



Gemeinde Lutzenberg

# Baureglement 2009

Genehmigungs-Version vom 7. April 2009



---

## Gemeinde Lutzenberg / Baureglement 2009

---

- I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**
  - Art. 1 Zweck und Geltungsbereich
  - Art. 2 Vollzug
  - Art. 3 Einsichtnahme
  
- II. PLANUNG**
  - Art. 4 Information und Mitwirkung der Bevölkerung
  - Art. 5 Sondernutzungspläne
  
- III. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN**
  - A. Allgemeine Bestimmungen**
    - Art. 6 Nutzungsziffer
    - Art. 7 Nutzung bestehender Altbauten
    - Art. 8 Talseitig sichtbare Geschosse
    - Art. 9 Grenz- und Gebäudeabstände
    - Art. 10 Strassenabstand
    - Art. 11 Nachisolation von Bauten
    - Art. 12 Vorbauten
    - Art. 13 An- und Nebenbauten (Kleinbauten)
  - B. Zonenvorschriften**
    - Art. 14 Zonenvorschriften
    - Art. 15 Regelbauvorschriften
    - Art. 16 Naturgefahren
  - C. Schutzvorschriften**
    - Art. 17 Kommunale Ortsbildschutzzone
    - Art. 18 Kommunale Kultur- und Naturobjekte
  - D. Erschliessungsvorschriften**
    - Art. 19 Sicherheit entlang Strassen
    - Art. 20 Ausfahrten und Vorplätze
    - Art. 21 Abstellplätze für Motorfahrzeuge
  
- IV. GESTALTUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN**
  - A. Gestaltungsvorschriften**
    - Art. 22 Gestaltungsanforderungen
    - Art. 23 Dachgestaltung
    - Art. 24 Technisch bedingte Dachaufbauten
    - Art. 25 Umgebungs- und Terraingestaltung
    - Art. 26 Kinderspielplätze



---

## Gemeinde Lutzenberg / Baureglement 2009

---

### **B. Bauvorschriften**

- Art. 27 Grundsatz
- Art. 28 Wohnhygiene
- Art. 29 Mindestanforderungen
- Art. 30 Abstellräume und Abstellflächen
- Art. 31 Behebung von Mängeln

### **C. Bauarbeiten**

- Art. 32 Benützung von öffentlichem Boden
- Art. 33 Sicherung von Baustellen
- Art. 34 Werkleitungen

### **V. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN**

- Art. 35 Baugesuch, Bauvisiere
- Art. 36 Bauausführung
- Art. 37 Rekurse ohne aufschiebende Wirkung
- Art. 38 Gebühren, Kosten
- Art. 39 Verantwortung, Haftung
- Art. 40 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen



---

## Gemeinde Lutzenberg / Baureglement 2009

---

### I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Gestützt auf Art. 15 und Art. 18 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht vom 12. Mai 2003 (Baugesetz, bGS 721.1) erlässt der Gemeinderat Lutzenberg folgendes Baureglement.

#### Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

- <sup>1</sup> Das Baureglement (BauR) gilt in Ergänzung zur übergeordneten Gesetzgebung des Kantons und des Bundes für die ganze Gemeinde Lutzenberg und ist für sämtliche Bauten und Anlagen sowie deren Nutzung anzuwenden. Die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons sowie weitere Vorschriften der Gemeinde bleiben vorbehalten.
- <sup>2</sup> Die Vorschriften des Baureglements sind öffentlich-rechtlicher Natur und können nicht durch privatrechtliche Vereinbarungen ausser Kraft gesetzt werden, ausser diese Möglichkeit sei ausdrücklich vorgesehen.

#### Art. 2 Vollzug

- <sup>1</sup> Für den Vollzug des Baureglements ist der Gemeinderat verantwortlich.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann Aufgaben an Kommissionen, Amtstellen sowie an weitere zuständige Organe delegieren.

