



Stadt Rheineck

BAUREGLEMENT

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Dieses Reglement enthält unter Vorbehalt der Gesetzgebung des Bundes und des Kantons für das gesamte Gebiet der Gemeinde Rheineck öffentlich-rechtliche Bauvorschriften.

Art. 2 Zielsetzung

Pläne und planungsrechtliche Vorschriften der Gemeinde dienen:

- a) Einer zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens;
- b) Dem Schutz vor Natur und Umwelt sowie der Erhaltung der heimatlichen Eigenart;
- c) Der Förderung guter ortsbaulicher Gestaltung;
- d) Der Wahrung von Sicherheit und Hygiene im Bauwesen und dem Schutz des Menschen vor schädlichen oder störenden Einflüssen.

Art. 3 Zuständigkeit Gemeinderat

Der Gemeinderat ist Planungs- und Baupolizeibehörde. Er entscheidet über Einsprachen dieser Belange, ist verantwortlich für die ortsbauliche Gestaltung und kann Ausnahmegenehmigungen erteilen.

Für die Vorbereitung von speziellen Geschäften kann er vorberatende Kommissionen einsetzen. Er erlässt Richtlinien für die Tätigkeiten dieser Kommissionen und der Bauverwaltung.

Art. 4 Besondere Bauvorschriften

Durch Sondernutzungspläne (Überbauungs- und Gestaltungsplan) sowie Schutzverordnungen können von diesem Reglement abweichende Vorschriften aufgestellt werden.

B. Planungsinstrumente

1. Zonenordnung

Art. 5 Zonenplan

Der Zonenplan im Massstab 1:2000 ist Bestandteil dieses Reglementes. Massgebend ist der Originalplan. Dieser kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Art. 6 Zoneneinteilung

Der Zonenplan teilt das Gebiet der politischen Gemeinde Rheineck in folgende Zonen ein:

Zonen des Baugebietes

- | | |
|--|-----|
| a) Kernzone | K |
| b) Wohnzonen | |
| - Wohnzonen, 2 Vollgeschosse | W2 |
| - Wohnzonen, Hanglage, 2 Vollgeschosse | W2H |
| - Wohnzonen, 3 Vollgeschosse | W3 |
| - Wohnzonen, 4 Vollgeschosse | W4 |

c) Wohn-Gewerbebezonen, 2 Vollgeschosse	
- Wohn-Gewerbebezonen, 2 Vollgeschosse	WG2
- Wohn-Gewerbebezonen, 3 Vollgeschosse	WG3
d) Gewerbe-Industriezonen	GI
e) Industriezonen	IZ
f) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	OeZ
g) Grünzonen Freihaltung / Gärten	GF/GG
Zonen ausserhalb des Baugebietes	
h) Grünzonen Schutz	GS
i) Landwirtschaftszonen	LW
j) Übriges Gemeindegebiet	UeG

1.1 Zonen des Baugebietes

Art. 7 Kernzone: Grundsatz / Bauweise

Die Kernzone gilt als geschütztes Ortsbild nach Art. 98 BauG. Sie bezweckt die Bildung und Erhaltung des Ortszentrums mit dem Schutz geschichtlich oder künstlerisch wertvoller Bauten und Baugruppen sowie eine gute Eingliederung von Neubauten gemäss Art. 15 Abs. 2 BauG.

Wo es im Interesse des Altstadtbildes erforderlich ist, gilt die geschlossene Bauweise. Bauten sind in die bestehende Bauflucht bzw. an die Baulinie zu stellen und haben sich massstäblich und architektonisch sorgfältig in das Orts- und Strassenbild einzuordnen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III der LSV.

Für Bauten in offener Bauweise gelten die folgenden Regelbauvorschriften:

- Vollgeschosszahl	max. 4
- Gebäudehöhe	max. 12 m
- Firsthöhe	max. 16 m
- Gebäudetiefe	max. 20 m
- Gebäudelänge	max. 40 m
- Grenzabstand allseitig	min. 3 m

Der Ausbau von Dachgeschossen sowie der Ausbau von Untergeschossen zu gewerblichen Zwecken sind unter Einhaltung der Hygienevorschriften zulässig. Sie zählen nicht als Vollgeschosse.

Art. 8 Wohnzonen

In den Wohnzonen gelten die nachstehenden Vorschriften der Regelbauweise:

	W2	W2H	W3	W4
Vollgeschosszahl max.	2	2	3	4
Gebäudehöhe max.	7 m	6.5 m	10 m	12.5 m
Firsthöhe max.	10.5 m	10 m	14 m	16.5 m
Gebäudelänge max.	35 m	25 m	45 m	50 m
Kleiner Grenzabstand min.	4 m	4 m	5 m	6 m
Grosser Grenzabstand min.	8 m	8 m	10 m	10 m
Ausnützungsziffer	0.45	0.40	0.65	0.75
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	II

In der W2H darf die talseitige Fassade vom gewachsenen oder abgegrabenen Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit dem Dach gemessen maximal 8 m betragen.

Der wahlweise Ausbau des Dach- oder Untergeschosses ist zulässig, ohne dass diese als Vollgeschosse zählen.

Art. 9 Wohn-Gewerbe-Zonen

Für Bauten, deren anrechenbare Geschossfläche zu mindestens 40 % gewerblich genutzt wird, gelten die nachstehenden Vorschriften der Regelbauweise. Für alle anderen zulässigen Bauten sind die Vorschriften der entsprechenden Wohnzone (W2/W3), mit Ausnahme der Empfindlichkeitsstufe, massgebend.

	WG2	WG 3
Vollgeschosszahl max.	2	3
Gebäudehöhe max.	7.5 m	10 m
Firsthöhe max.	11.5 m	15 m
Gebäuelänge max.	35 m	45 m
Kleiner Grenzabstand min.	4 m	5 m
Grosser Grenzabstand min.	8 m	10 m
Ausnützungsziffer	0.55	0.75
Empfindlichkeitsstufe	III	III

Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig, jener des Untergeschosses nur für gewerbliche Zwecke, ohne dass diese als Vollgeschosse zählen.

