

Baureglement

Vom Gemeinderat erlassen am:
Der Gemeindepräsident:

Der 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.
- 3 Einschlägige Normen müssen eingehalten werden.

Art. 7 Abs. 2 PBG

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. Die Baukommission 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. 1, 135, 142 ff.,
149 und 158 PBG

Art. 40 Abs. 2 und
Art. 96 VRP1

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. 99 Abs. 2 PBG

B. Raumplanung**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. 1, 11, 42 und
65 PBG

Art. 7ff, 12 StrG

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. 34 Abs. 2, 44 Abs. 1
und Art. 47 Abs. 1 Bst. c
PBG

Art. 4 RPG

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 (FiB P) Bauzonen
- 2 Nichtbauzonen:
 - a) Landwirtschaftszonen (L)
 - b) Freihaltezonen ausserhalb der Bauzone (Fab S / Fab NH)

Art. 12 ff. PBG

Art. 7 Wohnzonen (W)

- 1 In den Wohnzonen ist die Errichtung von Mobilfunkanlagen, die nicht auf den fraglichen Standort angewiesen sind, nicht zulässig.
- 2 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. 12 Abs. 2 Bst. b
PBG**Art. 8 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. 7 Abs. 3 Bst. b,
Art. 15 und Art. 99
Abs. 2 PBG**Art. 9 Freihaltezonen**

- 1 Innerhalb Bauzone
 - a) Park- und Erholungsanlage
- 2 Ausserhalb Bauzone
 - a) Schutzgegenstand
 - b) Schrebergärten
- 3 In der Freihaltezone Park- und Erholungsanlagen sind nur Kleinbauten ohne Hauptnutzung zulässig.
- 4 In der Freihaltezone Schrebergärten sind Einzelbauten im Ausmass von max. 20.0 m² Grundfläche (geschlossen) für die Aufbewahrung von Gartengeräten zulässig. Zusätzlich ist ein Vordach (max. 1 Seite eingewandet) von max. 10.0 m² zulässig.

Art. 16 PBG

Art. 10 Gebiete mit guter Gesamtwirkung

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit guter Gesamtwirkung sind Bauten und Anlagen so zu gestalten und einzuordnen, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 99 Abs. 2 PBG

C. Nutzungs- und Bauvorschriften

Erschliessung und Ausstattung

Art. 11 Ausfahrten und Vorplätze

- 1 Grundstückzufahrten einschliesslich Sichtzonen sind so anzulegen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die VSS-Normen sind wegleitend.
- 2 Ausfahrten von Grundstücken und von Garagen dürfen ungedeckt höchstens 15% Gefälle und gedeckt höchstens 18% 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 - vorbehältlich der Gewässerschutzgesetzgebung – versickerungsfähig auszuführen oder über die Schulter zu entwässern.
- 5 Die Entwässerung hat auf privatem Grund zu erfolgen.

Art. 100 und 101
StrGVSS 40 050
VSS 40 273a
VSS 40 291**Art. 12 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. 67 und 113 PBG

Art. 13 Abstellplätze

- 1 Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge beträgt:
 - a) für Einfamilienhäuser: drei Abstellplätze. Garagen mit Vorplatz zählen zusammen als 1 Abstellplatz;
 - b) für Mehrfamilienhäuser: 1.5 Abstellplätze pro Wohneinheit 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.
- 2 Bei Bruchteilen wird je Kategorie auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.
- 3 Die Abstellplätze für Personenwagen sind zu mindestens 80% unterirdisch oder in Sammelgaragen anzuordnen, wenn der Gesamtbedarf (Bewohnende, Besuchende, Beschäftigte, Kunden) grösser ist als acht Parkfelder.
- 4 Bei Mehrfamilienhäusern, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind Abstellplätze für Velos zu erstellen. Der Bedarf richtet sich nach der aktuell geltenden VSS-Norm.
- 5 Die Ersatzabgabe je fehlendem Abstellplatz für Motorfahrzeuge beträgt CHF 8'000.-. Je fehlendem Abstellplatz für leichte Zweiräder beträgt diese CHF 1'600.-.
- 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. 69 und 70 PBG

