

Baureglement

Vom Gemeinderat erlassen am:
Die Gemeindepräsident:

Die Gemeinderatsschreiber:

Öffentliche Auflage vom:

bis:

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom:

bis:

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am:
Der Amtsleiter:

In Rechtskraft gesetzt am:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Das Baureglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet der politischen Gemeinde Rebstein.
- 2 Die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie die besonderen Regelungen der Gemeinde bleiben vorbehalten.

Art. 2 Zuständigkeiten

- 1 Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes und die zuständige Behörde nach der Strassengesetzgebung.
- 2 Die vom Gemeinderat eingesetzte Baukommission ist die Baubehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes, soweit nicht die Bauverwaltung zuständig ist, und die Bewilligungsbehörde nach Art. 63 und 108 des Strassengesetzes. Sie erfüllt weitere ihr vom Gemeinderat zugewiesene Aufgaben.
- 3 Die Bauverwaltung ist die Baubehörde im Meldeverfahren. Zudem erfüllt sie folgende Aufgaben:
 - a) Beratung von Bauwilligen und Planenden;
 - b) Prüfung der Baugesuche;
 - c) Durchführung des Baubewilligungsverfahrens;
 - d) Entscheid über nachlaufende Bewilligungen;
 - e) Erhebung von Kostenvorschüssen;
 - f) Vollzug der Beschlüsse von Gemeinderat und Baukommission;
 - g) Baukontrolle und –Aufsicht;
 - h) weitere vom Gemeinderat oder von der Baukommission zugewiesene Aufgaben.
- 4 Gemeinderat, Baukommission und Bauverwaltung können bei Bedarf Fachleute beiziehen.
- 5 Verfügungen und Entscheide der Baukommission und der Bauverwaltung können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden.

Art. 3 Gestaltungsbeirat

- 1 Dem vom Gemeinderat eingesetzten Gestaltungsbeirat gehören wenigstens ein Mitglied des Gemeinderats und mindestens zwei Fachmitglieder sowie eine Vertretung der Bauverwaltung an. Die Fachmitglieder verfügen über Fachkenntnisse und Erfahrung in den Bereichen Raumplanung, Architektur und Landschaftsarchitektur.
- 2 Der Gestaltungsbeirat nimmt zu Handen der Planungs- oder Baubehörde Stellung:
 - a) bei relevanten Bauvorhaben zur Einfügung von Bauten und Anlagen in der Kernzone, in den Schutzzonen und in den weiteren im Zonenplan konkret bezeichneten Gebieten;
 - b) zu Sondernutzungsplänen, mit denen in Abweichung vom Rahmennutzungsplan eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden soll;
 - c) zu Bauvorhaben, welche geschützte Kultur- und Naturobjekte betreffen;
 - d) zu weiteren Einzelfällen.

Art. 4 Planungsmittel

- 1 Der Gemeinderat verfügt über die folgenden Planungsmittel:
 - a) kommunale Richtplanung;
 - b) Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement);
 - c) Sondernutzungspläne;
 - d) Schutzverordnung;
 - e) Strassenplan;
 - f) Erschliessungsprogramm.

Art. 5 Information und Mitwirkung

- 1 Bei Erlass und Änderungen von Richtplan, Nutzungsplänen und Planungszonen sowie bei Landumlegungen sorgt der Gemeinderat für eine der Bedeutung angemessene Information und Mitwirkung der Bevölkerung.
- 2 Der Richtplan wird vor Erlass während wenigstens 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit können dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreitet werden.

Art. 6 Zoneneinteilung

- 1 Bauzonen:
 - a) Wohnzonen (W)
 - b) Wohn-/Wohngewerbebezonen (WG)
 - c) Arbeitszonen (A)
 - d) Kernzonen (K)
 - e) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)
 - f) Freihaltezonen innerhalb der Bauzone (FP / FF) Bauzonen

- 2 Nichtbauzonen:
 - a) Landwirtschaftszonen (L)
 - b) Freihaltezonen ausserhalb der Bauzone (FS / FA)

Art. 7 Wohnzonen (W)

- 1 Mobilfunkantennenanlagen
 - a) In den Wohnzonen ist die Errichtung von Mobilfunkanlagen, die nicht auf den fraglichen Standort angewiesen sind, nicht zulässig.
 - b) Technische Anlagen (z.B. Parabolantennen, Anlagen zur Energieerzeugung, etc.) sind in Farbe und Ausmass gut ins Gesamtbild der Baute einzufügen und möglichst unsichtbar zu platzieren.

