

BAUREGLEMENT der Gemeinde Bühler AR

Vom Gemeinderat erlassen am: 23.04.2012 / 09.07.2012

Die Gemeindepräsidentin: Der Gemeindeschreiber:

Ingeborg Schmid

Richard Fischbacher

Öffentliche Auflage der Zonenvorschriften: 30.04.2012 bis 29.05.2012

Zweitaufgabe Art. 17, Tabelle der
Regelbauvorschriften: 13.07.2012 bis 13.08.2012

Von der Einwohnergemeinde angenommen am: 25.11.2012

Vom Regierungsrat des Kantons
Appenzell A.Rh. genehmigt am: 19.02.2013

Hinweise zur Benützung dieses Baureglementes

Das Baureglement gilt in Ergänzung zur übergeordneten Baugesetzgebung (insbesondere des kantonalen Baugesetzes und der zugehörigen Bauverordnung) für die gesamte Gemeinde Bühler und ist für sämtliche Bauten und Anlagen sowie deren Nutzung anzuwenden.

Die Vorschriften des Baureglementes sind öffentlich-rechtlicher Natur und können nicht durch privatrechtliche Vereinbarung ausser Kraft gesetzt werden, ausser diese Möglichkeit sei ausdrücklich vorgesehen. Die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons sowie weitere Vorschriften der Gemeinde bleiben vorbehalten. Insbesondere das kantonale Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (BauG) sowie die kantonale Bauverordnung (BauV) enthalten zusätzliche Bestimmungen, welche bei der Realisierung von Bauten und Anlagen zu beachten sind.

Ausser dem Baureglement enthalten insbesondere die nachstehenden Erlasse gültige Vorschriften für das Bauwesen und sind ebenfalls zu beachten:

EIDGENÖSSISCHE ERLASSE

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch
- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) mit zugehöriger Verordnung
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) mit zugehörigen Verordnungen
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel - Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz) - Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
- Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz
- Tierschutzgesetz mit zugehöriger Verordnung
- Verordnung über die Bewilligung von Stallbauten
- Vorschriften der SUVA über Hoch- und Tiefbauten
- CARBURA-Vorschriften zur Lagerung von Brennstoffen

KANTONALE ERLASSE

- 143.5 Gesetz über das Verwaltungsverfahren
 - 211.1 Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG zum ZGB)
 - 711.1 Gesetz über die Zwangsabtretung (Enteignungsgesetz)
 - 721.1 Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (BauG)
 - 721.11 Bauverordnung (BauV)
 - 721.12 Verordnung über Beiträge an Denkmalpflege-, Natur- und Heimatschutzmassnahmen (Beitragsverordnung)
 - 721.121 Verordnung über die anrechenbaren Kosten bei Denkmalpflege- und Heimatschutzbeiträgen
 - 731.11 Gesetz über die Staatsstrassen (StrG)
 - 731.111 Verordnung zum StrG
 - 731.31 Verordnung über die Einführung des BG über Fuss- und Wanderwege
 - 741.1 Gesetz über den Wasserbau und die Gewässernutzung (WBauG)
 - 741.11 Wasserbauverordnung (WBauG)
 - 750.1 Energiegesetz
 - 750.11 Verordnung zum Energiegesetz (Energieverordnung)
 - 814.0 Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer (Umwelt- und Gewässerschutzgesetz; UGsG)
 - 814.01 Verordnung zum Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer (Umwelt- und Gewässerschutzverordnung; UGsV)
 - 861.0 Feuerschutzgesetz
 - 861.1 Feuerschutzverordnung
 - 931.1 Gesetz über den Wald (Kantonales Waldgesetz)
 - 931.11 Verordnung zum Waldgesetz (Kantonale Waldverordnung)
 - 955.11 Gesetz über das Gastgewerbe
 - 955.111 Verordnung zum Gesetz über das Gastgewerbe (Gastgewerbeverordnung)
-

KOMMUNALE ERLASSE

- Reglement der Wasserversorgung
- Abwasserreglement / Abwassergebührentarif
- Reglement der Grundwasserschutzzone Hermoos - Feuerschutzreglement
- Gebühren Baubewilligung
- Gemeindeordnung

Inhaltsverzeichnis

I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
Art. 1	Zweck / Geltungsbereich.....	1
Art. 2	Vollzug	1
Art. 3	Einsichtnahme.....	1
II.	PLANUNG	2
Art. 4	Information und Mitwirkung der Bevölkerung.....	2
Art. 5	Information und Mitwirkung der Bevölkerung.....	2
III.	ÜBERBAUUNGSBESTIMMUNGEN	3
a)	Allgemeine Vorschriften	3
Art. 6	Ausnutzungsübertragung	3
Art. 7	Energieoptimierung	3
Art. 8	Nutzung bestehender Bausubstanz.....	3
Art. 9	Geschosszahl	3
Art. 10	Grenz- und Gehbäudeabstand.....	4
Art. 11	Mehrlängenzuschlag	4
Art. 12	Strassenabstand	4
Art. 13	Vorbauten	5
Art. 14	An- und Nebenbauten, provisorische Bauten	5
Art. 15	Öffentliche Anlagen auf privatem Grund.....	5
b)	Zonen und Schutzvorschriften.....	6
Art. 16	Zoneneinteilung.....	6
Art. 17	Tabelle der Regelbauvorschriften.....	7
Art. 18	Schutzzonen und Schutzprojekte der Gemeinde.....	8
Art. 19	Ostbildschutzzone der Gemeinde	8
Art. 20	Kultur- und Naturobjekte der Gemeinde	9
Art. 21	Umgebungsschutz	9
Art. 22	Naturgefahren	9
c)	Erschliessungsvorschriften.....	10
Art. 23	Ausfahrten und Vorplätze	10
Art. 24	Abstellplätze für Motorfahrzeuge.....	10
Art. 25	Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	11

