



# Gemeinde Steinach

## **Baureglement** der Politischen Gemeinde Steinach

erlassen am 14. Juni 2021

**Referendumsauflage**

# Baureglement

Der Gemeinderat Steinach erlässt nach Art. 1 des Planungs- und Baugesetzes<sup>1</sup>, Art. 11 und Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes<sup>2</sup> sowie gestützt auf Art. 23 lit. a, Art. 89 Abs. 1 und Art. 90 Abs. 1 lit. a des Gemeindegesetzes<sup>3</sup> nachfolgendes Baureglement:

## I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1 Geltungsbereich

<sup>1</sup> Das Baureglement gilt für das Gemeindegebiet der politischen Gemeinde Steinach.

<sup>2</sup> Die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie besondere Regelungen der Gemeinde bleiben vorbehalten.

### Art. 2 Zuständigkeit

Art. 1, 135 und 158 PBG;  
Art. 63 und 108 StrG

<sup>1</sup> Der Gemeinderat ist die Bau- und Planungsbehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes sowie die zuständige Behörde nach Strassengesetzgebung.

<sup>2</sup> Die Bauverwaltung ist zuständig:

- a) Im Meldeverfahren<sup>4</sup> sowie im vereinfachten Verfahren<sup>5</sup>, wenn keine Einsprachen vorliegen:
  - Baubewilligungen inkl. Auflagen.
- b) Im ordentlichen Baubewilligungsverfahren<sup>6</sup>, wenn keine Einsprachen vorliegen:
  - Nachlaufende Bewilligungen<sup>7</sup>;
  - Bewilligungen von Korrekturplänen bei untergeordneten Abweichungen von bewilligten Bauplänen.
- c) In allen Baubewilligungsverfahren, die in der Zuständigkeit der Bauverwaltung liegen:
  - Zufahrtsbewilligungen nach Art. 63 Abs. 1 Bst. a StrG;
  - Sichtzonen nach Art. 101 Abs. 2 StrG für private Ausfahrten zu öffentlichen Strassen. Befindet sich die Sichtzone ganz oder teilweise auf einem Drittgrundstück und erteilt dessen Grundeigentümer keine Zustimmung, ist der Gemeinderat zuständig.
- d) In allen Baubewilligungsverfahren insbesondere:
  - Erhebung von Kostenvorschüssen<sup>8</sup>;
  - Administrative Aufgaben im Zusammenhang mit Baugesuchen;
  - Bauaufsicht und -kontrolle.

<sup>3</sup> Verfügungen und Entscheide der Bauverwaltung können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden<sup>9</sup>.

---

<sup>1</sup> PBG, sGS 731.1

<sup>2</sup> StrG, SGS 732.1

<sup>3</sup> GG, sGS 151.2

<sup>4</sup> Art. 142 f. PBG, sGS 731.1

<sup>5</sup> Art. 140 f. PBG, sGS 731.1

<sup>6</sup> Art. 138 f. PBG, sGS 731.1

<sup>7</sup> Art. 149 PBG, sGS 731.1

<sup>8</sup> Art. 96 VRP, sGS 951.1, Art. 31 Abs. 3 BauR

<sup>9</sup> Art. 40 Abs. 2 VRP, sGS 951.1

<sup>4</sup> Gemeinderat und Bauverwaltung können bei Bedarf Fachleute beiziehen.

## II. RAUMPLANUNG

### Art. 3 Planungsmittel

Der Gemeinderat verfügt über die folgenden Planungsmittel:

- a) kommunaler Richtplan;
- b) Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement);
- c) Sondernutzungspläne;
- d) Schutzverordnung;
- e) Strassenplan;
- f) Erschliessungsprogramm;
- g) Landumlegung und Grenzbereinigung;
- h) Planungszone.

### Art. 4 Information und Mitwirkung

Art. 34 Abs. 2 PBG

<sup>1</sup> Bei Erlass und Änderungen von Planungsmitteln nach Art. 3 sorgt der Gemeinderat für eine der Bedeutung angemessene Information oder Mitwirkung der Bevölkerung.