#### Art. 3 Einsichtnahme

Dem Bauwesen dienende Erlasse, Reglemente, Verordnungen, Nutzungs- und Sondernutzungspläne, Richtpläne, Berichte usw. stehen jedermann zur Einsicht offen.

### II. PLANUNG

#### Art. 4 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

- <sup>1</sup> Bei der Erarbeitung oder Änderung der Planungsmittel informiert der Gemeinderat die Öffentlichkeit rechtzeitig und in geeigneter Weise über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse ihrer Planungen.
- <sup>2</sup> Bei einer Gesamtrevision des Baureglements, des Zonenplans oder des Gemeinderichtplans werden zumindest eine Volksdiskussion und eine öffentliche Versammlung durchgeführt.
- <sup>3</sup> Zu den Planungsarbeiten kann jedermann Vorschläge und Anregungen einreichen. Der Gemeinderat nimmt dazu spätestens vor der öffentlichen Planaufgabe einzeln oder gesamthaft Stellung.



---

## Gemeinde Lutzenberg / Baureglement 2009

---

### Art. 5 Sondernutzungspläne

- <sup>1</sup> Sondernutzungspläne (Baulinienpläne, Quartierpläne, Gestaltungspläne) treten nach Durchführung des Auflage- und Einspracheverfahrens und nach Annahme durch den Gemeinderat mit der Genehmigung durch die kantonale Behörde in Kraft.
- <sup>2</sup> Gegenüber ausserhalb der Sondernutzungsplanung liegenden Grundstücken sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten. Abweichungen davon sind nur zulässig, wenn wichtige öffentliche Interessen dies erfordern und die nachbarlichen Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

## III. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### A. Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 6 Nutzungsziffer

- <sup>1</sup> Zur Bemessung der Intensität der baulichen Nutzung gelangt, soweit keine abweichende Regelung getroffen wird, die Baumassenziffer (Art. 2 BauV) zur Anwendung.
- <sup>2</sup> Eine Übertragung der Ausnützung ist unter den in Art. 1 Abs. 5 BauV aufgeführten Bedingungen möglich.

#### Art. 7 Nutzung bestehender Altbauten

- <sup>1</sup> Altbauten können innerhalb ihres bisherigen Bestandes voll genutzt werden, auch wenn sie den Bestimmungen über die Ausnützung nicht entsprechen. Vorbehalten bleiben Bestimmungen der Lärmschutzverordnung, der Erschliessungs- sowie der Gestaltungs- und Baubestimmungen dieses Reglements.
- <sup>2</sup> Altbauten im Sinne dieser Vorschrift sind all jene Gebäude, die vor dem 20. August 1974 erstellt, resp. bewilligt wurden.

#### Art. 8 Talseitig sichtbare Geschosse

- <sup>1</sup> In Hanglagen kann ein in Höhe und Breite in Erscheinung tretendes Untergeschoss freigelegt werden, wenn
  - a) die Anforderungen an Art. 24 BauR erfüllt sind
  - b) die Freilegung maximal die Hälfte des Gebäudeumfangs umfasst
  - c) die Abgrabungshöhe im Mittel 1.00 m nicht übersteigt.
- <sup>2</sup> Bei einer Geländeneigung > 30 % kann in den Zonen W1.8 und WG2.0 ein weiteres Untergeschoss (Garagengeschoss) mit einer sichtbaren Breite von maximal 6.00 m erstellt werden.



---

## Gemeinde Lutzenberg / Baureglement 2009

---

### Art. 9 Grenz- und Gebäudeabstände

Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der Hauptwohnseite einzuhalten.

