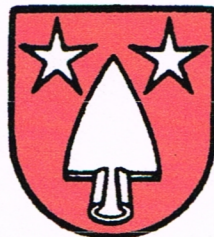


EINWOHNERGEMEINDE

BOLKEN



BAU-REGLEMENT

Inhaltsverzeichnis

Baureglement der Einwohnergemeinde Bolken	Seite 1
A. Allgemeine Bestimmungen	Seite 1
B. Baupolizeiliche Vorschriften	Seite 2
C. Straf- und Übergangsbestimmungen	Seite 7
1 Anhang + Hinweise	Seite 9

Baureglement

Gestützt auf § 133 PBG vom 3. Dezember 1978 (Stand 1. März 2013) erlässt die Einwohnergemeinde Bolken folgende Vorschriften.

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Geltungsbereich Bedeutung

1. Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des PBG und der KBV Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.
2. Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Erschliessungsbeiträge und Gebühren sowie die Gemeinschaftsantennenanlagen sind in besonderen Reglementen geregelt.

§ 2

Zuständige Behörde

1. Die Anwendung dieses Baureglementes und der KBV ist Sache der Baukommission.
2. Die Aufgaben der Baukommission sind im Pflichtenheft (Genehmigung Gemeinderat) festgehalten.
3. Die Baukommission kann Fachleute beiziehen und die Begutachtung eines Baugesuches sowie die vorgeschriebenen Abnahmen durch diese anordnen. Die daraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Baugesuchstellers.

§ 3

Beschwerde im Baubewilligungsverfahren

1. Gegen Verfügungen der Baukommission kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement Beschwerde erhoben werden.

B. Baupolizeiliche Vorschriften

§ 4

Sichtfreihaltung, Sichtzonen

1. Bei Strasseneinmündungen, Kurven und privaten Ein- und Ausfahrten ist die Freihaltung der Sichtzonen zu gewährleisten. Die Übersicht darf weder durch Pflanzen, Mauern, Einfriedungen, noch durch andere Anlagen behindert werden. In der entsprechenden Sichtzone darf die freie Sicht in der Höhe zwischen 0.50 und 3.00 m nicht beeinträchtigt werden.

Bäume und Sträucher entlang öff. Strassen

2. Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenzen von Gemeindestrassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.20 m zurückzuschneiden. Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe immer mindestens 2.50 m zu betragen.
3. Hochstämmige Bäume können bis 1.50 m an den Fahrbahnrand gepflanzt werden.