<sup>2</sup> Änderungen an der Richtplanung werden vor Erlass während wenigstens 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreiten.

### Art. 5 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet ist in diejenigen Zonenarten eingeteilt, die in der Tabelle der Regelbauweise von Art. 22 (Anhang) dieses Reglements aufgeführt sind.

### Art. 6 Wohnzone

Art. 12 PBG

In der Wohnzone ist die Errichtung von Mobilfunkanlagen, die nicht auf den fraglichen Standort angewiesen sind, nicht zulässig.

### Art. 7 Kernzone

Art. 15 und 99 Abs. 2 PBG

In der Kernzone sind Bauten und Anlagen so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Anforderungen innerhalb der Ortsbildschutzgebiete richten sich nach der Schutzverordnung.

### Art. 8 Freihaltezone Erholung

Art. 16 PBG

Die Freihaltezone Erholung ist für Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzungen bestimmt. Es sind ausschliesslich Anlagen und Kleinbauten gemäss Art. 27 Abs. 1 BauR zulässig.

### Art. 9 Freihaltezone Gärten

Art. 16 PBG

Die Freihaltezone Gärten ist für Familiengärten bestimmt. Es sind ausschliesslich Anlagen und geringfügige Kleinbauten gemäss Art. 27 Abs. 2 BauR, die der Aufbewahrung von Utensilien zur Bewirtschaftung und Pflege der Pflanzgärten dienen, zulässig.

### Art. 10 Schutzzone Weidenhof

Art. 16 PBG

Die Schutzzone Weidenhof dient der Erhaltung der bestehenden Villa mit Bootshaus und zugehörigem Parkgelände. Die bisherige Nutzung ist im Grundsatz beizubehalten. Bei allfälligen Umbauten, massvollen Erweiterungen sowie Zweckänderungen ist insbesondere die Schutzverordnung massgebend.

### **Art. 11 Intensiverholungszone Weidenhof**

Art. 17 PBG

Die Intensiverholungszone Weidenhof ist für den Mobilheim-Park Weidenhof bestimmt. Die Erstellung von Bauten und Anlagen bedarf eines Sondernutzungsplans oder eines speziellen Reglements.

### **Art. 12 Intensiverholungszone Hafen**

Art. 17 PBG

Die Intensiverholungszone Hafen ist für Bauten und Anlagen in Verbindung mit einer Gastronomie-, Hotel-, Hafen- und Kulturnutzung sowie einem öffentlichen Spielplatz bestimmt.

### **Art. 13 Schwerpunktzone Saurer WerkZwei - Schöntal**

Art. 19 PBG

<sup>1</sup> Die Schwerpunktzone Saurer WerkZwei-Schöntal dient:

- a) der verdichteten Neunutzung des auf Steinacher Seite gelegenen Teils des Entwicklungsgebietes «Saurer WerkZwei – Schöntal» im Sinn des überkommunalen Richtplans «Entwicklung Saurer WerkZwei – Schöntal»;
- b) der Realisierung eines städtebaulich-markanten Merkpunkts des Gebietes «Saurer WerkZwei – Schöntal» mit hoher architektonischer und aussenräumlicher Qualität sowie hoher Wohnqualität und;
- c) einer auf die Infrastruktur abgestimmten Nutzung.

<sup>2</sup> Zulässig sind höchstens mässig störende Nutzungen. Im obersten Geschoss sind für die Allgemeinheit zugängliche und nutzbare Räume anzuordnen.

<sup>3</sup> Die zulässige Überbauung wird durch einen Sondernutzungsplan festgelegt. Dieser regelt mindestens:

- a) die architektonisch und städtebaulich hohe Qualität der Bauten und Freiräume;
- b) die hohe Wohnqualität;
- c) die Positionierung, Volumen, Nutzung und Gestaltung der Bauten;
- d) die Lage, Nutzung und hochwertige Gestaltung der Freiflächen unter Einbezug der Aach;
- e) die Anordnung der Parkieranlage;
- f) die strassenmässige Erschliessung einschliesslich Güterumschlag in Abstimmung zu den angrenzenden Verkehrsanlagen;
- g) energetische Anforderungen.