### Art. 10 Strassenabstand

- <sup>1</sup> Ist der Strassenabstand nicht durch Baulinien geregelt, gelten für Bauten und Anlagen folgende minimale Abstände:
- <sup>2</sup> a) an Staatsstrassen: Es gelten die Baulinienabstände nach dem Gesetz über die Staatsstrassen
- <sup>3</sup> b) an Gemeindestrassen: Kleiner Grenzabstand für Hauptbauten, 3.00 m für An- und Nebenbauten
- <sup>4</sup> Innerhalb der Ortsbildschutzzone oder bei Kulturobjekten kann die Behörde im Einzelfall kleinere Strassenabstände bewilligen, sofern dies aus gestalterischen Gründen erforderlich ist.
- <sup>5</sup> Zwischen den Baulinien oder im Bereich des Strassenabstandes kann die Behörde unterirdische Bauten sowie Anlagen bewilligen, sofern keine öffentlichen Interessen, insbesondere die Verkehrssicherheit und die Realisierung späterer Bauvorhaben, beeinträchtigt werden. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Gesetzes über die Staatsstrassen.

### Art. 11 Nachisolation von Bauten

Werden an bestehenden Bauten Nachisolationen an der Gebäudehülle ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabständen, Strassenabständen (bei Gemeindestrassen) sowie der Baumassenziffer um die Stärke der Nachisolation (max. 20 cm) abgewichen werden

### Art. 12 Vorbauten

- <sup>1</sup> Vorbauten gemäss Art. 12 BauV dürfen bis zu einer Länge von einem Drittel der dazugehörigen Fassadenlänge maximal 1.50 m in den erforderlichen Grenz- oder Strassenabstand hineinragen bzw. über die Baulinie vorspringen. Vordächer, offene Balkone, Veranden und Vortreppen dürfen auf dem Boden abgestützt werden.
- <sup>2</sup> Die Behörde kann das Erstellen von Vorbauten verbieten oder einschränken, sofern die öffentlichen Interessen es verlangen.

### Art. 13 An- und Nebenbauten (Kleinbauten)

- <sup>1</sup> Für An- und Nebenbauten gilt ein Grenzabstand von 3.00 m. Gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann die Behörde den Gebäudeabstand auf wenigstens 2.00 m reduzieren, sofern die Vorschriften über die Wohnhygiene und den Feuerschutz gewährleistet bleiben.



---

## Gemeinde Lutzenberg / Baureglement 2009

---

- <sup>2</sup> An- und Nebenbauten dürfen an die Grenze gestellt werden oder über die Grenze zusammengebaut werden, vorausgesetzt, die Grundeigentümer erklären sich dazu schriftlich einverstanden. Dies muss zusätzlich mit einem Dienstbarkeitsvertrag und einem Eintrag im Grundbuch festgehalten werden.

### B. Zonenvorschriften

#### Art. 14 Zonenvorschriften

1 Folgende Zonenarten werden festgelegt:

Bauzonen:

- |   |     |
|---|-----|
| - Kernzone                                | K   |
| - Wohnzone                                | W   |
| - Wohn- und Gewerbezone                   | WG  |
| - Gewerbezone                             | GE  |
| - Kurzzone                                | KU  |
| - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | OE  |
| - Grünzone im Baugebiet                   | GRi |
| - Verkehrsflächen                         | VF  |

Nichtbauzonen:

- |                          |    |
|--------------------------|----|
| - Landwirtschaftszone    | L  |
| - Übriges Gemeindegebiet | üG |

Diesen Grundnutzungszone können folgende Zonen überlagert werden:

- |                                |     |
|--------------------------------|-----|
| - Schutzzonen der Gemeinde     |     |
| - Zone mit Quartierplanpflicht |     |
| - Grünzone im Nichtbaugebiet   | GRa |
| - Gefahrenzone                 |     |