Art. 8 Wohn-Gewerbebezonen (WG)**Art. 9 Kernzone (K)**

- 1 In der Kernzone sind Bauten und Anlagen so zu gestalten und einzuordnen, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 10 Freihaltezonen (FF / FP / FS / FA)

- 1 Innerhalb Bauzone
 - a) Freihaltung
 - b) Park- und Erholungsanlage
- 2 Ausserhalb Bauzone
 - a) Schutzgegenstand
 - b) Familiengärten
- 3 Die Freihaltezone Familiengärten ist für Schrebergärten vorgesehen. Einzelbauten im Ausmass von max. 20.0 m² Grundfläche (geschlossen) für die Aufbewahrung von Gartengeräten sind zulässig. Zusätzlich ist ein Vordach (max. 1 Seite eingewandert) von max. 10.0 m² zulässig.

Art. 11 Besondere Bauweise

- 1 Durch einen Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Dabei sind insbesondere folgende Gesichtspunkte wegleitend:
 - a) Qualität des Planungsprozesses;
 - b) gute Einfügung der Überbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;

- c) eine auf gute klimatische Verhältnisse ausgerichtete Bauweise und Umgebungsgestaltung insbesondere bezüglich Bepflanzung, Materialisierung und Versiegelung;
- d) gut gestaltete auf die Benutzungsbedürfnisse ausgerichtete Spiel- und / oder Begegnungsfläche von mind. 15% der Geschossfläche. In den Kernzonen kann davon abgewichen werden;
- e) siedlungsgerechte Erschliessung mit besonderer Berücksichtigung des Fuss- und Veloverkehrs.

Art. 12 Ausfahrten und Vorplätze

- 1 Durch Grundstückzufahrten einschliesslich Sichtzonen sind so anzulegen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die VSSNormen sind begleitend.
- 2 Ausfahrten von Grundstücken und von Garagen dürfen in der Regel höchstens 15% Gefälle aufweisen. Auf einer Länge von 2.0 m von der Fahrbahn- bzw. der Trottoirgrenze aus beträgt das Gefälle in der Regel höchstens 3%.
- 3 Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 5.5 m Länge anzulegen, ohne eine öffentliche Verkehrsfläche zu beanspruchen. Für Garagen von Nutzfahrzeugen hat der Vorplatz eine Länge von wenigstens 7.5 m aufzuweisen.
- 4 Hauszufahrten, Vorplätze, Abstellplätze, interne Gehwege etc. sind - vorbehaltlich der Gewässerschutzgesetzgebung – versickerungsfähig auszuführen oder über die Schulter zu entwässern.
- 5 Die Entwässerung hat auf privatem Grund zu erfolgen.

Art. 13 Entsorgungseinrichtungen

- 1 Die Baubehörde kann bei Wohnbauten sowie bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben die Bereitstellung von notwendigen Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund verlangen. Diese müssen für Entsorgungsfahrzeuge von der Strasse aus zugänglich sein.
- 2 Die Behältnisse sind als Unterflurcontainer auszugestalten und müssen in das Ortsbild eingefügt werden.

Art. 14 Abstellplätze

- 1 Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge beträgt:
 - a) für Einfamilienhäuser: zwei Abstellplätze. Garagen mit Vorplatz zählen zusammen als 1 Abstellplatz;
 - b) für Mehrfamilienhäuser: ein Abstellplatz pro 80 m² Geschossfläche nach Art. XX dieses Reglements, wenigstens aber 1.5 Abstellplätze pro

- Wohnung; zusätzlich für Besucher und Besucherinnen wenigstens ein Abstellplatz und je drei Wohnungen ein weiterer Abstellplatz.
- c) bei anderen Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der Abstellplätze nach der aktuell geltenden VSS-Norm.