IV. GESTALTUNGS- UND BAUBESTIMMUNGEN	12
a) Gestaltungsvorschriften.....	12
Art. 26 Gestaltungsanforderungen	12
Art. 27 Dachgestaltung	12
Art. 28 Dachaufbauten und Einschnitte.....	13
Art. 29 Sonnenenergieanlagen	13
Art. 30 Reklameanlagen	13
Art. 31 Umgebungs- und Terraingestaltung	14
Art. 32 Gemeinschaftsanlagen / Gemeinschaftsplätze.....	14
b) Bauvorschriften	15
Art. 33 Grundsatz	15
Art. 34 Wohnhygiene	15
Art. 35 Behebung von Mängeln	15
Art. 36 Mindestanforderungen	16
Art. 37 Abstellräume und Abstellflächen	16
c) Bauarbeiten.....	17
Art. 38 Benützung von öffentlichem Boden	17
Art. 39 Sicherung von Baustellen.....	17
Art. 40 Werkleitungen	17
V. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN	18
Art. 41 Baugesuch, Bauvisiere.....	18
Art. 42 Bauausführung.....	18
Art. 43 Rekurse ohne aufschiebende Wirkung.....	18
Art. 44 Gebühren, Kosten	18
Art. 45 Verantwortung, Haftung	19
Art. 46 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	19
Anhang: Technische Erläuterungen	20

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck / Geltungsbereich

¹ Das Baureglement gilt in Ergänzung zur übergeordneten Baugesetzgebung (insbesondere des kantonalen Baugesetzes und der zugehörigen Bauverordnung) für die gesamte Gemeinde Bühler und ist für sämtliche Bauten und Anlagen sowie deren Nutzung, sowohl innerhalb wie auch ausserhalb der Bauzonen, anzuwenden.

² Die Vorschriften des Baureglements sind öffentlich-rechtlicher Natur und können nicht durch privat-rechtliche Vereinbarungen 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 Baureglements ist der Gemeinderat verantwortlich.

² Der Gemeinderat ernennt eine Baubehörde. Diese prüft die Baugesuche und entscheidet über die Baubewilligung. Sie kann Fachleute beiziehen.

Art. 3 Einsichtnahme

Auf das Bauwesen bezugnehmende Erlasse, Reglemente, Verordnungen, Nutzungs- und Sondernutzungspläne, Richtpläne, Berichte etc. stehen jedermann zur Einsicht offen.

II. PLANUNG

Art. 4 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

¹ Bei der Erarbeitung oder Änderung der Planungsmittel informiert der Gemeinderat die Öffentlichkeit rechtzeitig und in geeigneter Weise über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse ihrer Planungen.

² Bei einer Gesamtrevision des Baureglements, des Zonenplanes und des Gemeinde-richtplanes werden zumindest eine Volksdiskussion und eine öffentliche Versammlung durchgeführt.

³ Zu den Planungsarbeiten kann jedermann Vorschläge und Anregungen einreichen. Der Gemeinderat nimmt dazu spätestens vor der öffentlichen Planaufgabe einzeln oder gesamthaft Stellung.

Art. 5 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

¹ Sondernutzungspläne (Baulinienpläne, Quartierpläne, Gestaltungspläne) treten nach Durchführung des Auflage- und Einspracheverfahrens und nach Annahme durch den Gemeinderat mit der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt in Kraft.

² Gegenüber den ans Sondernutzungsgebiet angrenzenden Grundstücken sind die zonengemässen Grenzabstände in der Regel einzuhalten. Abweichungen davon sind nur zulässig, wenn wichtige öffentliche Interessen dies erfordern und die nachbarlichen Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

III. ÜBERBAUUNGSBESTIMMUNGEN

a) Allgemeine Vorschriften

Art. 6 Ausnützungsübertragung

Eine Übertragung der Ausnützung (Ausnützungstransfer) ist unter den in Art. 1 Abs. 5 BauV aufgeführten Voraussetzungen möglich.

Art. 7 Energieoptimierung

¹ Bauten sind möglichst nach ökologischen Grundsätzen zu erstellen. Dabei ist die Verwendung von erneuerbaren Energien anzustreben.

² Werden an bestehenden Bauten Nachisolationen an der Gebäudehülle ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabständen um die Stärke der Nachisolation (max. 20 cm) abgewichen werden.

Art. 8 Nutzung bestehender Bausubstanz

¹ Altbauten können innerhalb ihres bisherigen Bestandes voll genutzt werden, auch wenn sie den Bestimmungen über die Ausnützung nicht entsprechen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung, der Erschliessungs-, sowie der Gestaltungs- und Baubestimmungen dieses Reglements.

² Altbauten im Sinne dieser Vorschriften sind all jene Gebäude, die vor dem 23. Juli 1965 erstellt, respektive bewilligt wurden.

Art. 9 Geschosszahl

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

² An Hanglagen darf das Untergeschoss talseits als Sockelgeschoss ausgebildet werden. Die maximale Anzahl talseits sichtbarer Geschosse gemäss Tabelle der Regelbauvorschriften darf dabei jedoch nicht überschritten werden.

³ Als talseits sichtbare Geschosse werden alle Vollgeschosse und die in voller Höhe und Breite in Erscheinung tretenden Untergeschosse gezählt. Das gestaltete Terrain darf in der Regel nicht tiefer als 0.5 m unter oberkant Fussboden des Sockelgeschosses zu liegen kommen.

⁴ Die Freilegung zusätzlicher Untergeschosse oder Teile davon sowie die Vorstaffelung von weiteren talseits freiliegenden Untergeschossen ist nicht zulässig

Art. 10 Grenz- und Gebäudeabstand

¹ Der grosse Grenzabstand ist auf die Hauptwohnseite auszurichten. Ist sie nicht bestimmbar, so gilt als Hauptwohnseite die am stärksten nach Süden gerichtete Längsfassade. Weist eine Baute nach Osten und Westen orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand wahlweise gegenüber einer der beiden Längsfassaden, in der Regel gegenüber der Westfassade, einzuhalten.