Art. 10 Gewerbe-Industriezonen/Industriezonen

In den Gewerbe-Industriezonen und Industriezonen gelten die nachstehenden Vorschriften der Regelbauweise:

	GI	IZ
Gebäudehöhe max.	12.5 m	--
Firsthöhe max.	16.5 m	--
Gebäuelänge max.	-- ¹⁾	--
Grenzabstände allseitig min.	4m/8m ²⁾	4m/8m ²⁾
Empfindlichkeitsstufe	III	IV

¹⁾Bei Gebäuden mit einer Länge von über 100 m ist eine Fassadengliederung vorzusehen.

²⁾Kommt gegenüber Wohn- und Wohn-Gewerbebezonen für Bauten mit einer Gebäudehöhe von über 7 m allseitig zur Anwendung. Erweiterte Sicherheitsabstände nach Art. 10 USG bleiben vorbehalten.

Innerbetriebliche Gebäudeabstände können auf 4 m reduziert werden.

Soweit der technische Betriebsablauf dies zulässt, sind optisch mindestens 2-geschossige Bauten vorzusehen.

Technisch bedingte Aufbauten dürfen die erlaubte Gebäudehöhe und Firsthöhe überschreiten.

Soweit Wohnungen zulässig sind, müssen sie die gleichen wohnhygienischen Anforderungen aufweisen, wie sie durch die Vorschriften der Wohnzonen gewährleistet sind.

Art. 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Bauten und Anlagen haben gegenüber angrenzenden Zonen einen allseitigen Grenzabstand von mindestens 4 m einzuhalten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 12 Grünzonen Freihaltung, Gärten

In den im Zonenplan mit „Freihaltung F“ bezeichneten Grünzonen dürfen Bauten und Anlagen nur soweit erstellt werden, als sie dem unmittelbaren Freihaltzweck dienen. Terrainveränderungen, welche das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen, sind nicht zulässig.

Zulässige Hauptbauten sind auf eine Gebäudehöhe von 3.5 m und eine Gebäudegrundfläche von 50 m² zu beschränken. Sie haben einen allseitigen Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten und sich gut in die Umgebung einzufügen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Die im Zonenplan mit „Gärten G“ bezeichneten Grünzonen sind für die Anlage von Familiengärten vorgesehen. Einzelbauten für die Aufbewahrung von Gartenbearbeitungsgeräten sind bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 2.5 m und einer Grundfläche von 6 m² zulässig. Gegenüber anderen Zonen ist ein Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

1.2 Zonen ausserhalb der Bauzonen

Art. 13 Grünzone Schutz

Die im Zonenplan mit „Schutz S“ bezeichneten Grünzonen dienen der Erhaltung von Lebensräumen geschützter Tiere und Pflanzen. Es ist unzulässig, deren Lebensbedingungen durch Massnahmen oder Eingriffe zu beeinträchtigen.

Neue Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

Art. 14 Landwirtschaftszone

Zulässige Bauten haben einen allseitigen Grenzabstand von min. 10 m und eine Gebäudehöhe von max. 7 m, bei Scheunen eine solche von max. 8 m einzuhalten. Die max. Gebäudelänge beträgt 50 m. Für lärmempfindliche Räume gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 15 Übriges Gemeindegebiet

Für zulässige Gebäude gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

2. Sondernutzungspläne

Art. 16 Überbauungsplan / Überbauungsplanpflicht

Mit einem Überbauungsplan kann für eine Gesamtüberbauung eine Mehrausnützung (Bonus) gewährt werden, wenn nebst den Voraussetzungen von Art. 27 BauG die nachstehenden Bedingungen erfüllt sind.

- a) Die Überbauung hat sich architektonisch, gestalterisch und funktional besonders auszuzeichnen und soll sich als Siedlungseinheit harmonisch in die Umgebung einfügen.
- b) Der Fussgänger- und Fahrverkehr ist getrennt zu führen, oder es sind verkehrsberuhigende Massnahmen zu treffen.
- c) Mindestens $\frac{3}{4}$ der notwendigen Autoabstellflächen sind als gedeckte Einstellplätze anzulegen.
- d) In bereits teilweise überbauten Gebieten hat eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz und der Baulücken zu erfolgen.

Die Mehrausnützung beträgt im Maximum 20 % der zonengemässen Grundaussnützung. Sie wird nach Massgabe der Erfüllung der Voraussetzungen gewährt.

Die Mehrausnützung wird nur für ein bestimmtes Projekt und nur dann gewährt, wenn die Ausführung des gesamten Projektes gesichert ist.

In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten dürfen Neubauten sowie Umbauten mit wesentlich veränderter Bausubstanz nur aufgrund eines Überbauungs- oder Gestaltungsplanes vorgenommen werden. Von dieser Pflicht ausgenommen sind lediglich Bauten gemäss Art. 29 bis 31 BauR.

C. Bauvorschriften

1. Allgemein

Art. 17 Bauweise, 1. Offene Bauweise

Wo in diesem Reglement oder in einem Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gilt die offene Bauweise. Bei offener Bauweise werden die Bauten nach den Vorschriften der Regelbauweise allseitig freistehend erstellt.

Doppel- und Reihenhäuser gelten als eine Baute. Sie dürfen auch über Grundstücksgrenzen hinweg zusammengebaut werden. Die Länge darf aber die zonengemässe maximale Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie müssen nach einheitlichem Plan erstellt und gleichzeitig realisiert werden.

Art. 18 Bauweise, 2. Geschlossene Bauweise

Bei geschlossener Bauweise müssen die Bauten seitlich an die Grenze und in der Regel an die Baulinie gestellt werden. Seitlich ist eine Brandmauer zu erreichen. Die höchst zulässige Gebäudetiefe beträgt für Wohnbauten ohne seitliche Belichtung 20 m.

Steht auf der Nachbarliegenschaft ein Gebäude mit zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen in offener Bauweise, darf nur an die Grenze gebaut werden, wenn keine unzumutbaren wohn- oder arbeitshygienischen Verhältnisse entstehen.

