungsauftrags nicht ausreichend, kommen weitere Zonenarten in folgender Reihenfolge in Frage:

- d) Wohn- und Gewerbezone
- e) Kernzone
- f) Wohnzone

Der Gesuchsteller hat ~~aufzuzeigen in ihrem Baugesuch darzulegen~~, weshalb ein Standort ~~in einer Bauzone übergeordneter Priorität in den in der Reihe vorangehenden Zonen~~ nicht möglich ist.

⁴ ~~Der Gesuchsteller prüft eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen ist in jedem Fall zu prüfen und darzulegen. Ist eine Koordination unter Anwendung der geltenden Vorschriften möglich, ist die Antennenanlage Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage 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, ~~vielfältig und naturnah~~ zu gestalten und zu unterhalten. Bestehende charakteristische Vorgärten sind zu erhalten. ~~Es sind nach Möglichkeit einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Steingärten sind nur in Form von biodiversen Anlagen erlaubt (einheimisch und extensiv begrünte, strukturreiche Sand-, Kies- oder Schotterflächen ohne Vliessunterlage). Bodenversiegelungen sind auf ein Minimum zu beschränken.~~

³ 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.

~~³ An Siedlungsrandlagen ist ein besonderes Augenmerk auf einen sanften Übergang zwischen Siedlung und Landschaft zu legen.~~

~~⁴ Die Baubewilligungskommission kann bei Bedarf zu Auslegungsfragen der Gestaltung, Bepflanzung und ihrer Auswirkung auf Landschaftsbild und die Ökologie den Nachweis einer qualifizierten Fachstelle verlangen. Dies gilt insbesondere für die Verwendung einheimischer Pflanzen und der Anlage von Steingärten.~~

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~~ ~~Mehrfamilienhäusern resp. von Einfamilienhausüberbauungen mit vier und mehr Wohnungseinheiten (1- bis 2.5-Zimmer-Wohnungen werden nicht mitgerechnet)~~ sind auf privatem Grund Spiel- und Begegnungsbereiche zu erstellen.

² Die Fläche ~~der gestalteten Spiel- und Begegnungsbereiche~~ muss mindestens 15 % der für das Wohnen genutzten anrechenbaren ~~Bruttogeschossfläche~~ betragen. Die Spiel- und Begegnungsbereiche sind ~~benutzergerecht~~ ~~altersgerecht~~ 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)

BFU-Fachdokumentation 2.348, Spielplätze, 2020

SN EN 1176, Spielplatzgeräte und Spielplatzböden, zurzeit Ausgabe 2023

Art. 1 Abs. 2 & 3 BauV, Bruttogeschossfläche

nicht möglich, hat der ~~Grundeigentümer~~ ~~Pflichtige~~ eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden für öffentliche Spiel- und Begegnungsbereiche zu verwenden und beträgt Fr. 500.- je fehlenden Quadratmeter.

6 Schutzvorschriften

Art. 24 Schutzzonen, Schutzobjekte

Art. 80 BauG,
Zuständigkeiten und
Schutzinstrumente

~~¹ Die Gemeinde scheidet folgende Schutzzonen und Schutzobjekte aus Als Überlagerung zu den Bauzonen werden folgende Schutzzonen und Schutzobjekte der Gemeinde ausgeschieden:~~

- Ortsbildschutzzone;
- Kulturobjekte;
- Naturobjekte.

~~² Der Gemeinderat legt, wenn nötig, in Ergänzung zu den Schutzvorschriften dieses Baureglements, den Schutzzumfang durch Vereinbarung mit dem Eigentümer oder durch besondere Verfügung fest.~~

Art. 25 Ortsbildschutzzone der Gemeinde

Art. 19 BauG,
Zonenarten

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.

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 bzw. wenn gleichzeitig die Baubewilligung für einen Ersatzbau rechtskräftig bewilligt ist erteilt werden kann~~, dessen Ausführung gesichert ist.