² Bei annähernd gleichwertigen Süd- und Westfassaden kann die Baubehörde die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten.

Art. 11 Mehrlängenzuschlag

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

Art. 12 Strassenabstand¹

Der Strassenabstand geht dem Grenzabstand vor und wird ab dem Strassenrand, respektive ab der strassenseitigen Kante des Trottoirs gemessen. Bei genehmigten Strassenprojekten gilt der projektierte Strassenrand.

¹ Art. 58ff StrG (bGS 731.11)

Art. 13 Vorbauten

¹ Vorbauten, wie Vordächer, offene Balkone, Erker, Veranden und Vortreppen dürfen maximal 1.5 m in den erforderlichen Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder über die Baulinie vorspringen. Sie sind dabei auf einen Drittel der dazugehörigen Fassadenlänge zu beschränken.

² Vordächer, offene Balkone, Veranden und Vortreppen dürfen auf dem Boden abgestützt werden. Erker dürfen nicht auf dem Boden abgestützt werden.

³ Dachvorsprünge dürfen maximal 1.0 m in die Abstandsflächen hineinragen und nicht am Boden abgestützt werden.

Art. 14 An- und Nebenbauten, provisorische Bauten

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

² An- und Nebenbauten dürfen an die Grenze gestellt oder über die Grenze zusammengebaut werden, vorausgesetzt, die Grundeigentümer erklären sich dazu schriftlich einverstanden.

³ Gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann die Baubehörde den Gebäudeabstand reduzieren, sofern die Vorschriften über die Wohnhygiene (Art. 35 ff) und die feuerpolizeilichen Anforderungen gewährleistet bleiben.

Art. 15 Öffentliche Anlagen auf privatem Grund

¹ Die Gemeinde ist befugt, Strassenbezeichnungstafeln, Verkehrssignale, Bezeichnungen und Hinweistafeln der technischen Werke und der Verkehrsbetriebe, Vermessungszeichen und -fixpunkte sowie Anlagen für die Strassenbeleuchtung an Privathäusern und in privaten Grundstücken entschädigungslos anzubringen oder aufzustellen.

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

³ Die durch das Anbringen dieser Einrichtungen entstehenden Schäden sind vom Verursacher zu beheben.

b) Zonen und Schutzvorschriften

Art. 16 Zoneneinteilung

¹Das Gemeindegebiet kann in folgende Nutzungszonen eingeteilt werden:

Bauzonen:

- Kernzonen = K2, K3
- Wohnzonen = W2, W3
- Wohn- und Gewerbebezonen = WG2, WG3
- Gewerbebezonen = GE
- Industriezone = I
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen = OE
- Grünzone im Baugebiet = GRi
- Verkehrsflächen = VF

Nichtbauzonen:

- Landwirtschaftszone = L
- Übriges Gemeindegebiet = ÜG

² Diese Grundnutzungszonen können durch folgende Zonen überlagert werden:

- Schutzzonen der Gemeinde
- Zone mit Quartierplanpflicht
- Gefahrenzonen
- Grünzonen im Nichtbaugebiet = GRa

Art. 17 Tabelle der Regelbauvorschriften

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

Bauzonen- definitionen gemäss kant. Baugesetz	Kernzone (Art. 20 BauG)		Wohnzone (Art. 21 BauG)		Wohn- und Gewerbezone (Art. 22 BauG)		Gewerbezone (Art. 23 BauG)	Industriezone (Art. 24 BauG)	Grünzone innerhalb Baugebiet (Art. 28 BauG)	Landwirtschaftszone (Art. 31 BauG) Übriges Gemeindegebiet (Art. 33 BauG)
	K2 ¹⁾	K3 ¹⁾	W2	W3	WG 2	WG 3	GE	I	GRI	L / ÜG
Ausnützungsziffer maximal	---	---	0.50	0.65	0.50 / 0.55 ²⁾	0.65 / 0.70 ²⁾	---	---	---	---
Anzahl Vollgeschosse maximal	2	3	2	3	2	3	---	---	---	---
Talseitig sichtbare Geschosse maximal	3	4	3	3	3	3	---	---	---	---
Gebäudehöhe maxi- mal in Meter	8.0	10.50	7.50	10.0	8.0	10.50	11.0	16.0	---	---
Firsthöhe maximal in Meter	12.50	15.0	12.0	14.0	12.50	14.50	15.0	16.0	---	---
Gebäuelänge maxi- mal in Meter:										
- Für Hauptbauten	25.0 ³⁾	30.0 ³⁾	30.0	35.0	30.0 ³⁾	35.0 ³⁾	---	---	---	---
- Für Hauptbauten inkl. Anbauten	32.0 ⁴⁾	37.0 ⁴⁾	37.0	42.0	37.0 ³⁾	42.0 ³⁾	---	---	---	---
Grenzabstand in Meter:										
- klein mindestens	3.0 ⁴⁾	3.0 ⁴⁾	4.0	5.0	4.0	5.0	3.0	3.0	3.0	5.0
-- gross mindestens	---	---	6.0	8.0	6.0	8.0	---	---	---	---
Mehrlängenzuschlag ⁵⁾	---	---	+	+	+	+	---	---	---	---
Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutz- verordnung ⁶⁾	III	III	II	II	III	III	IV	IV	III	III

+ findet Anwendung

--- findet keine Anwendung

1) die Anforderungen an den Schutz des Ortsbildes gehen den Regelbauvorschriften vor

2) sofern mindestens 1/3 der anrechenbaren Geschossfläche gewerblich genutzt sind