Wird die Nachbarliegenschaft nicht gleichzeitig überbaut, so ist die Umfassungswand, an welcher später angebaut wird, vorübergehend als gestaltete Fassade auszubilden. Der Gemeinderat kann die Erstellung einer Brandmauer gestatten, wenn diese das Strassen- und Quartierbild nicht beeinträchtigt oder wenn sich der Nachbar gegenüber der politischen Gemeinde schriftlich und mit Anmerkung im Grundbuch verpflichtet, sein Grundstück innert drei Jahren unter Benützung der Brandmauer zu überbauen.

Art. 19 Abstände, 1. Grenzabstand

Es gilt ein grosser und ein kleiner Grenzabstand. Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der am meisten nach Süden gerichteten Hauptfassade, der kleine Grenzabstand gegenüber den übrigen Fassaden einzuhalten.

Als Hauptfassade gilt diejenige Fassade, auf welche die wichtigsten und die meisten Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume ausgerichtet sind.

Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Hauptfassaden auf, ist der grosse Grenzabstand auf eine der beiden Fassaden, vorzugsweise auf die Westfassade, anzuordnen. Sind die Ost- und Westfassade annähernd gleichwertig, kann der Gemeinderat gestatten, dass die Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden aufgeteilt wird.

Steht die Hauptfassade schräg zur Grenze, kann der grosse Grenzabstand flächengleich ausgemittelt werden, sofern der kleine Grenzabstand nirgends unterschritten und die Grenzabstandsflächen nicht verkleinert wird.

Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der zonengemässen Grenzabstände zuzüglich allfälliger Mehrlängenzuschläge. Er ist auch einzuhalten, wenn zwischen den Gebäuden eine öffentliche Strasse verläuft.

Art. 20 Abstände, 2. Strassenabstand

Wo der Abstand für Bauten und Anlagen von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen nicht durch Baulinien bestimmt ist, geltend folgende Abstände ab Strassengrenze bzw. wo diese fehlt, ab Strassen- oder Trottoirrand gemessen:

	an Staatsstrassen	an Gemeinde- Strassen	an Wegen
Bauten und Anlagen	4 m	3 m	2 m
Lebhäge, Zierbäume und Sträucher bis 1.8 m Höhe	0.6 m	0.6 m	0.6 m
Einfriedungen bis 1.2 m Höhe	0.1 m	0.1 m	0.1 m
Bäume und Wälder	2.5 m	2.5 m	--

Lebhäge und Einfriedungen über 1.2 m bzw. 1.8 m Höhe haben einen um die Mehrhöhe vergrösserten Abstand einzuhalten.

Art. 21 Baumasse, 1. Geschosszahl

Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt.

Geschosse, die ab Oberkant Erdgeschossboden gemessen maximal bis 0.8 m über den Niveaupunkt liegen, gelten als Untergeschoss.

Als Dachgeschosse gelten Geschosse über dem obersten Vollgeschoss, die einschliesslich Konstruktion unter einem Profil von 1.10 m max. Kniestockhöhe aussen gemessen und einem Winkel von 45° von der Fassade zurückstehen.

Art. 22, 2. Ausbau von Dach- und Untergeschossen

Das bestehende Abstellraum-Angebot muss bis mindestens 10 % der anrechenbaren Geschossfläche erhalten bleiben.

Der Einbau von Wohnräumen im Untergeschoss ist nur zulässig, sofern mindestens eine Umfassungswand ganz aus dem gestalteten Terrain herausragt, eine einwandfreie Belüftung und natürliche Belichtung aller Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sichergestellt ist und die erforderlichen energetischen Vorschriften eingehalten werden.

Art. 23, 3. Ausbau des Untergeschosses bei Hanglage

Bei Bauten am Hang darf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse um ein Untergeschoss vermehrt werden, sofern der talseitig höheren Fassadenwirkung in der architektonischen Gestaltung Rechnung (Sockelgeschoss) und max. Fassadenhöhe gemäss Art. 8 Abs. 2 BauR eingehalten wird.

Als Hanglage gilt nebst der Wohnzone W2H eine mittlere Hangneigung im Bereich der Bauten von mindestens 10°.

Wegen der natürlichen Terrainlage freiliegende Untergeschosse dürfen maximal bis zur Hälfte der Vollgeschossfläche mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen belegt werden.

Art. 24, 4. Gebäudehöhe

Bei Flachdachbauten dürfen Brüstungen über das Mass der Gebäudehöhe hinaus höchstens 1 m betragen.

Bei horizontal oder vertikal wesentlich gestaffelten Baukörpern sowie für Anbauten wird die Gebäudehöhe für jedes der versetzten Gebäude separat berechnet.

Art. 25, 5. Firsthöhe

Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Daches.

Für die Bemessung bei gestaffelter Bauweise gelten die Bestimmungen von Art. 24 BauR analog.

Art. 26, 6. Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längste Fassadenabmessung ohne An- und Vorbauten.

Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekanten auf eine Gerade, die der Verlängerung des längsten geraden Teils dieser Fassade entspricht.

Art. 27, 7. Mehrlängenzuschlag

Bei Gebäudelängen über 25 m erhöht sich der Grenzabstand um einen Mehrlängenzuschlage von $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch maximal um 4 m (Art. 65 BauG).

In der Kernzone, in der Gewerbe-Industriezone und in der Industriezone muss der Mehrlängenzuschlag nur bei Grenzabständen gegenüber anderen Bauzonen angewendet werden.

Art. 28 Kleinere Bauten, 1. Anbauten, Nebenbauten

Als Anbauten gelten Bauteile an Hauptbauten, die höchstens 3.50 m Gebäudehöhe, 6 m Firsthöhe und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 35 m² aufweisen.

Nebenbauten sind freistehende Bauten, die höchstens 3 m Gebäudehöhe, 5 m Firsthöhe und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 55 m² aufweisen.

Anbauten müssen einen Grenzabstand von mindestens 2 m, Nebenbauten von mindestens 3 m einhalten. Sie dürfen gemäss Abs. 5 an die Grenze gestellt werden. In diesen Fällen darf die gegen die Nachbargrundstücke gerichtete Gebäudeseite nicht mehr als 8.50 m lang sein.