Bei Bruchteilen wird je Kategorie auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

- 2 Die Abstellplätze für Personenwagen sind zu mindestens 80% unterirdisch oder in Sammelgaragen anzuordnen, wenn der Gesamtbedarf (Bewohnende, Besuchende, Beschäftigte, Kunden) grösser ist als sechs Parkfelder.
- 3 Bei Mehrfamilienhäusern, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind Abstellplätze für Velos zu erstellen. Der Bedarf richtet sich nach der aktuell geltenden VSS-Norm.
- 4 Die Ersatzabgabe je fehlendem Abstellplatz für Motorfahrzeuge beträgt CHF 8'000.-. Je fehlendem Abstellplatz für leichte Zweiräder beträgt diese CHF 1'600.-.
- 5 Abstellplätze sind mit sickerfähigen Belägen auszustatten.
- 6 Bei Gemeindestrassen 1. Klasse sind pro Parzelle bzw. Überbauung maximal eine Gesamteinfahrt und eine Gesamtausfahrt zulässig. Bei Gemeindestrassen 2. Klasse mit hohem Verkehrsaufkommen kann der Gemeinderat dieselbe Vorgabe anwenden. Diese Vorschrift gilt für Überbauungen, welche vier und mehr Abstellplätze gemäss diesem Artikel erstellen müssen.

Art. 15 Spiel- und Begegnungsbereiche

- 1 Ab 6 Wohneinheiten besteht eine Erstellungspflicht für Spiel- und / oder Begegnungsbereiche. Die Mindestfläche beträgt 10% der Geschossfläche nach Art. XX dieses Reglements.
- 2 Spiel- und Begegnungsbereiche sind hochwertig auszurüsten und zu gestalten, dass sie den altersgerechten Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer entsprechen.
- 3 Wird von der Erstellungspflicht befreit, beträgt die Ersatzabgabe Fr. 400.- je fehlenden m².

Art. 16 Grünflächenziffer

- 1 Die minimal nachzuweisende Grünflächenziffer ist in der Regelbaumasstabelle im Anhang zu diesem Reglement festgelegt.
- 2 Liegen anrechenbare Grünflächen über unterirdischen Bauten oder über Unterniveaubauten hat die Erdüberdeckung mindestens 0.40 m zu betragen.

- 3 Bestehende oder neu zu pflanzende einheimische Bäume (Kronenansatz wenigstens 2.0 m) werden mit 20 m² pro Baum zur anrechenbaren Grünfläche addiert, sofern die Grenzabstände gemäss Art. 98bis EG ZGB respektive die Strassenabstände gemäss Art. 104 und 108 StrG eingehalten werden.

Art. 17 Geschossfläche

- 1 Als Geschossfläche gelten sämtliche innerhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegenden Flächen (wie Wohn- und Gewerberäume, Nebenräume, Verkehrsflächen) zuzüglich der Innen- und Aussenwandquerschnitte.
- 2 Ausserhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegende Flächen (wie Treppenhäuser, Verkehrsflächen, Lifte, Terrassen, offene Balkone und Loggias, nicht gewerbliche Keller- und Lagerräume, Garagenräume) werden nicht hinzugerechnet.

Art. 18 Massangaben und Abstände für Hauptbauten

- 1 Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten richten sich nach der Regelbaumass-Tabelle im Anhang zu diesem Reglement.

Art. 19 Dachraum

- 1 Bei Bauten mit Schrägdach ist das in der Regelbaumassstabelle festgelegte Winkelmass auf den zwei sich gegenüberliegenden Längsseiten einzuhalten. Bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts sowie über die übrigen Gebäudeseiten gilt ein Winkelmass von höchstens 90°.
- 2 Für symmetrische und asymmetrische Sattel- oder Walmdächer darf in den Zonen mit Dachraumregelung die festgelegte Gesamthöhe gemäss Regelbaumassstabelle um 1.50 m überschritten werden.
- 3 Bei Bauten mit Flachdach ist das in der Regelbaumassstabelle festgelegte Winkelmass auf zwei Gebäudeseiten einzuhalten. Eine davon muss zwingend eine Längsseite sein. An Hanglagen müssen Bauten mit einem Flachdach das Winkelmass talseitig einhalten. Es darf allseitig bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts gemäss Regelbaumass-Tabelle höchstens 90 Grad betragen.
- 4 Brüstungen und andere Absturzsicherungen dürfen die höchstens zulässige Gebäudehöhe um maximal 1.2 m überschreiten.
- 5 Flachdächer von Neubauten über 25 m² sind zu begrünen, ausser sie werden als Terrasse genutzt oder mit einer Solaranlage ausgestattet.