§ 5

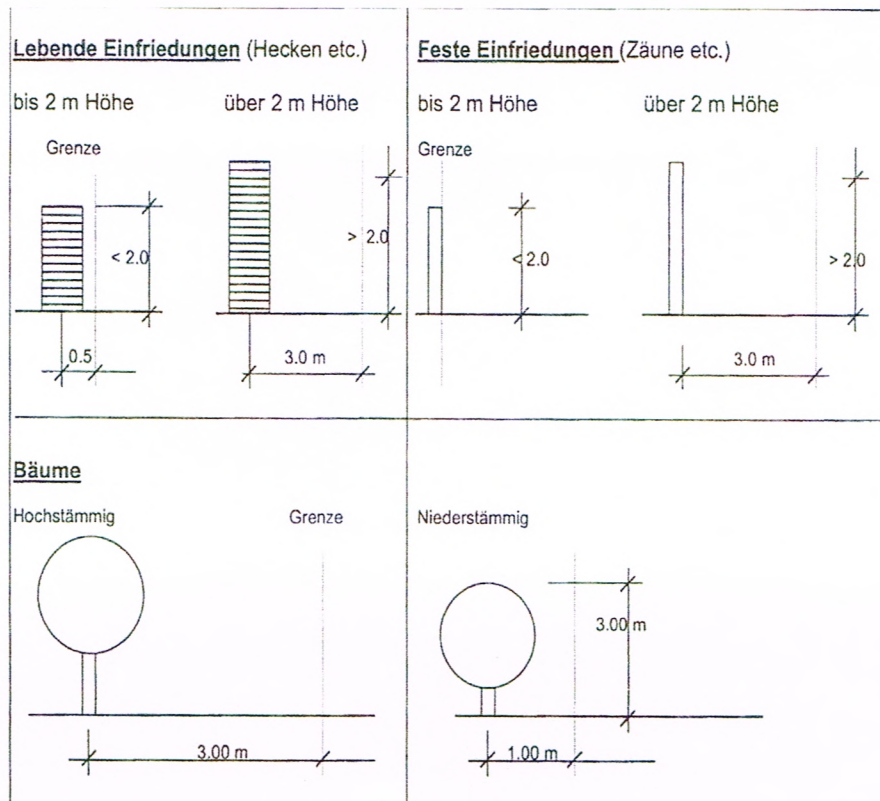
Allgemeine Bepflanzung

1. Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt. Mit dem ordentlichen Baubewilligungsgesuch ist ein Plan der Freiflächengestaltung einzureichen.
2. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern schädlicher Arten (z.B. Blattrostträger) ist verboten.

§ 6

Einfriedungen

1. Sämtliche Einfriedungen sind bewilligungspflichtig. Dazu gehören u.a. Stützmauern, Gartenzäune, Sichtschutz- und Lärmschutzwände, Lebhäge und dergleichen. Keine Bewilligung braucht es für einfache Weidzäune.
2. Gesetzliche Grenzabstände für Lebhäge (Grünhecken, Ziersträucher) und für feste Einfriedungen (Zäune etc.) und Bäume gemäss § 255 und 262 EG ZGB.



Umgebungsgestaltungsplan

§ 7

Der Plan der Freiflächengestaltung und Pläne mit Schnitten müssen die zum Baugesuch zugehörige Parzelle und die Beziehungen zu den Nachbargrundstücken und zum Strassenraum umfassen. Sie haben mindestens zu enthalten :

- Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen,
- die gemäss Abs. 3 vorgeschriebene Bepflanzung,
- die Anordnung und Ausrüstung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche (§ 131 und 148 PBG, § 5 und 41 KBV),
- die Anordnung der notwendigen Parkplätze und deren Zufahrten,
- die mit der Kehrrichtabfuhr zusammenhängenden Massnahmen,

§ 8

Flächen für Parkierung
Abstellplätze

1. Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.
2. Bei Vorplätzen, Abstellplätzen und Gehwegen sind die wasserundurchlässigen Beläge auf ein Minimum zu beschränken. Es sind Materialien zu wählen, die eine direkte Versickerung der Oberflächen-/Meteorwasser gewährleisten.
3. Bei Neubauten haben die oberirdischen Abstellplätze, wenn sie einzeln errichtet werden, eine Grösse von 3.0 x 5.0 m aufzuweisen. Bei Abstellplätzen, die senkrecht in einer Reihe erstellt

werden, hat die Grösse 2.5 m x 5.0 m zu betragen.

4. Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen von der Strassen- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 6.0 m aufweisen.
5. Pro Einfamilienhäuser sind 3 PW-Abstellplätze zu erstellen. Garagen, Carports und deren Vorplätze werden mit den Massen gemäss Abs. 3 als Abstellplätze angerechnet.
6. In der Wohn- und der Kernzone sind neben den erforderlichen Parkplätzen nach Bedarf zusätzlich Besucherparkplätze zu erstellen. Sie sind als solche zu kennzeichnen und zu erhalten.

§ 9

Terrinauffüllungen

Bei Terrinauffüllungen und Abgrabungen entlang Strassen darf die Böschungsneigung das Verhältnis 2:3 nicht übersteigen. Entlang der Strassen und Trottoirs muss für ein Bankett 0.50 m freigelassen werden.

§ 10

Farbgebung

Die Farben von Haupt- und Nebengebäuden sind der jeweiligen Umgebung anzupassen und im Baugesuch anzugeben. Die Baukommission kann ein Farbkonzept verlangen.

§ 11

Dachgestaltung
Allgemein

1. Bei der Gestaltung von Dächern ist auf eine gute Gesamtwirkung bezogen auf Proportionen und Materialwahl, zu achten.

Dacheindeckung

2. Die Dacheindeckung hat mit nicht engobierten oder engobierten Ziegeln (Farbe rot, braun, schwarz, anthrazit oder grau) und braunem oder schwarzem Eternitschiefer zu erfolgen, wenn die seitliche Verkleidung nicht mehr als 30 cm beträgt. Für die Kernzone gelten besondere Auflagen (siehe Zonenvorschriften zur Kernzone).