Nebenbauten haben gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück einen Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Befinden sich auf der gegenüberliegenden Fassade der Hauptbaute Fenster gemäss Art. 36 Abs. 3 BauR so gilt der zonengemässe kleine Grenzabstand als minimaler Gebäudeabstand.

An- und Nebenbauten können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze gesellt sowie zusammengebaut werden; beim späteren Zusammenbau einer Baute auf höchstens gleicher Anstosslänge, mit gleicher Höhe und gleichem Erscheinungsbild, ist keine Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

Art. 29, 2. Vorbauten

Vorbauten sind Bauteile, wie Erker, offene Balkone, Vordächer, Treppen, die über die Gebäudefassade vorstehen und in den Luftraum ragen.

Vorbauten dürfen nicht mehr als 2 m über die Gebäudefassade und höchstens 1.50 m über den Grenzabstand bzw. über die Strassenbaulinie hinausragen. Soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, dürfen sie höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge den Grenzabstand unterschreiten. Von diesen Bestimmungen sind Landwirtschafts-, Gewerbe- und Industriebauten ausgenommen.

Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Mindestabstand von 2 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.

Art. 30, 3. Kleinbauten

Als Kleinbauten gelten unbewohnte, nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen geeignete, eingeschossige An- und Nebenbauten, wie Fahrradunterstände, Gartenhäuser, Pergolen, Kleintierställe und dergleichen, mit maximal 6 m² Grundfläche, 2 m Gebäudehöhe und in Leichtbauweise ausgeführt werden.

Kleinbauten und Schwimmbäder dürfen einen verminderten Grenzabstand von 1 m und einen Gebäudeabstand zum Hauptgebäude von 2 m einhalten.

Art. 31, 4. Bauten unter Terrain

Als unterirdisch gilt eine Baute, wenn sie mindestens zu zwei Dritteln ihres Bauvolumens unterhalb des gewachsenen Terrains zu liegen kommt. Solche Bauten dürfen innerhalb des Grenzabstandsbereiches gegenüber Nachbargrundstücken das gewachsene Terrain inklusive Überdeckung im Maximum um 0.80 m überragen.

Bei unterirdischen Garagen müssen drei Viertel der freiliegenden Grundfläche überbaut oder mit Erde überdeckt und begrünt werden.

2. Ausführung und Gestaltung der Bauten

Art. 32 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind bei guter architektonischer Gestaltung zulässig.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen zusammen höchstens die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge einnehmen und haben sich dem Hauptdach unterzuordnen. Sie müssen vom seitlichen Dachrand und vom First einen in der Dachschräge gemessenen Abstand von jeweils mindestens 1 m aufweisen. Ausgenommen sind technisch bedingte Bauteile.

Bei Flachdachbauten gelten als Dachaufbauten Bauteile, welche über einen von der Fassade (mit Einschluss von 0.8 m Brüstung über die Gebäudehöhe) unter 45° ansteigenden Neigungswinkel hinausragen. Solche Aufbauten dürfen nur auf einer Gebäudeseite höchstens zu einem Drittel der Länge in die Fassadenflucht reichen.

Art. 33 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren müssen sich in die Dächer oder Gebäudeteile einordnen. Sie dürfen auf die Umgebung nicht reflektierend wirken.

Art. 34 Aussenantennen und Reklamen

Die Erstellung von Aussenantennenanlagen ist in den Ortsbildschutzgebieten, an und in der Umgebung von Einzelschutzobjekten sowie im Landschaftsschutzgebiet untersagt, sofern der Empfang von Programmen, wie er mit durchschnittlichem Antennenaufwand möglich wäre, unter zumutbaren Bedingungen gewährleistet bleibt.

Zulässige Aussenantennenanlagen haben sich bezüglich Ausgestaltung und Standort möglichst unauffällig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Art. 35 Schneefangvorrichtung

Auf neuen und auf bestehenden Dächern von Gebäulichkeiten, bei denen der von der Bedachung fallende Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden könnte, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.

3. Konstruktion und Ausgestaltung, Hygienevorschriften

Art. 36 Mindestmasse

Lichte Raumhöhe für Wohn- und Geschäftshäuser:

- a) Aufenthaltsräume mindestens 2.30 m
- b) Einstell- und Kellerräume mindestens 2.10 m

Bei nicht waagrechter Decke ist für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume die lichte Raumhöhe über der Hälfte der Bodenfläche, mindestens aber über 6 m², einzuhalten.

Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen muss mindestens 10 m² betragen.

Das Lichtmass der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnbauten muss mindestens 1/8 der Bodenfläche betragen.

Balkone für Aufenthaltszwecke haben eine Nutztiefe von mindestens 1.6 m aufzuweisen.

Art. 37 Belichtung und Belüftung

Alle Aufenthaltsräume müssen unmittelbar von aussen genügend Luft und Licht erhalten. Badezimmer, WC, Küchen, Läden und Werkstätten dürfen innenliegend sowie unterirdisch angeordnet werden, wenn sie einwandfreie künstliche Beleuchtungs- und automatische Belüftungseinrichtungen aufweisen.

In Einstellhallen für Motorfahrzeuge ist eine hinreichende Be- und Entlüftung zu gewährleisten.

Art. 38 Abstellräume

In Mehrfamilienhäusern sind für jede Wohnung individuelle Abstellräume von mindestens 10 % ihrer anrechenbaren Geschossfläche bereit zu stellen.

In Mehrfamilienhäusern ist dem Wohnungsangebot entsprechend geeigneter Wäschetrocknungsraum vorzusehen. In der Nähe eines Hauseinganges sind zusätzlich treppenlose zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Velos vorzusehen.

Art. 39 Treppen

Treppen und Treppenhäuser müssen mit Tageslicht ausreichend belichtet und genügend direkt belüftet sein. Treppenhäuser dürfen nicht zur Belichtung und Belüftung anstossender Räume benützt werden.