## Gemeinde Lutzenberg / Baureglement 2009

### Art. 15 Regelbauvorschriften

Zonen	K	W1.4	W1.8	WG2.0	WG2.4	GE	KU <sup>5</sup>	OE <sup>6</sup>	L / üG
Baumassenziffer max.	---	1.4	1.8	2.0	2.4	---	---	---	---
Vollgeschosse max.	---	2	2	2	3	---	---	---	---
Talseitig sichtbare Geschosse max.	---	3 <sup>1</sup>	3 <sup>1</sup>	3 <sup>1</sup>	4	---	---	---	---
Gebäudehöhe max. <sup>2</sup>	---	7.50	7.50	8.00	10.50	8.00	---	---	---
Firsthöhe max.	---	11.50	11.50	12.00	14.50	12.00	---	---	---
Gebäuelänge <sup>3</sup> max. in m.	25.00	25.00	25.00	25.00	30.00	---	---	---	---
Grenzabstand min. in m.									
- klein	4.00	5.00	4.00	4.00	5.00	5.00	5.00	4.00	5.00
- gross	4.00	10.00	8.00	8.00	10.00	5.00	10.00	4.00	5.00
Mehrlängenzuschlag <sup>4</sup>	---	+	+	+	+	---	+	---	---
Empfindlichkeitsstufe LSV	III	II	II	III	III	III	II	III	III

- 1) exkl. Untergeschoss gemäss Art. 8, Abs. 2 BauR
  - 2) Bei gestaffelten Gebäuden wird die Gebäudehöhe für jeden Teil gesondert gemessen.
  - 3) Wo durch Sondernutzungspläne nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise.
  - 4) Mehrlängenzuschlag gem. Art. 9 und Art. 16, lit. g BauV (¼ der Mehrlänge über 18 m, jedoch maximal 5 m)
  - 5) In der Kurzzone sind zusätzlich zu den in Art. 25 Abs. 1 Baugesetz aufgeführten Bauten und Anlagen auch Hotels und Kliniken, die der ärztlichen Betreuung von Patienten dienen, zugelassen.
  - 6) Bauten und Anlagen privater Trägerschaften sind zulässig, sofern sie eine Aufgabe im öffentlichen Interesse erfüllen und öffentlich zugänglich sind.
- + findet Anwendung  
--- findet keine Anwendung

LSV eidg. Lärmschutzverordnung (SR 814.331)

### Art. 16 Naturgefahren

- <sup>1</sup> Der Zonenplan bezeichnet die Gebiete mit Naturgefahren. Diese sind in drei Gefahrenstufen unterteilt:

#### Gefahrenzone 1

Neubauten sind nicht zulässig. Umbauten, Erweiterungen und Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachstelle zulässig. Sie dürfen nur bewilligt werden, falls das bestehende Gefahrenpotential durch die geplante Massnahme nicht erhöht wird.



---

## Gemeinde Lutzenberg / Baureglement 2009

---

### Gefahrenzone 2

Alle Bauten und Anlagen sowie Geländeänderungen sind bewilligungspflichtig. Massnahmen, die das Gefahrenpotential beeinflussen könnten, bedürfen der Bewilligung der zuständigen kantonalen Fachstelle. Diese kann Auflagen zur Gefahrenverminderung verfügen.

### Gefahrenzone 3

Die Realisierung gefahrensensibler Objekte, wie öffentliche Bauten, Tiefgaragen, intensiv genutzte Untergeschosse, usw. bedarf einer Bewilligung durch die zuständige kantonale Fachstelle. Diese kann Auflagen zur Gefahrenverminderung verfügen.

- <sup>2</sup> In Gebieten, für die keine Gefahrenzone bezeichnet wird und bei Objekten in der Gefahrenzone 3, für die keine Bewilligung der zuständigen kantonalen Fachstelle erforderlich ist, sind die möglichen Gefährdungen durch Naturgefahren bei der Erstellung und dem Betrieb von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen. Die Behörde kann Empfehlungen abgeben.