### **Art. 14 Schutzzone Natur**

Art. 22 PBG

Die Schutzzone Natur dient der Erhaltung von Lebensräumen geschützter Tiere und Pflanzen. Die Schutzbestimmungen sind in der Schutzverordnung festgelegt.

### **Art. 15 Sondernutzungsplan**

Art. 25 und 26 PBG

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 der Projektentwicklung;
- b) Einpassung der Bauten und Freiräume in die Ortsbauliche und freiräumliche Situation;
- c) architektonische und freiräumliche Gestaltung;
- d) innen- und aussenräumliche Aufenthalts- und Begegnungsqualität (Wohn- und Arbeitsqualität);
- e) ökologische und energetische Mehrwerte;
- f) behinderten- und generationengerechte Gestaltung im Innen- und Aussenraum.

### III. NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN

#### 1. Erschliessung und Ausstattung

##### Art. 16 Ausfahrten und Vorplätze

Art. 100 und 101 StrG;  
SN VSS 640 045 / 050 /  
273a / 291a

<sup>1</sup> Ausfahrten von Grundstücken und Garagen dürfen ungedeckt höchstens 15 % Gefälle und gedeckt höchstens 18 % Gefälle aufweisen. Auf einer Länge von 2.0 m von der Fahrbahn- und Trottoirgrenze aus beträgt das Gefälle in der Regel höchstens 5 %. Gefällsbrüche sind auszurunden.

<sup>2</sup> Bei gedeckten und seitlich geschlossenen Ausfahrten von Tiefgaragen bei Mehrfamilienhäusern kann der Grenzabstand bis auf 0.5 m reduziert werden. Die max. Gesamthöhe beträgt 3.2 m über dem massgebenden Terrain. Als Tiefgaragen gelten Garagenräume, deren Boden (OK fertig Boden) mindestens 1.9 m unter dem Niveaupunkt der Tiefgarage liegt.

<sup>3</sup> Grundstückszufahrten und Parkplätze sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit situationsgerecht gewährleistet ist. Die VSS-Normen sind wegleitend.

<sup>4</sup> Bei Garagen für Personenwagen ist ein privater Vorplatz von wenigstens 5.5 m Länge anzulegen. Bei Garagen für längere Fahrzeuge wie Nutzfahrzeuge ist der Vorplatz entsprechend zu verlängern.

##### Art. 17 Entsorgungseinrichtungen

Art. 67 PBG

Die Baubehörde kann bei Wohnbauten sowie bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben die Bereitstellung von notwendigen Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund verlangen. Sie müssen für die Entsorgungsfahrzeuge zugänglich sein.

##### Art. 18 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Art. 69 und 70 PBG;  
SN VSS 640 281

<sup>1</sup> Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge nach Art. 69 PBG beträgt:

- a) für Einfamilienhäuser: 3 Abstellplätze
- b) für Mehrfamilienhäuser:
  - für Bewohner: 1 Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche<sup>10</sup>, mindestens aber 1 Abstellplatz pro Wohnung.
  - für Besucher: mindestens 1 Abstellplatz, zusätzlich 1 Abstellplatz pro 5 Wohnungen.
- c) für alle übrigen Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der Abstellplätze nach der VSS-Norm 640 281 (2006).

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

<sup>2</sup> Bei Einfamilienhäusern können Garagenvorplätze mitangerechnet werden.

<sup>3</sup> Bei Ersatzabgabe nach Art. 70 PBG beträgt Fr. 10'000.-- je fehlendem Abstellplatz für Motorfahrzeuge.

##### Art. 19 Abstellplätze für (Motor-) Fahrräder

Art. 69 PBG;  
SN VSS 640 065

Die Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder ermittelt sich nach der VSS-Norm 640 065 (2011). Die Abstellplätze sind an geeigneter Stelle anzuordnen und – mit Ausnahme von Einfamilienhäusern – entsprechend zu signalisieren.