~~⁴ Bauten und Anlagen in der Umgebung von Ortsbildschutzzonen und von Schutzobjekten sind so zu gestalten, dass deren architektonischer oder geschichtlicher Wert nicht beeinträchtigt wird.~~

Art. 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 ~~mit ihrer~~

~~charakteristischen Umgebung als architektonisch, gestalterisch oder geschichtlich wertvolle Bauten, Bauteile und Anlagen in ihrer schutzwürdigen Substanz zu erhalten.~~ Jede Beeinträchtigung ihres historischen oder künstlerischen architektonischen, gestalterischen oder geschichtlichen 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 architektonische oder geschichtliche~~ 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 etc.~~ bezeichnet.

² ~~Die im Zonenplan bezeichneten geschützten Diese~~ Naturobjekte sind in ihrem Charakter und in ihrer schutzwürdigen Substanz ~~langfristig~~ zu erhalten sowie dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen und zu unterhalten. ~~Jegliche weitergehenden Veränderungen sind bewilligungspflichtig. Für bewilligte Beseitigungen von Naturobjekten können angemessene Ersatzleistungen verlangt werden.~~

7 Bauarbeiten

~~Benützung von öffentlichem Boden~~

¹ ~~Öffentlicher Grund und Boden, namentlich Strassen und Plätze, dürfen nur mit Bewilligung der Behörden für die Ausführung privater Bauten und Anlagen vorübergehend in Anspruch genommen werden. Bei Flurgenossenschaftsstrassen ist sinngemäss die Zustimmung der zuständigen Genossenschaftsorgane einzuholen.~~

² ~~Für den Bau benützte Strassen sind, wenn nötig, zu Lasten des Bauherrn umgehend zu reinigen und entstandene Schäden sind im Einvernehmen mit dem Unterhaltspflichtigen zu beheben.~~

~~Sicherheit von Baustellen~~

¹ ~~Baustellen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sind nach den Weisungen der Behörde auf Kosten des Bauherrn ausreichend zu signalisieren, abzuschranken und zu beleuchten. Wenn nötig sind Schutzwände und Fussgängerpassagen zu erstellen.~~

² ~~Jede Baustelle, deren Betreten für Unbeteiligte mit Gefahren verbunden ist, muss vor dem Zutritt geschützt werden. Baugruben und Gräben sind mit geeigneten Abschränkungen zu versehen.~~

Art. 28 Werkleitungen

¹ Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat die Bauherrschaft den Verlauf der unterirdischen Leitungen ~~anhand des Grundbuchs, der Werkleitungspläne des Kantons, der Gemeinde und der Versorgungsbetriebe (Wasser, Kanalisation, Elektrizität, Gas, Telekommunikation etc.) sowie die Kabelleitungen des Militärs~~ festzustellen und die Leitungseigentümerschaft zu benachrichtigen.

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

³ ~~Leitungen dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig umgelegt werden.~~

8 Verfahrensbestimmungen

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

Baugesuche

¹ ~~Sämtliche Baugesuche sind dem Bausekretariat einzureichen.~~

² ~~Der erforderliche Inhalt des Baugesuches richtet sich nach der Bauverordnung (Art. 47) sowie der Spezialgesetzgebung (Art. 97 Abs. 4 Baugesetz).~~

Zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch

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

Baukontrolle

¹ ~~Die Baubewilligungskommission ist befugt, zum Zwecke der Baupolizeikontrolle Gebäude, Anlagen und Bauplätze zu betreten.~~

² ~~Die Baubewilligungskommission kann die Anzeigepflicht für weitere Baustadien anordnen oder bei einfachen Bauvorhaben von der Meldepflicht einzelner Baustadien befreien.~~

Art. 29 Gebühren, Kosten

¹ ~~Für die Behandlung von Baugesuchen und Bauermittlungen, für weitere Verrichtungen in Anwendung des Baureglements wie die öffentliche Anzeige, die Visierkontrolle etc. sowie für die Benützung öffentlichen Grundes sind Gebühren zu entrichten resp. die Kosten zu tragen.~~

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).