Begehbare Breite für Treppen, Zugänge und Podeste:

- a) in ein- und zweigeschossigen Bauten mindestens 1.0 m
- b) in drei- und mehrgeschossigen Bauten mindestens 1.2 m

Für wohnungsinterne Zweitterschliessungen sind reduzierte Breiten zulässig.

Art. 40 WC-Anlagen

Ein eigenes, leicht zugängliches WC mit Handwaschbecken müssen aufweisen:

- a) jede Wohnung;
- b) separate Läden, Werkstätten und dergleichen;

WC-Anlagen dürfen mit Küchen nicht in direkter Verbindung stehen.

Art. 41 Stallungen im Baugebiet

Soweit Stallungen in Baugebieten zulässig sind, müssen sie von bewohnbaren Räumen durch Mauerwerk gegen Feuchtigkeit und Gerüche genügend abgetrennt sein und dürfen mit diesen keine Verbindung aufweisen.

4. Ausführung und Gestaltung der Umgebung

Art. 42 Terrainveränderungen, 1. Grundsatz

Bauten und Anlagen haben den natürlichen Terrainverlauf zu respektieren. Sie müssen sich namentlich in Bezug auf die Höhenlage des Erdgeschosses anpassen. Räume mit direktem Gartenzugang sind bei Neubauten im Bereich des gewachsenen Terrains anzuordnen.

Geringfügige Terrainveränderungen sind dann zulässig, wenn sie bautechnisch zwingend notwendig sind oder einer besseren Umgebungsgestaltung dienen. Sie haben sich dem Geländeverlauf der Umgebung anzupassen.

Art. 43 Terrainveränderungen, 2. Abgrabungen

Abgrabungen dürfen höchstens 1 m betragen. Für Garagenzufahren und Kellereingänge sind einzelne grössere Abgrabungen zulässig, sofern dadurch die bauliche Einpassung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Art. 44 Terrainveränderungen, 3. Auffüllungen

Zulässige Auffüllungen dürfen die Höhe von 1.5 m über dem gewachsenen Terrain nicht überschreiten.

Davon ausgenommen sind kleinräumige tiefe Geländemulden und Hinterfüllungen bewilligter Stützmauern.

Art. 45 Terrainveränderungen, 4. Gestaltung von Stützmauer, Böschungen

Stützmauern sind zur Vermeidung von steilen Böschungen zulässig, wenn sie sich gut in das Quartier- und Strassenbild einfügen.

Böschungen dürfen einen maximalen Neigungswinkel von 45° aufweisen. Der Böschungsfuss hat, soweit die Erfordernisse der baupolizeilichen Sicherheit nicht anderweitig gewährleistet sind, entlang der Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 0.50 m einzuhalten.

Art. 46 Kinderspielplätze

Beim Neubau sowie bei massgeblichen Umbauten von Mehrfamilienhäusern müssen Kinderspielplätze eine Grösse von mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossfläche aufweisen wovon ein Viertel der Spielfläche mit einem Hartbelag zu versehen ist.

Grössere Plätze sind entsprechend den Anforderungen für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche differenziert zu gestalten.

Lassen die örtlichen Verhältnisse die Bereitstellung genügender Spielplätze für Kinder nicht zu oder erweisen sich die Kosten als unzumutbar, so können die Grundeigentümer verpflichtet werden, in angemessener Nähe entsprechende Spielplätze zu beschaffen oder eine Ersatzabgaben von Fr. 100.--/m² anrechenbare Geschossfläche an die Erstellung öffentlicher Kinderspielplätze zu leisten. Die Ersatzabgaben sind zweckgebunden für die Erstellung öffentlicher Kinderspielplätze zu verwenden.

D. Erschiessungsvorschriften

1. Abstellflächen für Motorfahrzeuge

Art. 47 Bedarf an Abstellplätzen

Für die nachfolgenden Nutzungsarten sind die erforderlichen Autoabstellplätze wie folgt festgelegt:

- a) Mehrfamilienhäuser:
1.25 Plätze pro Wohnung
1 Besucherplatz pro 3 Wohnungen, aber mindestens ein Platz
- b) Einfamilienhäuser:
2 Plätze pro Haus
- c) Alterswohnungen:

1 Platz pro 3 Wohnungen, aber mindestens ein Platz
- d) Dienstleistungsbetriebe/Gewerbe:
1 Platz pro Betrieb, zusätzlich 1 Platz pro weitere 2 Arbeitsplätze
1 Besucherplatz pro Betrieb, zusätzlich 1 Besucherplatz pro weitere 4 Arbeitsplätze
- e) Gastbetriebe:
1 Platz pro 3 Sitzplätze/Gästebetten

Für alle weiteren Nutzungsarten, insbesondere Industriebauten sowie in besonderen Fällen, ist der Bedarf an Abstellplätzen aufgrund der SN-Norm 641 400 Ausgabe Mai 1993 oder der Ergebnisse besonderer Erhebungen im Einzelfall festzulegen.

Garagevorplätze gelten nicht als Abstellflächen.

Wird eine Gesamtüberbauung etappenweise verwirklicht, so sind für jede Etappe rechtzeitig die hierfür notwendigen Parkplätze zu schaffen.

2. Anforderungen an Abstellplätze

Art. 48 Garagen/Zufahrten

Zufahrten zu Einzelgaragen dürfen höchstens 15 %, Zufahrten zu Sammelgaragen und Höfen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. 2.50 m vor der Strassenlinie oder 0.50 m vor der Trottoirgrenze darf das Längsgefälle höchstens noch 3 % betragen. Gefällsbrüche sind auszurunden.

Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.5 m Länge so anzulegen, dass ein üblicher Personenwagen abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

Besteht ein rechtskräftiger Überbauungs- oder Strassenplan, so sind die entsprechenden Masse von der Baulinie einzuhalten.

Art. 49 Besucherparkplätze

Besucherparkplätze sind in der Nähe der Hauseingänge offen anzulegen und zu bezeichnen.