---

<sup>10</sup> Art. 21 BauR

### Art. 20 Spiel- und Begegnungsbereiche

<sup>1</sup> Die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt 15 % der Geschossfläche<sup>11</sup>, die dem Wohnen dient. Wenigstens ein Viertel davon ist mit Hartbelag zu versehen.

<sup>2</sup> Spiel- und Begegnungsbereiche sind so auszurüsten und zu gestalten, dass sie den altersgerechten Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer entsprechen.

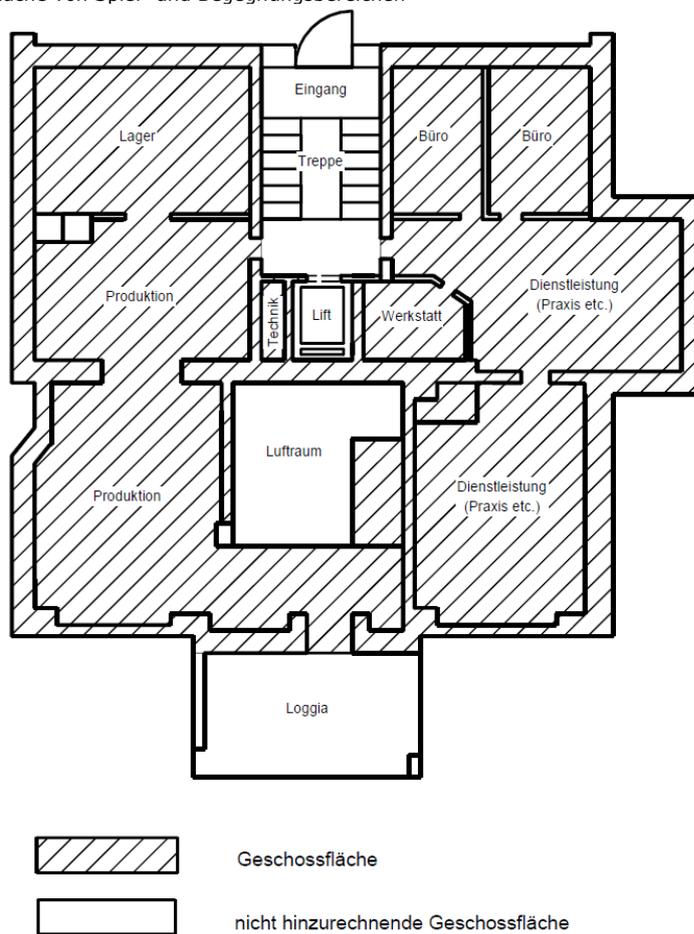
<sup>3</sup> Die Ersatzabgabe nach Art. 72 PBG beträgt Fr. 400.-- je fehlendem Quadratmeter.

### Art. 21 Geschossfläche

<sup>1</sup> Als Geschossfläche gelten sämtliche innerhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegenden Flächen wie Wohn- und Gewerberäume, Nebenräume, Verkehrsflächen) zuzüglich der Innen- und Aussenwandquerschnitte.

<sup>2</sup> Ausserhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegenden Flächen (wie Treppenhäuser, Verkehrsflächen, Lifte, Terrassen, offene Balkone und Loggias, nicht gewerbliche Keller- und Lagerräume, Garagenräume) werden nicht hinzugerechnet.

Abbildung: Geschossfläche für die Berechnung der Anzahl Abstellplätze und der Fläche von Spiel- und Begegnungsbereichen



<sup>11</sup> Art. 21 BauR

## **2. Erstellen von Bauten und Anlagen**

### **Art. 22 Regelbauweise**

Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten sind in der Tabelle der Regelbauweise im Anhang dieses Reglements festgelegt.

### **Art. 23 Bauweise**

Art. 96 PBG

Werden Hauptbauten als Grenzbauten mit einem vertraglichen Grenzbaurecht geregelt, gilt die geschlossene Bauweise. Wird eine Baute trotz vertraglicher Regelung des Grenzbaurechts nicht auf die Grenze gestellt, hat sie den Gebäudeabstand einzuhalten.