## C. Schutzvorschriften

### Art. 17 Kommunale Ortsbildschutzzone

- <sup>1</sup> Die Ortsbildschutzzone bezeichnet die künstlerisch und geschichtlich besonders wertvollen Ortsbilder, welche in ihrer Erscheinungsform zu erhalten sind. Das Ortsbild prägende Freiräume, Bäume, Vorgärten usw. sind zu erhalten, resp. wieder herzustellen.
- <sup>2</sup> Neubauten, Umbauten und Renovationen haben sich bezüglich Gebäudeform und Stellung, Massstäblichkeit der Baumassen, Fassaden- und Dachgestaltung sowie Material- und Farbwahl der bestehenden, wertvollen Bausubstanz anzupassen und sich derart in das Ortsbild einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Ersatzbauten haben sich im Wesentlichen dem bisherigen Bestand anzupassen, soweit der Schutz des Ortsbildes nichts anderes erfordert.
- <sup>3</sup> Der Abbruch bestehender Bauten oder Bauteile ist nur dann zulässig, wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Gesamtbildes entsteht oder ein Ersatzbau gesichert ist.
- <sup>4</sup> Die Behörde kann Abweichungen von der Regelbauweise gestatten oder verlangen, soweit dies für den Schutz des Ortsbildes erforderlich ist.

### Art. 18 Kommunale Kultur- und Naturobjekte

- <sup>1</sup> Historisch oder künstlerisch wertvolle Bauten oder Bauteile sind als Kulturobjekte in ihrer schutzwürdigen Substanz zu erhalten. Der Eigentümer ist verpflichtet, sie dem Schutzzweck entsprechend zu unterhalten.



---

## Gemeinde Lutzenberg / Baureglement 2009

---

- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen in der Umgebung von geschützten Kulturobjekten sind so zu gestalten, dass deren künstlerischer oder geschichtlicher Wert nicht beeinträchtigt wird.
- <sup>3</sup> Geschützte Naturobjekte wie Grünflächen, Baumgruppen, markante Einzelbäume und Hecken sind vom Grundeigentümer zu erhalten und zu pflegen.
- <sup>4</sup> Abgehende, das Erscheinungsbild prägende Bäume müssen ersetzt werden.

### D. Erschliessungsvorschriften

#### Art. 19 Sicherheit entlang Strassen

- <sup>1</sup> Die Sicherheit des Verkehrs darf weder durch Bauten und Anlagen oder deren Benützung noch durch Pflanzungen beeinträchtigt werden. Insbesondere ist das Lichtraumprofil freizuhalten und die Sichtverhältnisse dürfen nicht behindert werden.
- <sup>2</sup> Die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes und des kommunalen Erschliessungsreglements bleiben vorbehalten.

#### Art. 20 Ausfahrten und Vorplätze

- <sup>1</sup> Ausfahrten und Vorplätze an Strassen sind so zu gestalten, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder behindert noch gefährdet wird. Die notwendigen Sichtverhältnisse müssen gewährleistet bleiben. Die Entwässerung hat auf privatem Grund zu erfolgen.
- <sup>2</sup> Ausfahrten in unübersichtliche Strassenbiegungen oder in Strassenkreuzungen sind nicht gestattet.
- <sup>3</sup> Die technischen Anforderungen an Ausfahrten haben der entsprechenden Nutzweise und Nutzungsintensität zu entsprechen. Einlenker sind mit Ausrundungen von mindestens 3.0 m Radius zur Strassenlinie zu erstellen.
- <sup>4</sup> Ausfahrten dürfen auf einer Länge von mindestens 5.0 m ab der Strassenlinie ein Längsgefälle von höchstens 6.0 % aufweisen. Im Übrigen darf ein Gefälle von 15 % nicht überschritten werden.
- <sup>5</sup> Die Garagenvorplätze sind so zu gestalten, dass Fahrzeuge vor oder bei der Garage abgestellt werden können, ohne das Trottoir oder die Fahrbahn zu beanspruchen. Bei rechtwinkliger Anordnung der Garage zur Strasse hat der Vorplatz eine Tiefe von mindestens 5.5 m aufzuweisen. Für besondere Verhältnisse sind die VSS-Normen wegleitend.