Art. 20 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen

- 1 Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten und Anlagen folgende Abstände ab der Strassengrenze einzuhalten:
 - a) Kantonsstrassen: 4.0 m;
 - b) Gemeindestrassen: 3.0 m;
 - c) Gemeindewege: 3.0 m;
- 2 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen haben, sofern festgelegte Sichtzonen dies zulassen, gegenüber öffentlichen Strassen einen Abstand von 0.5 m und eine maximale Höhe von 1.20 m einzuhalten, über dieser Höhe zusätzlich die Mehrhöhe.
- 3 Im Übrigen gelten die Vorschriften gemäss Strassengesetz. Der Strassen- und Wegabstand geht dem Grenz- und Gebäudeabstand vor.
- 4 Für unterirdische Bauten gilt gegenüber Strassen der Strassenabstand. Mit Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde kann dieser reduziert werden.

Art. 21 Kleinbauten und Anbauten

- 1 Für Kleinbauten und Anbauten gelten folgende Masse:
 - a) maximale Grundfläche: 50 m²
 - b) maximale Gebäudehöhe: 3.5 m
 - c) maximale Gesamthöhe: 5.0 m
 - d) minimaler Grenzabstand: 2.0 m
 - e) minimaler Gebäudeabstand: 2.0 m
- 2 Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Grenze gelten die Masse je Grundstück.
- 3 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können Klein- und Anbauten näher oder ganz an die Grenze gestellt und zusammengebaut werden (Näher- oder Grenzbaurecht). Bei nicht gleichzeitigem Bau oder Zusammenbau hat der später Bauende das Recht ohne Zustimmung des Nachbarn eine Baute höchstens gleicher Dimension und Erscheinungsform näher oder ganz an die Grenze (im gleichen Ausmass wie der Nachbar) zu stellen.

Art. 22 Vorbauten und Dachvorsprünge

- 1 Vorbauten dürfen auf höchstens der Hälfte der Fassadenlänge um höchstens 1.5 m in den Grenzabstand oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.
- 2 Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Abstand von 1.5 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.

- 3 Dachvorsprünge dürfen um höchstens 1 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.

Art. 23 Terrainveränderungen

- 1 Das zulässige Mass für Abgrabungen ist in der Regelbaumasstabelle gemäss Anhang zu diesem Reglement festgelegt.
- 2 Bei Stützmauern beträgt der Abstand zur Grundstücks- oder Strassengrenze 0.5 m. Mit Zustimmung der Eigentumsparteien der betroffenen Nachbargrundstücke können Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.2 m bis an die Grundstücksgrenze gestellt werden. Ab 1.2 m Höhe muss die Sicherung zwingend terrassiert werden. Die Staffelung darf höchstens 1.2 m in der Höhe und muss mindestens 1.2 m in der Tiefe betragen. Der Neigungswinkel darf ab 1.2 m Höhe maximal 45° betragen.
- 3 Bei Böschungen beträgt der Abstand vom Böschungsfuss zur Grundstücks- oder Strassengrenze 1.0 m. Mit Zustimmung der Eigentumsparteien der betroffenen Nachbargrundstücke können Böschungen bis an die Grenze reichen.
- 4 Für die Terrainveränderungen darf in der Regel kein Erdmaterial zugeführt werden. Davon ausgenommen ist die Zuführung von Humus bis 0.3 m Tiefe. Jegliche Erdmaterialablagerungen sind melde- bzw. bewilligungspflichtig.
- 5 Der natürliche Abfluss und die natürliche Versickerung des Oberflächenwassers dürfen durch Terrainveränderungen nicht beeinträchtigt werden und müssen – wo nötig – durch Rückhaltemassnahmen oder Sickeranlagen sichergestellt werden.