### **Art. 24 Grenzabstand**

Art. 92 und 94 PBG

<sup>1</sup> Die erweiterte Grenzabstandsverpflichtung nach Art. 92 Abs. 2 PBG und das Näherbaurecht nach Art. 94 PBG sind gegenüber allen Bauzonen und Nichtbauzonen zulässig.

<sup>2</sup> Gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen geht der Strassenabstand dem Grenzabstand vor.

### **Art. 25 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen**

Art. 104 ff. StrG

<sup>1</sup> Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten und Anlagen folgende Abstände ab der Strassengrenze einzuhalten:

- |   |       |
|---|-------|
| a) Kantonsstrassen:                       | 4.0 m |
| b) Gemeindestrassen, Gemeindewege 1. Kl.: | 3.0 m |
| c) Gemeindewege 2. und 3. Kl.:            | 2.0 m |

<sup>2</sup> Einfriedungen, Stützkonstruktionen und Böschungen haben gegenüber öffentlichen Strassen bis zu einer maximalen Höhe von 1.2 m einen Abstand von 0.5 m einzuhalten, über dieser Höhe zusätzlich die Mehrhöhe.

### **Art. 26 Flachdachbegrünung**

Art. 85 PBG

Flachdächer von Hauptbauten sind - bei einer Dachfläche von mehr als 50.0 m<sup>2</sup> - zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse dienen oder für Solaranlagen genutzt werden.

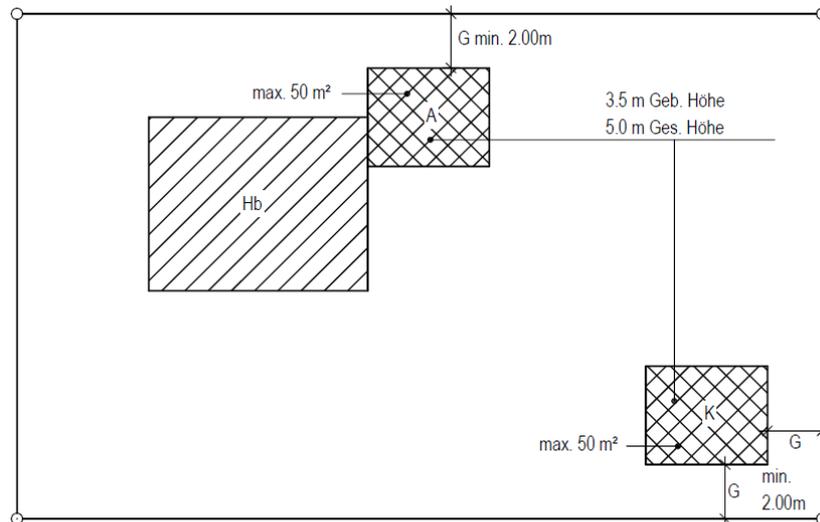
## Art. 27 Kleinbauten und Anbauten

Art. 74, 75 und 94 PBG

<sup>1</sup> Für Kleinbauten und Anbauten gelten folgende Masse:

- a) maximale Grundfläche: 50.0 m<sup>2</sup>
- b) maximale Gebäudehöhe: 3.5 m
- c) maximale Gesamthöhe: 5.0 m
- d) minimaler Grenzabstand: 2.0 m
- e) minimaler Gebäudeabstand: 2.0 m

Abbildung: Verminderter Grenzabstand von An- und Nebenbauten



Hb = Hauptbaute  
A = Anbaute  
K = Kleinbauten

G = Grenzabstand

<sup>2</sup> Für geringfügige Kleinbauten mit einer Grundfläche bis 10 m<sup>2</sup>, die nicht dem Aufenthalt von Personen dienen, gelten folgende Masse:

- a) maximale Grundfläche: 10.0 m<sup>2</sup>
- b) maximale Gesamthöhe: 2.5 m
- c) minimaler Grenzabstand: 1.0 m
- d) minimaler Gebäudeabstand: 2.0 m

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben die brandschutzrechtlichen Gebäudeabstände.

<sup>4</sup> Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Grenze gelten die Masse je Grundstück.