---

## Gemeinde Lutzenberg / Baureglement 2009

---

### Art. 21 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- <sup>1</sup> Bei Neubau, Erweiterung sowie Zweck- oder Nutzungsänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund für deren Benützer, Besucher, Lieferanten, usw. die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen. Bei bestehenden Bauten und Anlagen kommt sinngemäss Art. 85 des Gesetzes über die Staatsstrassen StrG zur Anwendung.
- <sup>2</sup> Bestehende Abstellplätze müssen, soweit sie vorgeschrieben werden, ihrer Zweckbestimmung erhalten bleiben, sofern dafür nicht entsprechender Ersatz geschaffen wird.
- <sup>3</sup> Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen wird in der Regel wie folgt berechnet:
  - Mehrfamilienhäuser:  
1 Abstellplatz oder Garage pro 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mind. 1 Abstellplatz pro Wohneinheit.  
1 Besucherparkplatz pro drei Wohnungen.  
Garagenvorplätze gelten nicht als anrechenbare Abstellplätze.
  - Einfamilienhäuser:  
2 Abstellplätze oder GaragenFür besondere Nutzungen gelten die Richtwerte der VSS-Normen.
- <sup>4</sup> Bei Bruchteilen wird pro Kategorie auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.
- <sup>5</sup> Die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge kann untersagt oder beschränkt werden, wenn ihre Erstellung wichtigen Zielen der Ortsplanung (z.B. Ortsbildschutz; Erhalt von Schutzobjekten, Vorgärten oder Grünanlagen; Zonenzweck usw.) widersprechen oder ihre Benützung den Verkehr erheblich stören würde.
- <sup>6</sup> Ist das Erstellen von ober- oder unterirdischen Abstellplätzen auf privatem Grund nicht möglich, so ist die Bauträgerschaft verpflichtet Ein- oder Abstellflächen auf einem in der Nähe der Liegenschaft befindliches Grundstück bereitzustellen, sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen oder eine Ersatzabgabe pro fehlenden Abstellplatz zu bezahlen.
- <sup>7</sup> Sofern Ersatzabgaben zu leisten sind, betragen diese Fr. 5000.- pro fehlenden Abstellplatz.



---

## Gemeinde Lutzenberg / Baureglement 2009

---

### IV. GESTALTUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN

#### A. Gestaltungsvorschriften

##### Art. 22 Gestaltungsanforderungen

- <sup>1</sup> Die allgemeinen Gestaltungsanforderungen richten sich nach Art. 112ff BauG.
- <sup>2</sup> Erhöhte Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und Anlagen und deren Umgebung gelten:
  - a) in der Ortsbildschutzzone;
  - b) im Sichtbereich von künstlerisch oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen;
  - c) bei Bauten und Anlagen die das Orts-, Landschafts- oder Strassenbild besonders prägen.
- <sup>3</sup> Diese Bauten und Anlagen, inklusive der Umgebungs- und Strassenraumgestaltung, haben sich bezüglich ihrer Gesamtwirkung, insbesondere der Bedachung, Form und Gliederung der Baumassen, der Wirkung von Materialien und Farbe, der Stellung und Grösse der Bauten sowie der Bepflanzung so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht wird.

##### Art. 23 Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Dachneigung, -form und -farbe sind den in der Umgebung bereits vorhandenen Neigungen, Formen und Farben anzupassen.
- <sup>2</sup> Andere Dachformen sind möglich bei An- und Nebenbauten, Gewerbebauten, Gruppe von drei Einheiten sowie im Rahmen eines Quartier- oder Gestaltungsplanes, sofern das Orts-, Landschafts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt wird.
- <sup>3</sup> Dachaufbauten wie Schleppegauben, Lukarnen, Dacheinschnitte usw., sowie der Einbau von Dachflächenfenstern sind architektonisch gut zu gestalten. Sie dürfen keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bewirken.
- <sup>4</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt höchstens einen Drittel der entsprechenden Fassadenlänge einnehmen.
- <sup>5</sup> Der grossflächige Einsatz von nicht korrosionsbeständigen Blechmaterialien ist untersagt.