VSS 40 281

Art. 14 Spiel- und Begegnungsbereiche

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern mit 6 oder mehr Wohnungen beträgt die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche 50m², für jede weitere Wohnung zusätzlich 10m² pro Wohnung. Kleinwohnungen unter 3 Zimmern werden nicht angerechnet.
- 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. 71 und 72 PBG

Erstellung von Bauten und Anlagen

Art. 15 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. Die Grenzabstände sind gemäss EG ZGB und dem Strassengesetz einzuhalten.

Art. 87a PBG

Art. 16 Massangaben und Abstände für Hauptbauten

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

Art. 79, 87, 87a und 92 PBG

Art. 17 Dachraum

- 1 Bei Bauten mit Schrägdach ist das in der Regelbaumasstabelle 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 Regelbaumasstabelle um 1.50 m überschritten werden.
- 3 Bei Bauten mit Flachdach ist das in der Regelbaumasstabelle 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 Regelbaumasstabelle höchstens 90 Grad betragen.
- 4 Geschlossene Brüstungen bei Flachdächern dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Transparente Absturzsicherungen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 1.2 m überschreiten.
- 5 Die maximal zulässige Gesamthöhe darf nur von technisch notwendigen Bauteilen und Anlagen überschritten werden.
- 6 Flachdächer von Neubauten über 25 m² sind zu begrünen, ausser sie werden als Terrasse genutzt oder mit einer Solaranlage ausgestattet.

Art. 83, 84 und 85 PBG

Art. 18 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. 102 Abs. 1 Bst. b
und 104 ff. StrG

VSS 40 273a

Art. 19 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 gedeckten und seitlich geschlossenen Tiefgaragen-Abfahrten kann der Grenzabstand bis auf 0.5 m reduziert werden. Die maximale Gesamthöhe beträgt 3.2 m über dem massgebenden Terrain.
- 3 Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Grenze gelten die Masse je Grundstück.
- 4 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. 74, 75, 80, 92
Abs. 2, 94 und 96
PBG

Art. 20 Vorbauten und Dachvorsprünge

- 1 Vorbauten dürfen auf höchstens der Hälfte der Fassadenlänge um höchstens 1.5 m nur in den grossen Grenzabstand hineinragen. In allen anderen Fällen haben Vorbauten die Abstände von Hauptbauten einzuhalten.
- 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. 76 und 81 PBG

Art. 21 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. 97 PBG

Gestaltungsvorschriften

Art. 22 Ökologische Gestaltung

- ¹ Mindestens 20% der vorgeschriebenen Grünfläche ist ökologisch wertvoll zu gestalten.

Art. 29a und 29c
ff USG

Art. 15 Abs. 2,
Art. 52 Abs. 1
FrSV

Art. 23 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. 16 BauR)
- ² 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. 137 PBG

Art. 21 PBV

Art. 24 Lichtemissionen

- ³ 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 wegleitend.
- ⁴ Beleuchtete Reklamen, Leuchtreklamen sowie grössere und spezielle Beleuchtungsanlagen sind bewilligungspflichtig.

Art. 11 USG

Art. 136 PBG

SIA 491

D. Verfahren und Vollzug

Art. 25 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. 54 und 160 PBG
Art. 94 ff. VRP

E. Schlussbestimmungen

Art. 26 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung

- 1 Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft. Der Gemeinderat bestimmt den Vollzugsbeginn.
- 2 Bei Vollzugsbeginn dieses Reglements hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Anwendung des alten Rechts auf das gesamte Baugesuch, soweit es für die Baugesuchsteller günstiger ist.

Art. 38 und
Art. 173 Abs. 1 PBG

Art. 27 Aufhebung bisherigen Rechts

- 1 Das Baureglement vom 28. August 2014 wird aufgehoben.