<sup>5</sup> Die Anstosslänge an ein Nachbargrundstück darf 8.0 m nicht überschreiten.

## Art. 28 Vorbauten und Dachvorsprünge

Art. 76 und 81 PBG

<sup>1</sup> Vorbauten dürfen auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge um höchstens 1.5 m den Grenz- oder Strassenabstand oder die Baulinie unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Wegen, Gewässern und Wäldern.

<sup>2</sup> Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Abstand von 2.0 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.

<sup>3</sup> Dachvorsprünge dürfen um höchstens 1.0 m, bzw. 0.5 m bei Kleinbauten, den Grenz- oder Strassenabstand oder die Baulinie unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.

## **Art. 29 Terrainveränderungen**

Art. 97 PBG

<sup>1</sup> Das zulässige Mass für Abgrabungen für Bauten ist in der Regelbaumass-Tabelle im Anhang dieses Reglements festgelegt.

<sup>2</sup> Aufschüttungen werden dem massgebenden Terrain angepasst. Böschungen mit einem steileren Neigungswinkel als 2:3 müssen gesichert werden.

<sup>3</sup> Böschungen und Stützkonstruktionen dürfen bis zu einer Höhe von 0.5 m bis an die Grenze reichen. Bis zu einer Höhe von 1.8 m beträgt der Grenzabstand des Böschungsfusses bzw. der Stützkonstruktion mindestens 0.5 m, über dieser Höhe zusätzlich die Mehrhöhe bzw. maximal der Grenzabstand der fraglichen Zonenart. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können Böschungen bis an die Grenze reichen bzw. Stützkonstruktionen bis an die Grenze gestellt werden. Gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen gelten die maximalen Höhen und Abstände nach Art. 25 Abs. 2.

## **Art. 30 Sicherheitsanforderungen**

Art. 101 PBG

<sup>1</sup> Als Feuerschutzvorschriften gelten die Brandschutznorm und die Brandschutzrichtlinie der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF)<sup>12</sup>.

<sup>2</sup> Für Geländer und Brüstungen oder andere Vorrichtungen zum Schutz von Personen gegen Absturz sind die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA)<sup>13</sup> wegleitend.

<sup>3</sup> Wo von Gebäuden her Personen, Tiere oder Sachen durch Schneerutsch gefährdet werden, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.

## **IV. VERFAHREN UND VOLLZUG**

### **Art. 31 Gebühren**

Art. 54 PBG; Art. 94 ff. VRP; VGV; GebT

<sup>1</sup> Die zuständigen Behörden 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, Schnurgerüstabnahmen u. ä.;
- d) Bewilligung von Sondernutzungen und gesteigertem Gemeingebrauch an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen.

<sup>2</sup> Die Gebühren sind im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung<sup>14</sup> zu bemessen.

<sup>3</sup> Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

## **V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 32 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen**

<sup>1</sup> Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft. Der Gemeinderat bestimmt den Vollzugsbeginn.

<sup>2</sup> Die bei Vollzugsbeginn dieses Reglements bei der Gemeinde hängigen Baugesuche werden nach altem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Anwendung des neuen Rechts, soweit es für die Baugesuchsteller günstiger ist.

---

<sup>12</sup> Art. 54 FSG, sGS 871.1

<sup>13</sup> SIA 358

<sup>14</sup> Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5

### **Art. 33 Aufhebung bisherigen Rechts**

<sup>1</sup> Das Baureglement vom 23. Juni 1999 inkl. Teiländerung vom 7. Juli 2018 sowie der Zonenplan vom 29. Juni 1999 inkl. aller Teilzonenpläne werden aufgehoben.

<sup>2</sup> Die bestehenden Ausnutzungsübertragungen und -beschränkungen werden bei Bedarf auf der Grundlage der übertragenen anrechenbaren Parzellenfläche in die anrechenbare Baumasse umgerechnet.

<sup>3</sup> Die im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich erweiterter Grenzabstandsverpflichtung nach Art. 56 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 werden – soweit die Bauten die neuen gesetzlichen Bestimmungen erfüllen – durch dieses Baureglement gegenstandslos. Die Eigentumsbeschränkungen werden nach Bedarf entweder aufgehoben und die Anmerkungen im Grundbuch gelöscht oder sie werden an das neue Recht angepasst.