3) bei einem Gewerbeanteil gemäss Fussnote 2) maximal 40.0 m Gebäuelänge

4) vorbehalten bleiben die Vorschriften der Feuerpolizei und minimale wohngyienische Anforderungen

5) vergleiche Art. 11

6) sofern im Zonenplan nichts anderes geregelt ist

² Die Bauweise für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird im Einzelfall durch die Baubehörde festgelegt und ist in der Regel auf diejenige der angrenzenden Zone abzustimmen. Gegenüber angrenzenden Bauzonen gelten deren Grenz- und Gebäudeabstände. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Der Gemeinderat kann privaten Trägerschaften gestatten, Bauten und Anlagen zu errichten und betreiben, wenn es sich um Einrichtungen im öffentlichen Interesse handelt und der öffentliche Zugang, allenfalls auch gegen Bezahlung, gewährleistet bleibt.

³ Die Bauweise für zulässige Bauten und Anlagen in der Grünzone wird im Einzelfall durch die Baubehörde festgelegt.

⁴ In der Gewerbezone und der Industriezone gilt ein arealinterner Gebäudeabstand von mindestens 5.0 m, sofern keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen

⁵ In allen Bauzonenarten gilt die offene Bauweise.

Art. 18 Schutzzonen und Schutzprojekte der Gemeinde

¹ Gemäss Art. 19 BauG werden als Überlagerung zu den Bauzonen folgende Schutzzonen und Schutzobjekte ausgedehnt:

- Ortsbildschutzzone der Gemeinde;
- Kulturobjekte der Gemeinde;
- Naturobjekte der Gemeinde.

² Der detaillierte Schutzzumfang kann geregelt werden:

- durch besondere Verfügung des Gemeinderates,
- durch Vereinbarung mit dem Grundeigentümer.

Art. 19 Ortsbildschutzzone der Gemeinde

¹ Die Ortsbildschutzzone umfasst die architektonisch und geschichtlich wertvollen Ortsbilder.

² Bauten, Plätze und Grünelemente, die das Ortsbild prägen, sind in ihrem typischen Charakter zu erhalten, nötigenfalls wieder herzustellen.

³ Neubauten, Umbauten und Renovationen haben sich derart ins Ortsbild einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erhalten bleibt. Im Besonderen gilt das für Form und Stellung der Gebäude, für die Massstäblichkeit der Baumasse und für die Fassaden- und Dachgestaltung.

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

Art. 20 Kultur- und Naturobjekte der Gemeinde²

¹ Historisch oder künstlerisch wertvolle Bauten oder Bauteile sind als Kulturobjekte in ihrer schutzwürdigen Substanz zu erhalten. Der Eigentümer ist verpflichtet, sie dem Schutzzweck entsprechend zu unterhalten.

² Geschützte Naturobjekte wie Grünflächen, Baumgruppen, markante Einzelbäume und Hecken sind vom Grundeigentümer zu erhalten und zu pflegen.

³ Abgehende, das Erscheinungsbild prägende Bäume müssen ersetzt werden.

⁴ Für Ufergehölze gilt auch Art. 10 WBauG (bGS 741.1).

Art. 21 Umgebungsschutz

Bauten und Anlagen in unmittelbarer Umgebung von Schutzzonen oder Schutzobjekten sind so zu gestalten, dass die Schutzziele nicht beeinträchtigt werden.

Art. 22 Naturgefahren

Im Zonenplan sind die Gebiete entsprechend ihrer Gefährdung durch Naturgefahren zu bezeichnen. Diese sind in drei Gefahrenstufen unterteilt:

¹ Gefahrenzone 1:

Neubauten sind nicht zulässig. Umbauten, Zweckänderungen, Erweiterungen, Geländeänderungen sowie Wiederaufbau nach Zerstörung sind nur mit Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachstelle zulässig. Sie dürfen nur bewilligt werden, falls das bestehende Risiko durch die geplanten Massnahmen nicht erhöht wird und die Bauten auf den Standort angewiesen sind.

² Gefahrenzone 2:

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 Gefahrenverminderung verfügen.

³ Gefahrenzone 3:

Die Realisierung gefahrensensibler Objekte, wie öffentliche Bauten, Bauten in Leichtbauweise (mit Ausnahme der Kleinbauten gemäss Art. 11 der kantonalen Bauverordnung), Tiefgaragen, intensiv genutzte Untergeschosse, Lager von

² siehe entsprechende Inventare der Gemeinde

umweltgefährdenden Stoffen, usw. bedarf einer Bewilligung durch die zuständige kantonale Fachstelle. Diese kann Auflagen zur Gefahrenverminderung verfügen.

⁴ In Gebieten, für die keine Gefahrenzone bezeichnet wird und bei Objekten in der Gefahrenzone 3, 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. Dies gilt insbesondere auch für oberflächlich fliessendes Hangwasser. Die Behörde kann Empfehlungen abgeben.

c) Erschliessungsvorschriften

Art. 23 Ausfahrten und Vorplätze

¹ Ausfahrten und Vorplätze an Strassen sind so zu gestalten, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder behindert noch gefährdet wird. Die notwendigen Sichtverhältnisse müssen gewährleistet bleiben. Die Entwässerung hat auf privatem Grund zu erfolgen.

² Ausfahrten auf Strassen sind mit seitlichen Ausrundungen von mindestens 3.0 m Radius zur Strassenlinie oder einer gleichwertigen Abschrägung zu erstellen.

³ Ausfahrten dürfen auf einer Länge von mindestens 5.0 m ab der Strassenlinie ein Längsgefälle von höchstens 6% aufweisen. Im Übrigen darf ein Gefälle von 15% nicht überschritten werden.