Art. 50 Begründung

Parkplätze sowie deren Zu- und Wegfahren sind so anzuordnen, dass damit möglichst geringe Einschränkungen von Grünflächen verbunden sind und ein niedriger Versiegelungsgrad erreicht wird.

Die Parkflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen und mit Bäumen und Pflanzen zu gestalten.

3. Ersatzabgaben

Art. 51 Erhebung

Für jeden fehlenden Parkplatz ist eine Ersatzabgabe in folgender Höhe zu entrichten:

- a) Kernzone Fr. 5'000.—
- b) im übrigen Gebiet Fr. 3'000.—

Die Ersatzabgabe wird mit Baubeginn und im Falle von Art. 72 Abs. 2 BauG mit Rechtskraft der Erhebungsverfügung fällig. Sie gibt keinen Anspruch auf Verwirklichung bestimmter Parkplätze an einem bestimmten Ort oder auf einen fest zugeteilten Parkplatz.

Art. 52 Zweckbestimmung

Die Ersatzabgaben sind der Spezialfinanzierung für Parkplätze und Parkhäuser gutzuschreiben und für Errichtung und Betrieb öffentlich benützbarer Parkplätze und Parkhäuser zu verwenden.

4. Abfallbeseitigung

Art. 53 Abstellflächen

Für die Kehrichtabfuhr sind auf privatem Grund Abstellflächen mit Strassenanstoss einzurichten.

Die Abstellflächen für die Kehrichtabfuhr sind in die Umgebungsplanung miteinzubeziehen.

Art. 54 Kompostierplatz

Bei Wohnbauten ist eine geeignete Fläche für die Einrichtung und den Betrieb einer Hauskompostieranlage vorzusehen.

Gemeinsame Anlagen für mehrere Bauten sind gestattet.

E. Bauvorgang und Baukontrolle

Art. 55 Schutzvorschriften Bauarbeiten

Bei der Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, Anwohner und Strassenbenützer notwendigen Vorkehren zu treffen.

Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungen (Energie-, Wasser-, Abwasser-, Telefon- und andere Kommunikationsleitungen usw.) zu informieren.

Immissionen sind nach Massgaben der spezialgesetzlichen Vorschriften zu vermeiden.

Auf jeder Baustelle sind Abfallmulden aufzustellen, die eine Trennung der Abfälle nach ihrer Entsorgungsart erlauben.

Wo Toiletten nicht anderweitig verfügbar sind, ist auf der Baustelle ein einwandfreier Bauabort mit gewässerschutzkonformer Entsorgung einzurichten.

Art. 56 Abbrucharbeiten

Abbrucharbeiten dürfen nur unter fachkundiger Leitung durchgeführt werden.

Es müssen alle Massnahmen getroffen werden, damit durch die Abbrucharbeiten keine Personen oder Sachen Dritter gefährdet werden. Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegen den öffentlichen Verkehrsraum ist verboten.

Staubimmissionen müssen durch geeignete Massnahmen verhindert werden.

Art. 57 Gesteigerter Gemeindegebrauch

Die Benützung öffentlicher Strassen, Wege und Plätze für das Aufstellen von Maschinen, Gerüsten, Kräne, Baracken und dergleichen ist nur mit Bewilligung des Gemeinderates bzw. der Strassenaufsichtsbehörde zulässig.

Der Gemeinderat kann eine zweckdienliche Abschränkung der Baustelle verlangen. Ausserhalb der Abschränkung darf kein Baumaterial oder Bauschutt abgelagert oder verarbeitet werden.

Bäume in öffentlichen Anlagen sind durch geeignete Verschaltungen zu schützen.

Zum Schutze vor herabfallendem Material müssen die nötigen Vorrichtungen wie Verschaltungen und dergleichen angebracht werden.

Bei Beendigung oder bei längeren Unterbrüchen der Bauarbeiten müssen öffentliche Strassen, Wege und Plätze aufgeräumt und die beanspruchte Fläche freigegeben werden.

Art. 58 Sicherung öffentlicher Einrichtungen

Die öffentlichen Verkehrswege im Bereich der Baustelle müssen stets in gutem und sauberem Zustand gehalten werden.

Hindernisse, wie Aufbrüche in Strassen und Trottoirs, überragende Gerüstteile, vorstehende Stangen und Bretter, sind zweckmässig zu signalisieren.

Öffentliche Einrichtungen, wie Werkleitungen, Vermessungs- und Höhenfixpunkte und Strassenrinnen, dürfen nicht beschädigt werden.

Hydranten und Schieber dürfen während den Bauarbeiten nicht überdeckt werden und müssen stets leicht zugänglich sein.

Art. 59 Instandstellung öffentlicher Einrichtungen

Die durch Bauarbeiten nötig werdenden Schadenbehebungen sowie Änderungen an öffentlichen Anlagen und Einrichtungen dürfen nur im Einvernehmen mit den zuständigen Stellen, auf Kosten des Bauherrn, durchgeführt werden.

Art. 60 Baukontrolle

Der Bauverwaltung sind vor bzw. während der Bauzeit unaufgefordert Anzeige zu machen:

- a) nach Erstellung des Schnurgerüstes, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten;
- b) bei den Werkleitungen vor dem Eindecken;
- c) nach Armierung der Schutz- und Tankräume;
- d) nach vollenden Rohbau;
- e) nach Fertigstellung der Kamine und Feuerstätten, vor Beginn der Verputzarbeiten;
- f) vor Inbetriebnahme der Ölfeuerungs- und Tankanlagen;
- g) nach Fertigstellung der Bauarbeiten, wenigstens 8 Tage vor dem Bezug.

Die Kontrolle durch die baufragten Organe hat in der Regel nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind der Bauherrschaft unverzüglich schriftlich zu melden. Für die Mängelbehebung kann der Bauherrschaft eine Frist gesetzt werden. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

F. Baubewilligungsverfahren

Art. 61 Bewilligungspflicht

Der Umfang der Bewilligungspflicht und des Baubewilligungsverfahrens bestimmen sich nach Art. 78 ff. BauG.