Dachvorsprünge

3. Hauptgebäude müssen einen Dachvorsprung von mind. 0.70 m aufweisen. Bei Satteldächern hat der Dachvorsprung auf der Giebelseite mind. 0.50 m zu betragen.

Flachdächer und Pultdächer

4. Die Hauptgebäude sind mit Schrägdächern (Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach) zu versehen.
5. Nur bei An- und Nebenbauten nach § 14 Baureglement ist das Pultdach oder das Flachdach (maximal 5% Neigung) zulässig.

Dachneigung

§ 12

- 1) Sowohl bei Haupt- wie bei An- und Nebenbauten müssen die Hauptdachflächen beidseitig den gleichen Neigungswinkel aufweisen. Die Dachneigung darf die folgenden Werte nicht unterschreiten bzw. übersteigen:



	Grad in a. Teilung	
	min.	max.
a) symmetrisches Dach	25°	40°
b) asymmetrisches Dach, Falllinien der Dachflächen verschieden lang, Dachneigung beidseitig gleich	25°	35°
c) Walmdächer	35°	45°
d) Pultdach (§ 14 Abs. 5) Baureglement)	5°	26°

- 2) Bei Umbauarbeiten können die Dachformen nur im folgenden Sinne verändert werden. Ein einseitiges Anheben oder Senken des Daches ist nicht gestattet. Dagegen ist eine einseitige Verlängerung der einen Dachseite zulässig. Der Dachneigungswinkel über dem Anbau soll entweder dem Winkel des Hauptdaches entsprechen oder kann max. 10° a.T. geringer sein, wobei die min. Dachneigung (Abs. 1) nicht unterschritten werden darf. Zur Beurteilung von speziellen Fällen ist eine Fachinstanz beizuziehen.



§ 13

Dachaufbauten

- Ausser Kaminen, Lüftungsrohren und dergleichen sind Lukarnen, Schleppegauben, Quergiebel, Kreuzfirste, Dachflächenfenster und Firstoberlichter zugelassen. Dacheinschnitte ohne Überdachung sind nicht gestattet.
- Auf einem Dach ist neben Dachflächenfenstern nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Weitere Kombinationen sind untersagt. Ausser Fensteroberlichter sind übereinanderliegende Dachaufbauten nicht gestattet. In Gehrschildern dürfen keine Dachaufbauten angebracht werden. Räume über dem ersten Dachgeschoss sollen möglichst giebelseitig belichtet werden. Dachaufbauten über dem ersten Dachgeschoss sind verboten.

-
3. Aus ästhetischen Gründen kann die Auflösung der Dachaufbauten in Einzellukarnen oder Schleppgauben verlangt werden.

§ 14

An- und Nebenbauten

1. An- und Nebenbauten mit Pult- oder Flachdach dürfen im Grundriss maximal 60 m² Grundfläche pro Parzelle aufweisen. Flachdächer müssen begrünt werden, wenn sie nicht als Aufenthaltsbereich genutzt werden.
2. An- und Nebenbauten haben sich dem Hauptgebäude unterzuordnen.

§ 15

Antennenanlagen

1. Aussenantennen, Parabolspiegel und anderweitige Anlagen benötigen ab einem Durchmesser von 0.80 cm eine Baubewilligung. Vorbehalten bleibt die Bewilligung von Sende- und Empfangsanlagen der Feuerwehr, Polizei, öffentlichen Dienste und Funkamateure.
2. Für alle Parabolantennen gelten folgende Auflagen:
 - a) Parabolantennen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.
 - b) Die Farbe der Parabolantenne soll der Umgebung und dem Hintergrund (Fassade) angepasst sein.
3. Gerüstartige Konstruktionen für das Aufstellen der Parabolantennen auf dem Gelände sind gestattet, sofern die Oberkannte Parabolspiegel 2 m Höhe ab Boden nicht übersteigt.

§ 16

Energetische Vorschriften

1. Die Baubewilligungsbehörde kann für die energetische Beurteilung von Bauvorhaben eine Energiefachstelle beiziehen. Die Kosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

§ 17

Brandruinen und verfallene Gebäude

1. Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch, oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude, sind innert einer von der Baukommission festgelegten Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.