⁴ Die Garagenvorplätze sind so zu gestalten, dass das Fahrzeug vor oder bei der Garage abgestellt werden kann, ohne das Trottoir oder die Fahrbahn zu beanspruchen. Bei rechtwinkliger Anordnung der Garage zur Strasse hat der Vorplatz eine Tiefe von mindestens 5.0 m aufzuweisen. Für besondere Verhältnisse sind die VSS-Normen wegleitend.

Art. 24 Abstellplätze für Motorfahrzeuge³

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

³ Die Entwässerung richtet sich nach den Richtlinien des Kantons Appenzell Ausserrhoden über die gewässerschutzpolizeiliche Bewilligung von Garagen und Abstellflächen für Motorfahrzeuge.

² Bei bestehenden Bauten und Anlagen kommt sinngemäss Art. 69 Strassengesetz (StrG) zur Anwendung.

³ Bestehende Abstellplätze müssen, soweit sie vorgeschrieben werden, ihrer Zweckbestimmung erhalten bleiben, sofern dafür nicht entsprechender Ersatz geschaffen wird.

⁴ Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen wird in der Regel wie folgt berechnet:

- Wohnungen: pro 100 m² Bruttogeschossfläche, mindestens aber pro Wohnung: ein Abstellplatz oder Garage sowie für 3 Wohnungen: ein Besucherabstellplatz;
- Einfamilienhäuser: Zwei Abstellplätze oder Garagen, wovon mindestens ein Abstellplatz frei zugänglich;
- Für besondere Nutzungen legt die Baubehörde in Berücksichtigung von Richtwerten anerkannter Verbände die erforderliche Anzahl an Abstellplätzen fest.

⁵ Garagenvorplätze gelten bei Mehrfamilienhäusern nicht als anrechenbare Abstellplätze.

⁶ 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. 25 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

¹ Ist das Erstellen von Abstellplätzen auf privatem Grund (auch unterirdisch) nicht möglich oder verboten, so hat der Pflichtige eine Ersatzabgabe zu leisten.

² Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benützbarer Abstellplätze oder Parkgaragen zu verwenden.

³ Pro fehlenden Abstellplatz ist eine Ersatzleistung von Fr. 5'000.– zu erbringen. Der Betrag wird vom Gemeinderat periodisch der Teuerung angepasst.

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

⁵ Werden nachträglich, aber vor Ablauf von 10 Jahren, die fehlenden privaten Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe pro rata zurückerstattet.

IV. GESTALTUNGS- UND BAUBESTIMMUNGEN

a) Gestaltungsvorschriften

Art. 26 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:

- in der Ortsbildschutzzone;
- im Sichtbereich von künstlerisch oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen;
- bei Bauten und Anlagen die das Orts-, Landschafts- oder Strassenbild besonders prägen.

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- und Landschaftsbild erreicht wird.

Art. 27 Dachgestaltung

¹ Dachformen und -materialien haben sich gut in ihre bauliche Umgebung einzufügen. Dächer mit einer Neigung von weniger als 25 Grad sind nur zugelassen, sofern mit dem Baugesuch der Nachweis erbracht wird, dass sie sich harmonisch in die bestehende Dachlandschaft und Umgebung eingliedern.

² In der Gewerbe- und in der Industriezone sind Flachdächer zugelassen.

³ In der Ortsbildschutzzone sind nur Steildächer mit einer Neigung von mehr als 25 Grad zugelassen. Pultdächer sind nicht zulässig. Bei Anbauten, Nebenbauten und untergeordneten Bauteilen sind, unter Bedingung von Abs. 1, andere Dachformen möglich.

Art. 28 Dachaufbauten und Einschnitte

¹ Dachaufbauten wie Schleppgauben, Lukarnen etc., sowie der Einbau von Dachflächenfenstern sind architektonisch gut zu gestalten.

² Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen insgesamt höchstens 1/2 der entsprechenden Fassadenlänge einnehmen. Bei Dreieckslukarnen wird die massgebende Breite 0.5 m über der Fusslinie gemessen (siehe Anhang).

³ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

⁴ Giebelfassaden gelten nicht als Dachaufbauten.

⁵ Dachaufbauten wie Kamine, Ventilationszüge etc. sowie bei Flachdachbauten auch Treppenhäuser und Liftaufbauten, dürfen mit dem technisch notwendigen Mass über die Dachfläche ragen.

⁶ Dachflächenfenster und andere Bauteile in der Dachfläche sind sorgfältig einzupassen und dürfen keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bewirken.

Art. 29 Sonnenenergieanlagen

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.

² Die Erstellung von Energiegewinnungsanlagen mit mehr als 30 m² Fläche kann untersagt oder beschränkt werden, wenn das Interesse an der Einhaltung übergeordneter Ziele der Ortsplanung (z.B. Ortsbildschutz, Erhalt von Schutzobjekten, Landschaftsschutz etc.) überwiegt.

Art. 30 Reklameanlagen

Einrichtungen, die als äussere Reklameanlagen in Erscheinung treten wie Plakatwände, Schilder, Leuchtschriften, Beleuchtungseffekte, Verkaufsautomaten etc. sind nur gestattet, soweit sie die Verkehrssicherheit und das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Die Baubehörde ist befugt, im Einzelfall Auflagen bezüglich Grösse und Gestaltung zu erlassen.

Art. 31 Umgebungs- und Terraingestaltung

¹ Bei der Gestaltung der Umgebung ist auf das gewachsene Terrain Rücksicht zu nehmen.

² Aufschüttungen und Abgrabungen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen.

³ Stützmauern sind möglichst zu vermeiden.

⁴ Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Grenze sind in der Regel nicht steiler als 2:3 anzuböschern. An der Grenze ist ein Bankett von 0.5 m Breite anzulegen. Mit Zustimmung des Nachbarn und der Baubehörde können andere Regelungen getroffen werden.