In Ergänzung der baugesetzlichen Bestimmungen sind bewilligungspflichtig:

- a) alle Aussenreklamen
- b) Aussenantennen und Parabol-Spiegel

Art. 62 Form Baugesuch

Das Baugesuch ist mit dem vorgeschriebenen Formular einzureichen und hat je im Doppel zu umfassen:

- a) Eine Grundbuchplankopie mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der beabsichtigten Anlagen der Motorfahrzeugabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen oder Wege;
- b) Baubeschrieb mit kurzen Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung und Parkierungsmöglichkeit;
- c) Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen, das Erdgeschoss mit Umgebung inklusive Kinderspielplätze,
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe des kotierten Niveaupunktes, der Gebäude- und Stockwerkshöhen sowie der Höhen des gewachsenen Bodens und des neuen Terrainverlaufs von Grenze zu Grenze einschliesslich der Übergänge zu den Nachbargrundstücken; Längsprofile von Garagen- und Hofzufahrten, Lage von Kamin- und Lüftungsanlagen;
- e) Umgebungsplan mit Darstellung der Terrainveränderungen, Erschliessungseinrichtungen mit Parkplatzgestaltung, Kinderspielplatz, Stützmauern, Einfriedungen usw., unter Angabe der Höhenkoten;
- f) Detaillierter Nachweis über die Berechnung der Ausnützung, der Parkierungsflächen, der Kinderspiel- und Grünflächen;
- g) Besondere Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser-, -material und – Gefälle (Grundriss und Längenprofil SN-Norm 592 000) sowie der Schächte;
- h) Pläne für Feuerungs- und Tankanlagen im Massstab 1:50;
- i) Schutzraumeingabe, Energienachweis, Lärmbelastungsgutachten sowie weitere notwendige Unterlagen entsprechend der jeweiligen Spezialgesetzgebung.

Bei allen Fassadenänderungen (Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen usw.) ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist. Die bestehenden Nachbargebäude sind in ihren Grundzügen ebenfalls darzustellen.

Auf Verlangen der Bewilligungsbehörde sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statistische Berechnungen, Materialmuster und Farbkonzepte, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben auch Modelle einzureichen. Der Gemeinderat ist befugt für schwer zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauten Gutachten auf Kosten des Gesuchstellers einzuholen.

Für unbedeutende Bauvorhaben kann die Bewilligungsbehörde die erforderlichen Unterlagen entsprechend beschränken.

Bauliche Veränderungen sind durch Farbe in allen Plänen zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für neue die rote Farbe.

Die Unterlagen des Baugesuches sind gefalzt, auf das Normalformat A4 (210/297 mm), mindestens in zweifacher Ausfertigung, auf dauerhaftem Papier, technisch einwandfrei, einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und Grundeigentümer unterzeichnet und einheitlich mit Ort, Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Bezeichnungen und Massangaben versehen sein.

Art. 63 Bauermittlung

Im Bauermittlungsgesuch ist die Fragestellung klar hervorzuheben und die Zustimmung der Grundeigentümer erforderlich.

Art. 64

Für die Behandlung der Baugesuche sowie der Bauermittlungen für die baupolizeilichen Leistungen sind Gebühren im Rahmen des kantonalen Gebührentarifs zu entrichten.

Die Barauslagen für allfällige Gutachten, Schnurgerüstangaben, Kontrollen und dergleichen werden dem Verursacher weiterbelastet.

G. Schlussbestimmungen

Art. 65 Vollzugsbeginn

Zonenplan und Baureglement treten nach Genehmigung durch das kantonale Baudepartement auf den vom Gemeinderat bestimmten Zeitpunkt in Kraft.

Art. 66 Indexierung

Bei Änderung des Baukostenindex von über 5 Punkten gegenüber Stand vom 1. Oktober 1993 (Zürcher Baukostenindex; Gesamtindex = 113.1 Punkte) können die Ansätze für Ersatzabgaben für Spielplätze und Abstellplätze durch den Gemeinderat angepasst werden.

Art. 67 Anwendung auf hängige Baugesuche

Die zur Zeit des Inkrafttretens des neuen Baureglementes noch nicht rechtskräftig erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu beurteilen.

Art. 68 Geltende Überbauungs- und Gestaltungspläne

Überbauungs- und Gestaltungspläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Baureglementes erlassen wurden, bleiben in Kraft. Vorbehalten bleibt im Einzelfall deren Überarbeitung und Anpassung an das neue Recht.

Art. 69 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglementes werden Baureglement und Zonenplan vom 19.12.1979 aufgehoben. Zusätzlich werden die folgenden Teilzonenpläne aufgehoben:

- Neumüli (Innerer Buhof) vom 17. Oktober 1990
- Buhof Parzelle 170 (Altersheim Buhof) vom 25. März 1992

Vom Gemeinderat Rheineck erlassen am: 14. Dezember 1993

Öffentliche Auflage vom 24. Januar bis 23. Februar 1994

Dem fakultativen Referendum unterstellt: vom 8. Juni bis 7. Juli 1994

Vom Baudepartement genehmigt: 8. März 1995

Nachtrag vom 28. Februar 2003

Übersicht der allgemeinen Höchst- und Mindestmasse

Es gelten die folgenden Regelbauvorschriften:

	Max. Vollgeschosszahl	Ausnützungsziffer	Min. Grosser Grenzabstand (m)	Min. Kleiner Grenzabstand (m)	Ausbau Dachgeschoss	Ausbau Untergeschoss (% BGF)	Max. Gebäudehöhe (m)	Max. Firsthöhe (m)	Max. Gebäudelänge (m)	Max. Gebäudetiefe (m)	Empfindlichkeitsstufe
W2 Wohnzone 2 Vollgeschosse	2	0.45	8.00	4.00	Ja ¹⁾	Ja ¹⁾	7.00	10.50	35.00		II
W2H Wohnzone Hanglage 2 Vollgeschosse	2 ²⁾	0.40	8.00	4.00	Ja ¹⁾	Ja ¹⁾	6.50	10.00	25.00		II
W3 Wohnzone 3 Vollgeschosse	3	0.65	10.00	5.00	Ja ¹⁾	Ja ¹⁾	10.00	14.00	45.00		II
W4 Wohnzone 4 Vollgeschosse	4	0.75	10.00	6.00	Ja ¹⁾	Ja ¹⁾	12.50	16.50	50.00		II
K Kernzone	4	-	3.00	3.00	Ja	Ja ³⁾	12.00	16.00	40.00	20.00	III
WG2⁴⁾ Wohn-Gewebezone 2 Vollgeschosse	2	0.55	8.00	4.00	Ja	Ja ⁵⁾	7.50	11.50	35.00		III
WG3⁴⁾ Wohn-Gewerbezone 3 Vollgeschosse	3	0.75	10.00	5.00	Ja	Ja ⁵⁾	10.00	15.00	45.00		III
GI Gewerbe- Industriezone	--	--	4.00 8.00 ⁷⁾	4.00 8.00 ⁷⁾	Ja	Ja	12.5	16.50	-- ⁶⁾		III
I Industriezone	--	--	4.00 8.00 ⁷⁾	4.00 8.00 ⁷⁾	Ja	Ja	--	--	--		IV
OeBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	--	--	4.00	4.00	Ja	Ja	--	--	--		II
Lw/üG Landwirtschaftszone/ übriges Gemeindegebiet	--	--	10.00	10.00	--	--	7/8 ¹¹⁾	--	50.0		III
GF Grünzone Freihaltung	--	--	3.00	3.00	--	--	3.50	--	--	⁸⁾	II
GG⁹⁾ Grünzone Gärten	--	--	-- ¹⁰⁾	-- ¹⁰⁾	--	--	2.50	--	--	⁹⁾	II

- ¹⁾Der wahlweise Ausbau des Dach- oder Untergeschosses ist zulässig, ohne dass diese als Vollgeschosse zählen.
- ²⁾In der W2H darf die talseitige Fassade vom gewachsenen oder abgegrabenen Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit dem Dach gemessen maximal 8 m betragen..
- ³⁾Der Ausbau von Untergeschossen zu gewerblichen Zwecken ist unter Einhaltung der Hygienevorschriften zulässig.
- ⁴⁾Für Bauten, deren anrechenbare Geschossfläche zu mind. 40 % gewerblich genutzt wird, sonst gelten die Vorschriften der entsprechenden Wohnzone W2/W3.
- ⁵⁾Der Ausbau des Untergeschosses ist nur für gewerbliche Zwecke zulässig.
- ⁶⁾Bei Gebäuden mit einer Länge von über 100 m ist eine Fassadengliederung vorzusehen.
- ⁷⁾Kommt gegenüber Wohn- und Wohn-/Gewerbezone für Bauten mit einer Gebäudehöhe von über 7 m allseitig zur Anwendung. Erweiterte Sicherheitsabstände nach Art. 10 USG bleiben vorbehalten.
- ⁸⁾Gebäudegrundfläche max. 50 m².
- ⁹⁾Gebäudegrundfläche max. 6 m².
- ¹⁰⁾Gegenüber anderen Zonen ist ein Grenzabstand von mind. 3 m einzuhalten.
- ¹¹⁾Max. Gebäudehöhe 7 m, max. Höhe bei Scheunen 8 m.

POLITISCHE GEMEINDE RHEINECK

BAUREGLEMENT

1. Nachtrag

Der Gemeinderat Rheineck erlässt in Anwendung von Art. 2 des kant. Baugesetzes (sGS 731.1) folgenden Nachtrag:

Art. 10 Abs. 1 *neu*

In den Gewerbe-Industriezonen und Industriezonen gelten die nachfolgenden Vorschriften der Regelbauweise:

	GI	IZ
Gebäudehöhe max.	12.5 m	--
Firsthöhe max.	16.5 m	--
Gebäuelänge max.	-- ¹⁾	--
Grenzabstand allseitig min.	4 m / 8 ²⁾ m	4 m / 8 ²⁾ m
Empfindlichkeitsstufe	III	IV

¹⁾ Bei Gebäuden mit einer Länge von über 100 m ist eine Fassadengliederung vorzusehen.

²⁾ Kommt gegenüber Wohn- und Wohn-Gewerbezone für Bauten mit einer Gebäudehöhe von über 7 m allseitig zur Anwendung. Erweiterte Sicherheitsabstände nach Art. 10 USG bleiben vorbehalten.

Art. 32 Abs. 2 *neu*

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen zusammen höchstens die Hälfte der jeweiligen Gebäuelänge einnehmen und haben sich dem Hauptdach unterzuordnen. Sie müssen vom seitlichen Dachrand und vom First einen in der Dachschräge gemessenen Abstand von jeweils mindestens 1 m aufweisen. Ausgenommen sind technisch bedingte Bauteile.

Art. 32 Abs. 3

Wird ersatzlos gestrichen.

Art. 32 Abs. 4

Wird ersatzlos gestrichen.

Rheineck, 12. November 2002

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident:

Hans Pfäffli

Der Gemeinderatsschreiber:

Christof Gut

Öffentliche Auflage: 19. November 2002 bis 18. Dezember 2002

Dem fakultativen Referendum unterstellt: 24. Dezember 2002 bis 22. Januar 2003

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt: 28. Februar 2003

POLITISCHE GEMEINDE RHEINECK

BAUREGLEMENT

2. Nachtrag

Der Gemeinderat Rheineck erlässt in Anwendung von Art. 2 des kant. Baugesetzes (sGS 731.1) folgenden Nachtrag:

Art. 31bis *neu*

In Naturgefahrengebieten ordnet die Bewilligungsbehörde nach Massgabe der Personen- und Drittrisiken Objektmassnahmen und/oder Nutzungsbeschränkungen an.

Rheineck, 5. Februar 2013

NAMENS DES STADTRATES

Der Stadtpräsident:

Hans Pfäffli

Der Stadtschreiber:

Gabriel Macedo

Öffentliche Auflage: 18. Februar bis 13. März 2013

Dem fakultativen Referendum unterstellt: 2. April bis 11. Mai 2013

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt: 22. November 2013