#### **Anhang:**

- Tabelle der Regelbauweise (Art. 21 BauR)

#### **Beilagen:**

- Auszug aus Planungs- und Baugesetz, weitere massgebende Grundlagen, Abkürzungen
- Bedarfsermittlung von Parkieranlagen

Vom Gemeinderat Steinach erlassen am 21. Oktober 2019

Änderungen vom Gemeinderat Steinach erlassen am 11. September und 14. November 2020

GEMEINDERAT STEINACH

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeinderatsschreiber:

*Michael Aebisegger*

Reto Schneider

1. Öffentliche Auflage vom 18. November bis 17. Dezember 2019

2. Öffentliche Auflage vom 22. März bis 21. April 2021

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 23. August bis 1. Oktober 2021

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt am ...

Der Amtsleiter:

Vom Gemeinderat Steinach in Vollzug gesetzt auf ...

**GEMEINDERAT STEINACH**

Der Gemeindepräsident:

Michael Aebisegger

Der Gemeinderatsschreiber:

Reto Schneider

## Anhang: Tabelle der Regelbauweise

Zonen	Grenz- abstand	Gebäude- länge	Gebäude- höhe	Gesamthöhe		Winkelmaß für Dachraum auf Längsseiten	Bruchteil je Fassadenab- schnitt	Talseitige Fassaden- höhe	Bau- massen- ziffer <sup>9)</sup>	Abgra- bungen	Empfind- lichkeits- stufe
				Satteldach- bauten max. [m]	Flachdach- bauten max [m]						
<b>Zonen innerhalb Baugebiet</b>											
<b>W 12</b>	Wohnzone 12	4.0	20.0	7.5	12.0	11.0	45	10 <sup>8)</sup>	1.6	1.6	II
<b>W 16</b>	Wohnzone 16	5.0	35.0	10.5	16.0	14.0	45	-	2.2	1.6	II
<b>W 18</b>	Wohnzone 18	5.0	40.0	13.0	18.0	16.5	45	-	2.8	1.6	II
<b>WG 13</b>	Wohn-Gewerbezone 13	4.0	30.0	8.0	13.0	11.5	45	-	1.7	1.6	III
<b>WG 16</b>	Wohn-Gewerbezone 16	5.0	40.0	11.0	16.0	14.5	45	-	2.4	1.6	III
<b>A 14</b>	Arbeitszone 14	4.0 <sup>4)</sup>	-	-	14.0	14.0	-	-	-	1.6	III
<b>A 17</b>	Arbeitszone 17	4.0 <sup>4)</sup>	-	-	17.0	17.0	-	-	-	1.6	III
<b>K 13</b>	Kernzone 13	4.0	-	8.0	13.0	11.5	45	-	1.8	1.6	III
<b>K 16</b>	Kernzone 16	4.0	-	11.0	16.0	14.5	45	13 <sup>8)</sup>	2.4	1.6	III
<b>ÖBA</b>	Zone für öffentliche Bau- ten und Anlagen	4.0	-	-	17.0	17.0	-	-	-	1.6	II
<b>SPZ</b>	Schwerpunktzone Saurer WerkZwei-Schöntal	4.0	40.0 <sup>4)</sup>	-	65.0	65.0	-	-	-	-	III
<b>I W</b>	Intensiverholungszone Weidenhof <sup>1)</sup>	3.0	-	-	13.0	11.5	-	-	-	-	II
<b>I H</b>	Intensiverholungszone Hafen	4.0	-	-	17.0	17.0	-	-	-	1.6	II
<b>FIB E</b>	Freihaltezone Erholung <sup>2)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	II
<b>FIB G</b>	Freihaltezone Gärten <sup>3)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	II
<b>SIB W</b>	Schutzzone Weidenhof	4.0	-	-	16.0	14.5	-	-	-	-	II
<b>Zonen ausserhalb Baugebiet</b>											
<b>L</b>	Landwirtschaftszone	5.0	20.0 <sup>5)</sup>	7.5 <sup>6)</sup> , 11.0 <sup>7)</sup>	12.0 <sup>6)</sup> , 16.0 <sup>7)</sup>	11.0 <sup>6)</sup> , 15.0 <sup>7)</sup>	45	-	-	-	III
<b>SaB NH</b>	Schutzzone Natur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Fussnoten: siehe nächste Seite