§ 18

Anlagen zur Abfallentsorgung

1. Bei Gebäuden und Gebäudegruppen ab 6 Wohnungen sowie bei gewerblichen Betrieben sind Anlagen zur Abfallentsorgung zu erstellen.
2. Standorte und Gestaltung der Anlagen sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Sie sind so zu gestalten, dass dieselben von Witterungseinwirkungen geschützt sind.

-
- § 19**
- Baustellenentsorgung
1. Für Abbrüche mit mehr als 100 m³ Abfällen sind durch die Bauherrschaft vor der Erteilung der Baubewilligung ein Konzept und ein Vorschlag für die Entsorgung zu erbringen.

- § 20**
- Strassenbenützung
1. Für die Benützung von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten und für Grabarbeiten in öffentlichem Gemeindestrassengebiet ist die Bewilligung durch die Baukommission erforderlich, welche dafür eine Gebühr erhebt.
 2. Aufgebrochene Strassen müssen innerhalb einer Woche mit einem provisorischen Belag versehen werden (Setzungen bedürfen einer Nacharbeit). Nach der Setzungszeit muss der Strassenbelag sauber angeschnitten und mit 9 cm Belag versehen werden (ca. 6 cm HMT, ca. 3 cm Verschleisschicht).
 3. Für Baustelleneinrichtungen müssen mindestens 1.00 m Abstand von Strassen bzw. Trottoirs eingehalten werden. Ausnahmen sind mit der Baukommission zu besprechen.
 4. Der Bewilligungsempfänger ist verantwortlich für die Sicherung der Baustelle, den Schutz der öffentlichen Einrichtungen und die fachmännische Wiederinstandstellung.
 5. Die Baukommission kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn die Bedingungen der Bewilligung oder die notwendigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.

C. Straf- und Übergangsbestimmungen

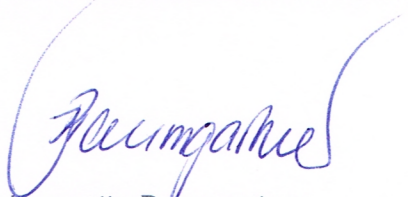
- § 21**
- Verfahren
1. Die allgemeinen Bestimmungen des Baureglementes werden nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes vom 23.10.1991 erlassen.

- § 22**
- Inkrafttreten
1. Das Baureglement, beschlossen von der Einwohnergemeinde Bolken am, tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat bzw. mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.
 2. Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

- § 23**
- Aufhebung bestehender Vorschriften
- Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement (RRB Nr.2004/379 vom 17.02.2004

Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Bolken beschlossen am 9. Juni 2014.

Von der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Bolken beschlossen am 23. Juni 2014.



Jeannette Baumgartner
Gemeindepräsidentin



Thomas Beer
Gemeindeverwalter

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2163 vom 16.12.2014

Staatsschreiber



1 Anhang + Hinweise

Weiterführende Erläuterungen

Baubewilligungspflicht, Baubeginn (KBV § 3)

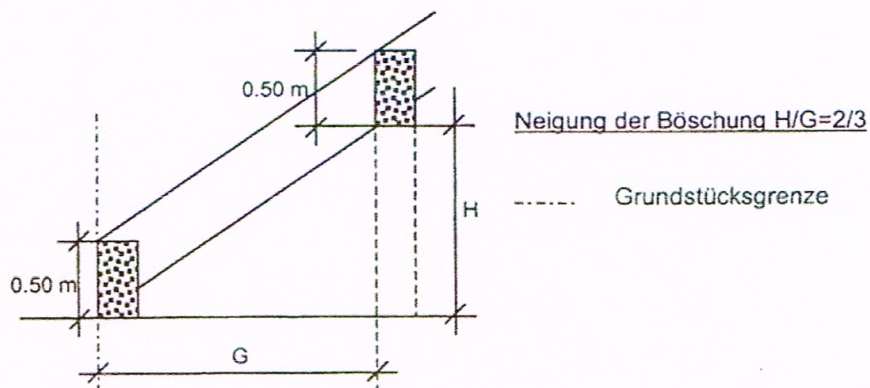
- 1) In der Kantonalen Bauverordnung (KBV) § 3 ist aufgelistet für was alles ein Baugesuch einzureichen ist.
- 2) Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die rechtskräftige Baubewilligung nach den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung vorliegt.