⁵ Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses dürfen nur so weit vorgenommen werden, als dies der zonengemässen Erscheinung der Baute entspricht und auf die bauliche Umgebung abgestimmt ist.

⁶ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend, namentlich bei Mehrfamilienhäusern zudem besonders kindergerecht, zu gestalten.

⁷ Charakteristische Vorgärten sind zu erhalten.

⁸ Insbesondere in landschaftlich empfindlichen Gebieten können Auflagen bezüglich der Art der Bepflanzungen sowie der Gestaltung von Stützmauern, Einfriedungen etc. erlassen werden.

Art. 32 Gemeinschaftsanlagen / Gemeinschaftsplätze

¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern respektive von Einfamilienhausüberbauungen mit sechs und mehr Wohnungseinheiten sind auf privatem Grund gut besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Gemeinschaftsplätze zu erstellen. Bei Bedarf sind die Gemeinschaftsanlagen als Kinderspielplätze auszugestalten.

² Die Fläche der gestalteten Gemeinschaftsanlage muss mindestens 20 % der für das Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche betragen. Wenn direkt mit dem Bauvorhaben in Bezug stehende Erschliessungsstrassen und Zufahrten als Begegnungszonen (gemäss Art. 22b SSV, SR 741.21, resp. Verordnung SR 741.213.3) ausgeführt werden, können sie bis zur Hälfte der notwendigen Gemeinschaftsplatzfläche angerechnet werden.

³ Die Gemeinschaftsanlagen müssen ihrer Zweckbestimmung erhalten werden, sofern nicht Ersatz geschaffen wird.

b) Bauvorschriften

Art. 33 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, Festigkeit, Hygiene, Gesundheit, Unfallverhütung, des Brandschutzes und der Wärme- und Schalldämmung zu genügen.

² 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.

Art. 34 Wohnhygiene

Dem dauernden Aufenthalt von Personen dienende Räume oder Bauten sind bezüglich Materialien, Konstruktion und Ausstattung so 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 durch Kondensat entstehen kann.

Art. 35 Behebung von Mängeln

¹ Bauten und Anlagen sind sachgemäss zu unterhalten.

² Gefährden Bauten oder Anlagen insbesondere die Sicherheit oder Gesundheit, so sind sie durch den Eigentümer instand zu stellen oder zu beseitigen. Die Behörde kann dem Eigentümer für diese 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 entstehenden Kosten besteht ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht ohne Eintrag im Grundbuch.

Art. 36 Mindestanforderungen

¹ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sind natürlich und ausreichend zu belichten und zu belüften. Für Arbeitsräume bleiben die speziellen Bestimmungen des Arbeitsgesetzes vorbehalten.

² Die Fensterfläche hat im Rahmenlicht gemessen mindestens 10% der Nettobodenfläche zu betragen.

³ Wohn- und Schlafräume dürfen nicht ausschliesslich über Dachflächenfenster belichtet werden.

⁴ In Mehrfamilienhäusern haben Zugänge und Treppen zu Wohnungen eine lichte Breite von 1.10 m aufzuweisen.

⁵ Die Nettobodenfläche von Wohn- und Schlafräumen in Mehrfamilienhäusern hat zudem mindestens 10.0 m² zu betragen.

Art. 37 Abstellräume und Abstellflächen

¹ In Mehrfamilienhäusern muss pro Wohnung je ein abschliessbarer Abstellraum von mindestens 6 m² Bodenfläche und üblicher Raumhöhe zur Verfügung gestellt werden. Bei der Festsetzung der Grösse der Abstellräume ist der Wohnungsgrösse angemessen Rechnung zu tragen.

² Zwei- und Mehrfamilienhäuser müssen einen ausreichenden Trockenraum aufweisen.

³ In der Nähe des Hauseinganges von Mehrfamilienhäusern sind leicht zugängliche, gemeinsame Abstellräume von mindestens 1 m² Bodenfläche pro Zimmer für Kinderwagen, Fahrräder usw. vorzusehen. Im Weiteren sind für die Entsorgung (Papier, Glas etc.) geeignete Abstellräume zu schaffen.

⁴ Die Behörde kann Abstellflächen für Kehrichtbehälter (Containerplätze) auf privatem Grund vorschreiben und deren Standort und Gestaltung nach Anhören der betroffenen Grundeigentümer festlegen, sofern öffentliche Interessen, insbesondere die Verkehrssicherheit, die Benützung von Strassen, Trottoirs und Fusswegen sowie der Schutz des Ortsbildes dies erfordern.

c) Bauarbeiten

Art. 38 Benützung von öffentlichem Boden

¹ Öffentlicher Grund und Boden, namentlich Strassen und Plätze, dürfen nur mit Bewilligung der Baubehörde für die Ausführung privater Bauten und Anlagen in Anspruch genommen werden.

² Für den Bau benützte Strassen sind, wenn nötig, zu Lasten des Bauherrn umgehend zu reinigen und entstandene Schäden zu beheben.

Art. 39 Sicherung von Baustellen

¹ Baustellen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sind 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 Abschrankungen zu versehen.

Art. 40 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, Telefon, Fernsehen, Wärmeverbund) und Kabelleitungen des Militärs festzustellen und die Leitungseigentümer zu benachrichtigen.

² Leitungen dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig umgelegt werden.

³ Wenn am Leitungsnetz Arbeiten durch einen Netzbetreiber (Wasser, Kanalisation, Elektrizität, Telefon, Fernsehen, Wärmeverbund, etc.) anfallen, sind die anderen Anbieter durch die Baubehörde zu informieren. Die Leitungskorridore der Netzanbieter sind wo möglich zusammenzufassen.

V. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

Art. 41 Baugesuch, Bauvisiere

¹ Sämtliche Baugesuche sind bei der Baubehörde der Gemeinde Bühler einzureichen.