- 1) gemäss aktuellem Benützungsreglement Mobilheim-Park Weidenhof
- 2) gemäss Art. 8 BauR
- 3) gemäss Art. 9 BauR
- 4) Gegenüber Wohn-, Wohn-Gewerbe- und Kernzonen ist der Grenzabstand um 2.0 m höher.
- 5) Gebäudebreite: 30 m
- 6) Gilt für Wohnbauten.
- 7) Gilt für Ökonomiebauten.
- 8) Die talseitige Fassadenhöhe gilt nur in Obersteinach. Bei talseitig giebelständigen Bauten mit Satteldächern erhöht sich die Fassadenhöhe für die talseitige Giebelseite um 3.0 m, sofern sich das Satteldach über die ganze Giebelseite erstreckt und einen Neigungswinkel von mindestens 25° aufweist. Bei Dachaufbauten (Bruchteil des Fassadenabschnittes, 1/3) erhöht sich die talseitige Fassadenhöhe hierfür um 3.0 m.
- 9) Zuschlag für Sattel- und Walmdächer:  
Für Hauptbauten mit Sattel- und Walmdächern ab 30° a. T. Dachneigung kann die Baumassenziffer um 0.3 und pro weitere 5° a.T. Dachneigung – bis zu einem Maximum von 45° a.T. Dachneigung – um zusätzliche 0.05 erhöht werden. Zur Bestimmung der anwendbaren Baumassenziffer wird jeweils die tatsächliche Dachneigung auf die nächsten 5° abgerundet. Der Nutzungsbonus kann nur für Sattel- und Walmdächer, welche sich über die ganze Giebelseite erstrecken, in Anspruch genommen werden.  
Zuschlag für Tiefgaragen:  
Bei Erstellung einer Tiefgarage - welche die Anforderungen nach Art. 16 Abs. 2 dritter Satz erfüllt - erhöht sich die Baumassenziffer im Verhältnis zur Kubatur der Tiefgarage, soweit sie über der durch den Niveaupunkt verlaufenden Ebene liegt (Art. 87 PBG). Die Mehrausnutzung kann nur für Tiefgaragenräume (Abstellräume für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder) beansprucht werden.  
Zuschlag für Solaranlagen:  
Bei Erstellung einer Solaranlage, die den durchschnittlichen Jahresverbrauch für die fragliche Baute abdeckt, kann die Baumassenziffer um 5% erhöht werden. Zur Gewährung dieser Mehrausnutzung hat die Bauherrschaft vor Erteilung der Baubewilligung eine Sicherstellung für die Kosten der Solaranlage zu leisten (Art. 147 PBG).  
Zuschlag Wohn-Arbeitshygiene:  
Die Baumassenziffer kann unter folgenden kumulativen Anforderungen um 10 % erhöht werden:
  - Die Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume weisen eine Fläche von mindestens 10.0 m<sup>2</sup> und eine lichte Raumhöhe von mindestens 2.4 m auf.
  - Das Lichtmass der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen betragen mindestens 10 % der Netto-Bodenfläche.
  - Jede Wohn- oder Gewerbeeinheit verfügt über einen oder mehrere Abstellräume mit einer Gesamtfläche von mindestens 5 % der Geschossfläche nach Art. 21, welche den betreffenden Wohn- oder Gewerbeeinheiten zugeeilt sind. Mindestens 2.0 m<sup>2</sup> Abstellfläche sind in die Wohn- oder Gewerbeeinheit integriert. Abstellräume sind als Raum ausgebildet und weisen eine Fensterfläche von maximal 2 % der Netto-Bodenfläche auf.