Grünflächenziffer (KBV § 36)

- 1) Die Grünflächenziffer ist die Verhältniszahl zwischen Grünfläche und anrechenbarer Landfläche.
- 2) Als Grünfläche gelten auch humusierte und begrünte Flächen für Einstellhallen, Sockelgeschossen und ähnlichen Bauten sowie nicht verdichtete Wege, Mergel- und Spielplätze, sofern diese Flächen den Zweck der Grünflächen erfüllen und entsprechend wirken (§ 34 Abs. 2 KBV).
Rasengittersteine, Verbundsteine, Schotterrasen etc. werden nicht angerechnet.

Stützmauern (KBV § 62 Abs. 2)

- 1) An der Grenze darf eine Stützmauer von maximal 0.50 m Höhe errichtet werden. Zurückgesetzte Mauern dürfen bergseitig die von der Grenze in einer Neigung von 2:3 gezogene Böschungslinie höchstens um 0.50 m überragen. Talseitig darf das gestaltete Terrain höchstens 0.50 m unter der von der Grenze ausgezogenen Böschungslinie liegen.



Grenzabstand
(KBV § 22 + ff)

- 1) Bei der Erstellung von Bauten, welche das gewachsene Terrain überragen, sind gegenüber der Nachbar- oder Zonengrenze in Abhängigkeit von Geschosszahl und Gebäudelänge die in nachfolgender Tabelle festgesetzten Grenzabstände zu wahren (für Industrie- und Gewerbebauten vgl. § 24 KBV). Bestehende Bauten haben nach § 34bis PBG Besitzstandsgarantie. Bezüglich Messweise ist KBV zu beachten.

Gebäudelänge bzw. -breite	Grenzabstände A (pro Fassade) bei					
	1 VG	2 VG	3 VG	4 VG	5 VG	6 VG
m	m	m	m	m	m	m
bis 11.99	2.00	3.00	4.00	5.50	7.00	8.50
ab 12.00	2.25	3.25	4.20	5.70	7.20	8.70
ab 13.00	2.25	3.25	4.40	5.90	7.40	8.90
ab 14.00	2.50	3.50	4.60	6.10	7.60	9.10
ab 15.00	2.50	3.50	4.80	6.30	7.80	9.30
ab 16.00	2.75	3.75	5.00	6.50	8.00	9.50
ab 17.00	2.75	3.75	5.20	6.70	8.20	9.70
ab 18.00	3.00	4.00	5.40	6.90	8.40	9.90
ab 19.00	3.00	4.00	5.60	7.10	8.60	10.10
ab 20.00	3.00	4.25	5.80	7.30	8.80	10.30
ab 21.00	3.00	4.25	6.00	7.50	9.00	10.50
ab 22.00	3.00	4.50	6.20	7.70	9.20	10.70
ab 23.00	3.00	4.50	6.40	7.90	9.40	10.90
ab 24.00	3.00	4.75	6.60	8.10	9.60	11.10
ab 25.00	3.00	4.75	6.80	8.30	9.80	11.30
ab 26.00	3.00	5.00	7.00	8.50	10.00	11.50
ab 27.00	3.00	5.00	7.20	8.70	10.20	11.70
ab 28.00	3.00	5.25	7.40	8.90	10.40	11.90
ab 29.00	3.00	5.25	7.60	9.10	10.60	12.10
ab 30.00	3.00	5.50	7.80	9.30	10.80	12.30
ab 31.00	3.00	5.50	8.00	9.50	11.00	12.50
ab 32.00	3.00	5.75	8.20	9.70	11.20	12.70
ab 33.00	3.00	5.75	8.40	9.90	11.40	12.90
ab 34.00	3.00	6.00	8.60	10.10	11.60	13.10