Art. 24 Sicherheitsanforderungen

- 1 Die begehbare Mindestbreite für Treppen, Gänge und Podeste beträgt:
 - a) in Einfamilienhäusern: 0.90 m
 - b) in Mehrfamilienhäusern für Treppenhäuser: 1.20 m
- 2 Für Geländer und Brüstungen oder andere Vorrichtungen zum Schutz von Personen gegen Absturz sind die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) wegleitend.
- 3 Wo von Gebäuden her Personen, Tiere oder Sachen durch Schneerutsch gefährdet werden, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.
- 4 Auf Dächern von Bauten sind Schneefangvorrichtungen wie folgt anzubringen:

- bei Ziegel-, Faserzement- und Schieferdächern von 25° Neigung an;
- bei Metaldächern von 10° Neigung an.

Art. 25 Ökologische Gestaltung

- ¹ Mindestens 20% der vorgeschriebenen Grünfläche ist ökologisch wertvoll zu gestalten.
- ² Angerechnet werden:
 - Blumenwiesen mit einheimischen Arten;
 - Wildsträucher mit einheimischen Arten;
 - Kleinstrukturen;
 - 7 m² je einheimischem Baum mit einem Kronenansatz von mindestens 2.0 m;
 - Intensiv begrünte Flachdächer;
 - Begrünte Flachdächer;
 - Feuchtstandorte mit einheimischen Arten.
- ³ Zur Aufwertung des öffentlichen Raums kann die Gemeinde auf privaten Grundstücken das Pflanzen von Bäumen verlangen.
- ⁴ Es dürfen keine invasiven Neophyten gepflanzt werden. Jeglicher Umgang mit invasiven Neophyten gemäss Anhang 2 der Freisetzungsverordnung (FrSV) ist verboten.

Art. 26 Umgebungsgestaltung

- ¹ Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Baugesuchs. Mit diesem ist ein Umgebungsplan im Massstab 1:100 oder 1:200 einzureichen. Insbesondere folgende Angaben respektive Nachweise müssen vorhanden sein:
 - Parkierung und Erschliessung (Anordnung, Sichtzonen, Wege, Ver- und Entsorgungseinrichtungen etc.)
 - Bauten und Anlagen (Treppen, Einfriedungen etc.)
 - Terraingestaltung (Böschungen, Stützmauern)
 - Materialisierung und Begrünung (Beläge, Oberflächengestaltung)
 - Bepflanzung (Bäume, Hecken, Sträucher, etc.)
 - Grünflächenziffer (Nachweis gemäss Art. XX BauR) Bei Bauvorhaben, welche die Umgebung nicht oder nur unwesentlich tangieren, kann die Bauverwaltung den Umfang der einzureichenden Angaben resp. Nachweise reduzieren oder ganz darauf verzichten.

Art. 27 Lichtemissionen

- 1 Sämtliche Lichtemissionen sind durch Massnahmen an der Quelle auf das objektiv Notwendige zu beschränken. Die Baubehörde kann eingeschränkte Beleuchtungszeiten und Beleuchtungsstärken festlegen sowie die Ausrichtung von Lichtquellen begrenzen. Die gültige SIA-Norm ist begleitend.
- 2 Beleuchtete Reklamen, Leuchtreklamen sowie grössere und spezielle Beleuchtungsanlagen sind bewilligungspflichtig.

Art. 28 Gebühren

- 1 Die Planungsbehörde und die Baubehörde können - in ihrem Zuständigkeitsbereich - insbesondere für folgende Leistungen Gebühren erheben:
 - a) Erlass von Sondernutzungsplänen und Strassenplänen;
 - b) Erlass baupolizeilicher Bewilligungen und Verfügungen;
 - c) Beratung, Baukontrollen, Schnurgerüstabnahme u.ä.;
 - d) Bewilligung von Sondernutzungen und gesteigertem Gemeingebrauch an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen.
- 2 Die Gebühren sind im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung zu bemessen. Die Planungsbehörde und die Baubehörde erlassen je den Tarif.
- 3 Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

Art. 29 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung

- 1 Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft. Der Gemeinderat bestimmt den Vollzugsbeginn.
- 2 Die bei Vollzugsbeginn dieses Reglements hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

Art. 30 Aufhebung bisherigen Rechts

- 1 Das Baureglement vom 28. August 2014 wird aufgehoben.
- 2 Die von der Baubehörde erlassenen und im Grundbuch angemerkten öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 werden gegenstandslos.
- 3 Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung der Baukommission innert zweier Jahre nach Inkrafttreten dieses Reglements gelöscht.