² ~~Die Gebührenansätze werden vom Gemeinderat im Rahmen des Gesetzes über die Gebühren der Gemeinden vom 26. Februar 2001 (bGS 153.2) festgelegt.~~

³ ~~Die Kosten von Gutachten, zusätzlichen Unterlagen oder Sonderleistungen der Gemeinde hat grundsätzlich der Gesuchsteller zu tragen. Werden Gutachten eingeholt, ist der Gesuchsteller vor der Auftragserteilung anzuhören.~~

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

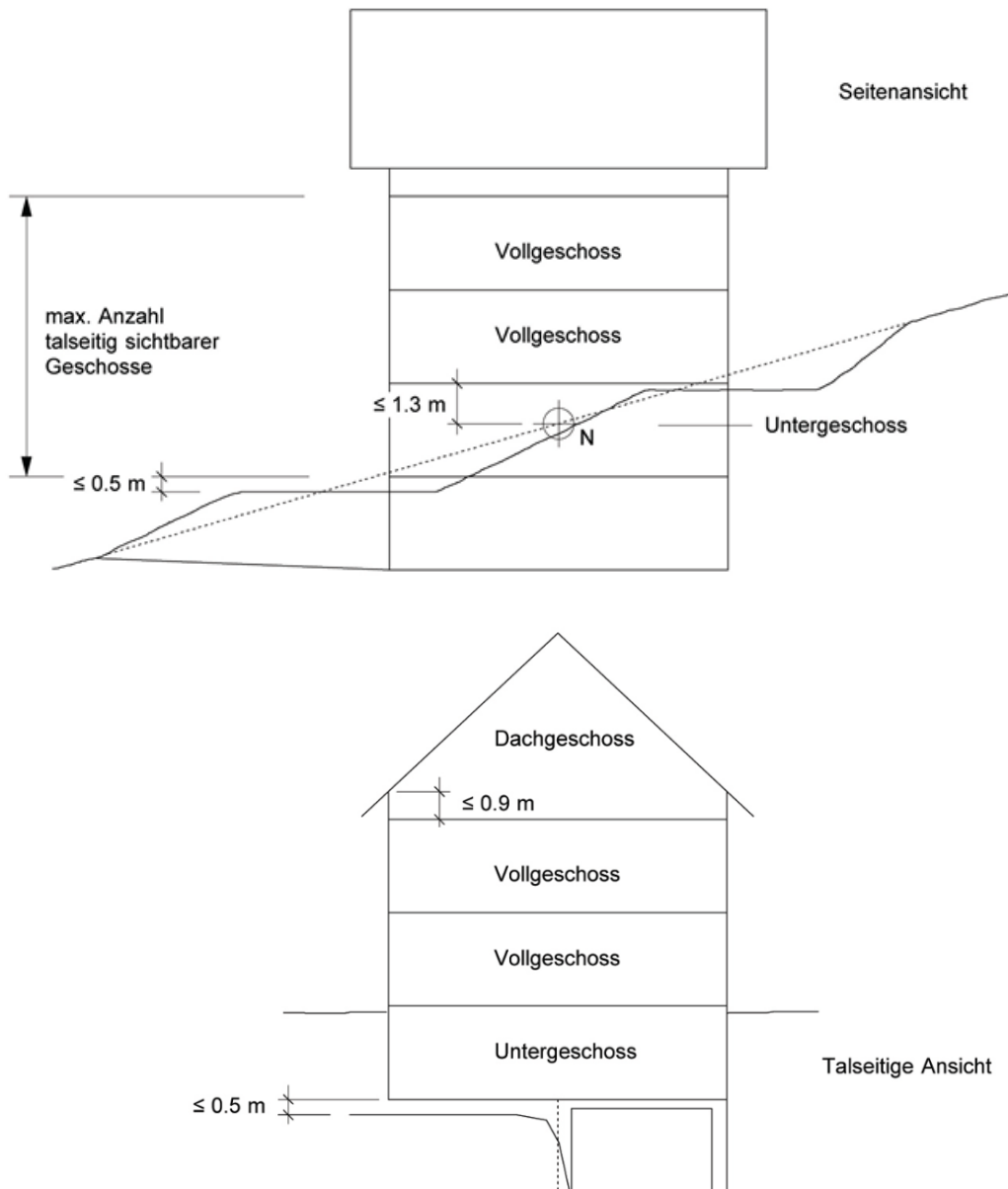
¹ Das Baureglement der Gemeinde Wolfhalden vom 05. Dezember 2006 wird ~~mit Inkrafttreten dieses Baureglements~~ aufgehoben.