² Der erforderliche Inhalt des Baugesuches richtet sich nach der Bauverordnung (BauV Art. 47) sowie der Umweltschutzgesetzgebung.

Art. 42 Bauausführung

Die Bauarbeiten sind nach Massgabe der Baubewilligung beziehungsweise der bewilligten Pläne auszuführen.

Art. 43 Rekurse ohne aufschiebende Wirkung

¹ Dem Rechtsmittel gegen Baueinstellungsverfügungen und Verfügungen betreffs Behebung von Mängeln bei Gefährdung der Sicherheit (gemäss Art. 34 ff) wird die aufschiebende Wirkung entzogen.

² Zur Vollstreckung der Verfügungen kann nötigenfalls die Hilfe der Polizei in Anspruch genommen werden.

Art. 44 Gebühren, Kosten

¹ Für die Behandlung von Baugesuchen und Bauermittlungen, für weitere Verrichtungen in Anwendung des Baureglements wie die öffentliche Anzeige, die Visierkontrolle etc. sind Gebühren zu entrichten, respektive die Kosten durch den Gesuchsteller zu tragen.

² Die Gebührenansätze werden vom Gemeinderat im Rahmen des Gebührentarifs für die Gemeinden (bGs 153.2) festgelegt.

³ Die Kosten von Gutachten, zusätzlichen Unterlagen oder Sonderleistungen der Gemeinde hat grundsätzlich der Gesuchsteller zu tragen.

⁴ Werden Gutachten eingeholt, ist der Gesuchsteller vor der Auftragserteilung zu orientieren.

⁵ Die Baubehörde ist befugt, Kostenvorschüsse zu verlangen.

Art. 45 Verantwortung, Haftung

¹ Die Bauherrschaft und deren Beauftragte sind für die Befolgung der Bauvorschriften verantwortlich.

² Gegenüber der Gemeinde ist die Bauherrschaft für allfällige Forderungen haftbar.

³ Die Erteilung der Baubewilligung und die Kontrolle durch die Gemeindeorgane befreien niemanden von seiner persönlichen Verantwortung.

Art. 46 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

¹ Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Alle Baugesuche, die in diesem Zeitpunkt noch nicht rechtskräftig bewilligt sind, unterstehen dem neuen Recht.

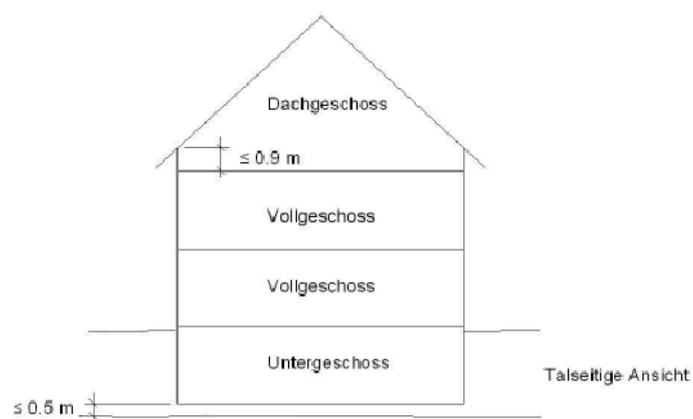
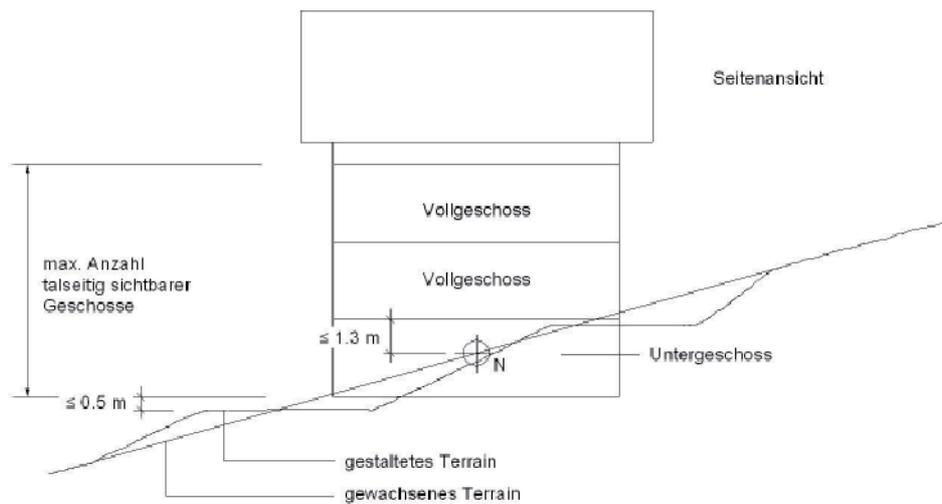
³ Das Baureglement der Gemeinde Bühler vom 9. August 1994 (inklusive Änderungen) wird mit Inkrafttreten dieses Baureglements aufgehoben