VG = Vollgeschosse

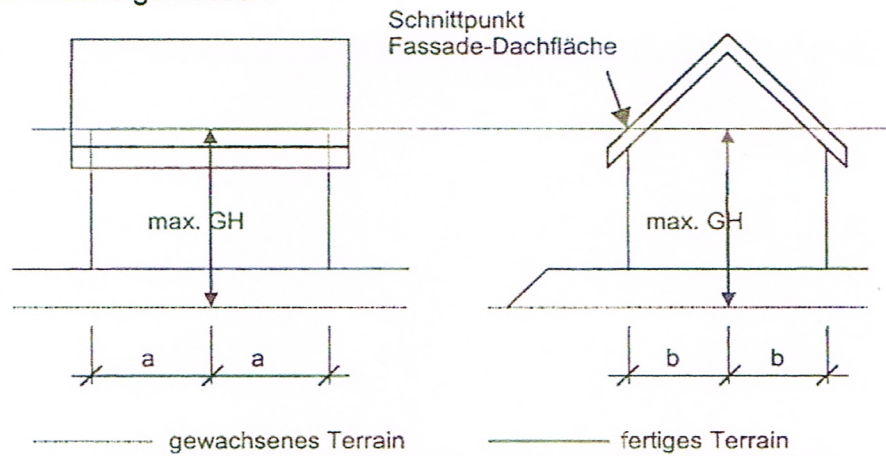
GA = Grenzabstand

Gebäudeabstand
(KBV § 28)

- 1) Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände.
2) Die Gebäudeabstandsvorschriften gelten auch dann, wenn der Grenzabstand ungleich verteilt wird (§ 26 KBV).

**Gebäudehöhe
(KBV § 18)**

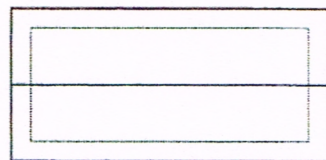
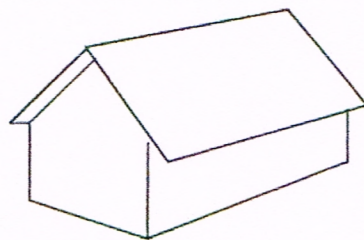
Die Gebäudehöhe darf an keinem Punkt überschritten werden. Sie wird vom gewachsenen Terrain oder tieferliegendem neuem Terrain (§ 18 Abs. 2 KBV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante der Dachfläche gemessen.



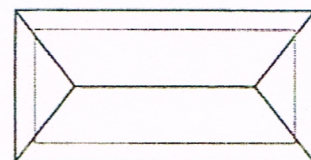
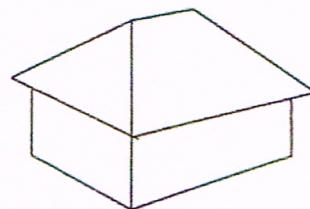
Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Dachformen

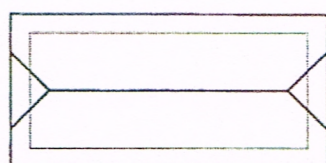
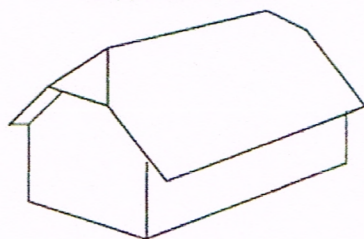
Satteldach



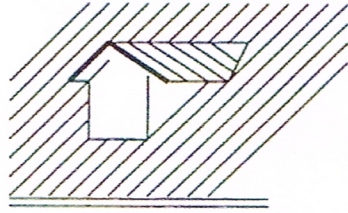
Walmdach



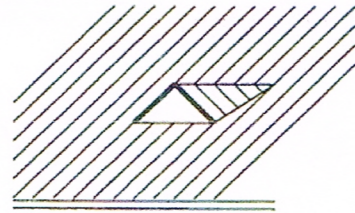
Krüppelwalmdach



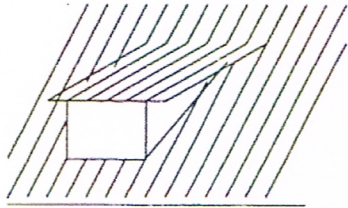
Dachaufbauten



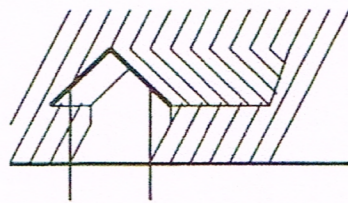
Lukarne



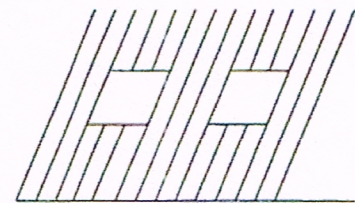
Dreiecklukarne



Schleppgaube



Quergiebel



Dachflächenfenster