Art. 32 Inkrafttreten, ~~Übergangsbestimmungen~~

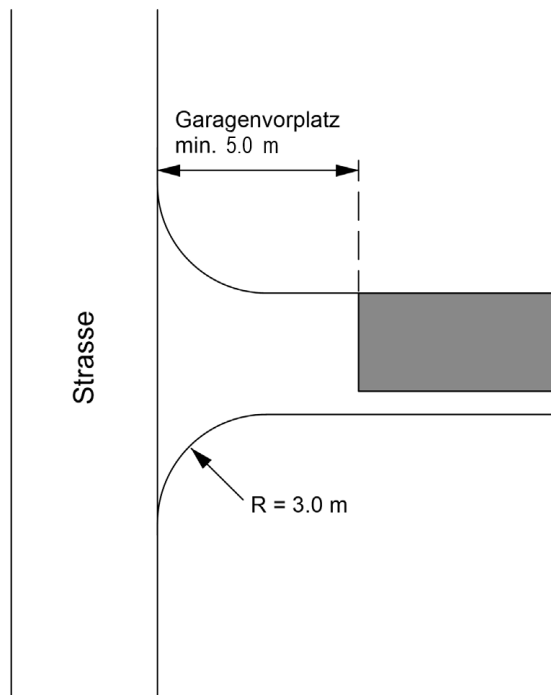
¹ Der Gemeinderat bestimmt das Inkrafttreten. ~~Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.~~

Anhang: Skizzen zum Baureglement

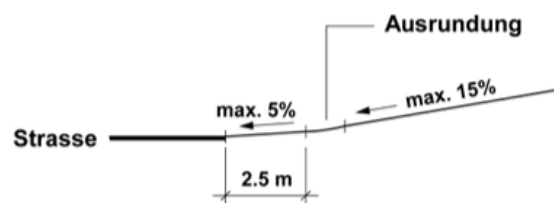
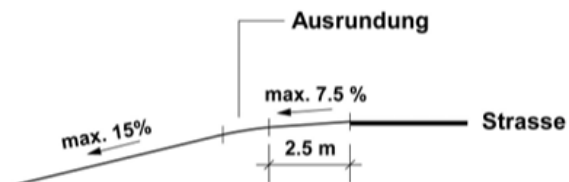
Art. 7 Talseitig sichtbare Geschosse



Art. 13 Ausfahrten und Einmündungen

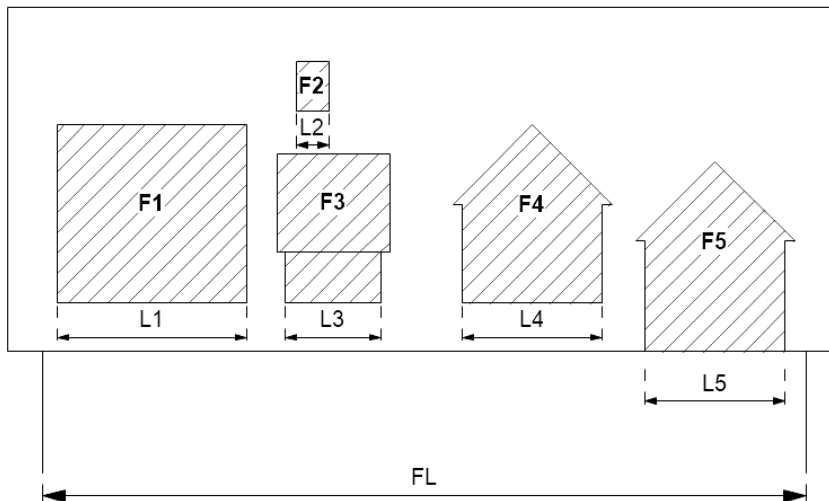


SCHNITT



Art. 18 Dachaufbauten und -einschnitte

Ansicht Dachfläche



F1:	Dacheinschnitt	$\text{Summe}(L1, L2) \leq 1/3 \text{ FL}$
F2:	Dachflächenfenster	$\text{Summe}(L3, L4, L5) \leq 1/2 \text{ FL}$
F3-F4:	Lukarne	
F5:	Quergiebel	$F2 \leq 1.5 \text{ m}^2$
FL:	Fassadenlänge	