Anhang: Technische Erläuterungen

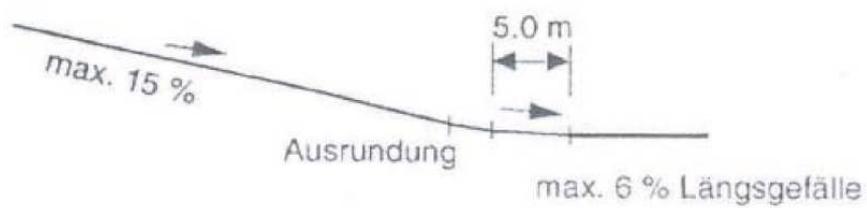
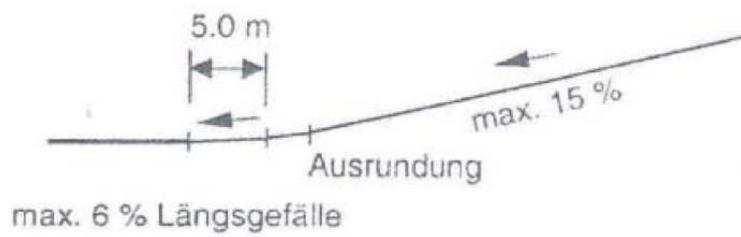
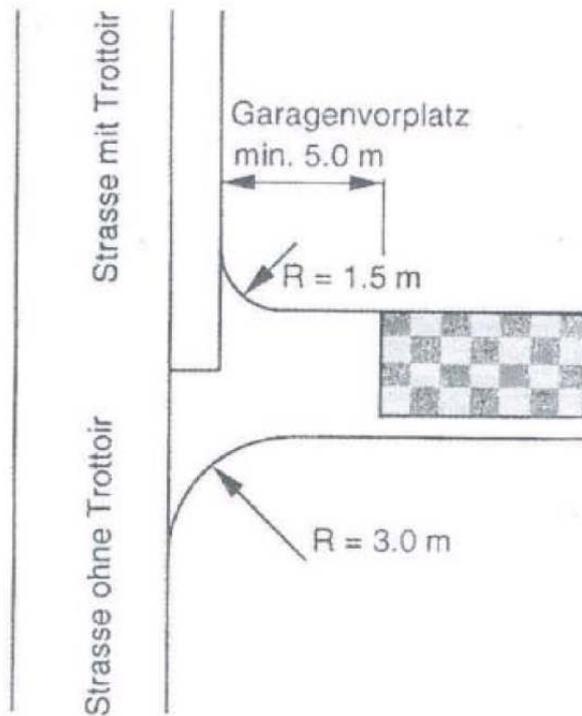
Art. 9 Geschossanzahl

(Die Messweise der Kniestockhöhe und der Höhe von Nivauapunkt bis fertige Deckenoberkante ist in der BauV geregelt.)

Beispiel Wohnzone W2

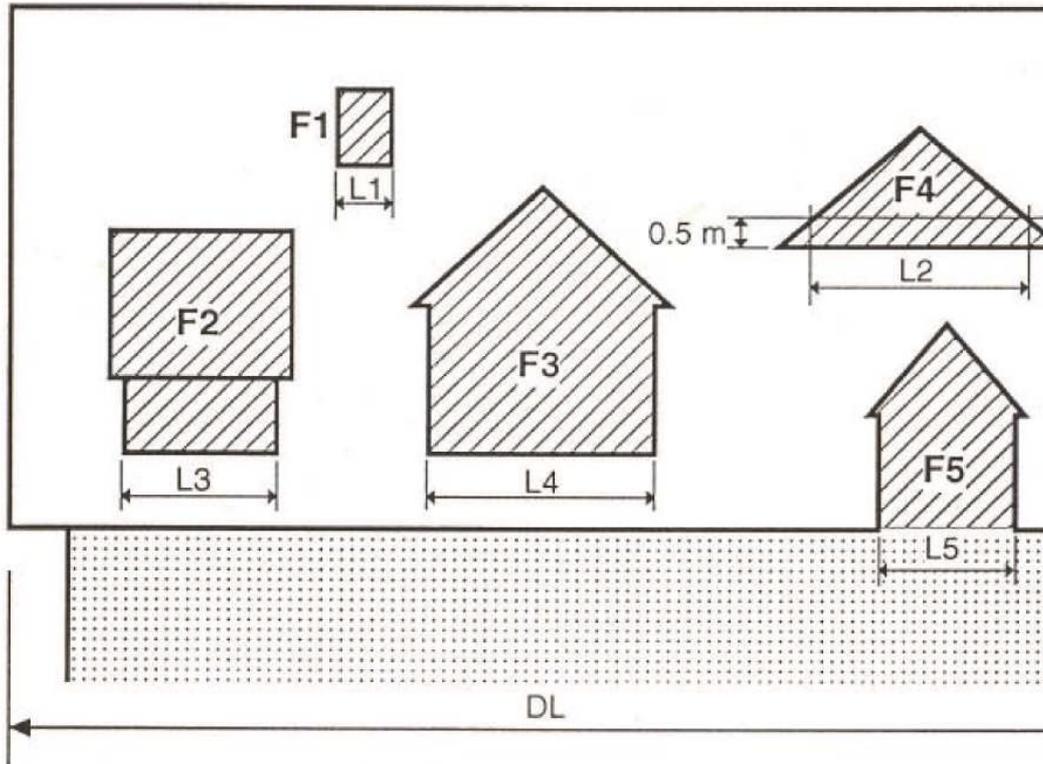


Art. 23 Ausfahrten und Vorplätze



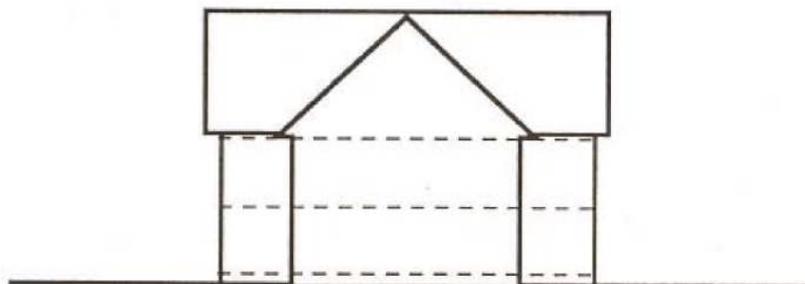
Art. 28 Dachaufbauten und -einschnitte

Ansicht Dachfläche



F1 : Dachflächenfenster
 F2 - F5: Dachaufbauten

$$L1 + L2 + L3 + L4 + L5 \leq 1/2 DL$$



Giebelfassade \neq Dachaufbaute

Art. 31 Umgebungs- und Terraingestaltung