##### Art. 24 Technisch bedingte Dachaufbauten

- <sup>1</sup> Kamine, Ventilationszüge, Liftaufbauten, Antennenanlagen usw. dürfen mit dem technisch notwendigen Mass über die Dachfläche ragen.
- <sup>2</sup> Sonnenkollektoren, Solarzellen und andere Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen müssen sich gut in die Dachflächen einfügen.
- <sup>3</sup> Der Standort zulässiger Sende- und Empfangsanlagen ist so zu wählen, dass das Orts- und Landschaftsbild in seiner Erscheinungsweise nicht beeinträchtigt wird.
- <sup>4</sup> Dächer sind mit den notwendigen Schneefangeinrichtungen zu versehen.



---

## Gemeinde Lutzenberg / Baureglement 2009

---

### Art. 25 Umgebungs- und Terraingestaltung

- <sup>1</sup> Bei der Gestaltung der Umgebung ist auf das gewachsene Terrain Rücksicht zu nehmen. Aufschüttungen und Abgrabungen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Das neue Terrain darf eine max. Abweichung von 2.00 m vom natürlichen Terrain aufweisen und nicht kumulativ angewendet werden.
- <sup>2</sup> Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Grenze haben eine maximale Böschungeneigung von 2 : 3 aufzuweisen. Zur Grenze ist ein Abstand von 0.5 m einzuhalten. Mit Zustimmung des Nachbarn und der Behörde können andere Regelungen getroffen werden.
- <sup>3</sup> Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses dürfen nur so weit vorgenommen werden, als dies der zonengemässen Erscheinung der Baute entspricht und auf die bauliche Umgebung abgestimmt ist. Einzelne Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten von Garagen sind gestattet.
- <sup>4</sup> Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen und einheimischer Bepflanzungen ansprechend zu gestalten. Namentlich bei Mehrfamilienhäusern ist auf eine kindergerechte Umgebungsgestaltung zu achten.

### Art. 26 Kinderspielplätze

- <sup>1</sup> Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit fünf und mehr Wohnungseinheiten sind auf privatem Grund gut besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Spielplätze zu erstellen.
- <sup>2</sup> Die Fläche des gestalteten Spielplatzes muss mindestens 10% der für das Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche betragen.
- <sup>3</sup> Die Spielplätze müssen ihrer Zweckbestimmung erhalten werden, sofern nicht Ersatz geschaffen wird.

## B. Bauvorschriften

### Art. 27 Grundsatz

- <sup>1</sup> Bauten, Anlagen oder Bestandteile davon sowie Terrainveränderungen haben den Regeln der Baukunde zu entsprechen und dürfen selbst oder durch ihre Benützung keine Gefahr darstellen. Sie haben insbesondere die Anforderungen der Sicherheit, Festigkeit, Hygiene, Gesundheit, Unfallverhütung, des Brandschutzes und der Wärme- und Schalldämmung zu genügen.
- <sup>2</sup> Sofern keine gesetzlichen oder reglementarischen Vorschriften bestehen, sind zur Beurteilung der Anforderungen Normen, Richtlinien und Empfehlungen anerkannter Verbände und Vereine beizuziehen (VSS, SIA, VSA usw.).



---

## Gemeinde Lutzenberg / Baureglement 2009

---

### Art. 28 Wohnhygiene

Dem dauernden Aufenthalt von Personen dienende Räume oder Bauten sind bezüglich Materialien, Konstruktion und Ausstattung so auszugestalten, dass eine einwandfreie Hygiene gewährleistet ist und die Gesundheit nicht gefährdet wird. Insbesondere ist auf eine genügende Belüftung, Belichtung und Ausstattung mit sanitären Einrichtungen zu achten und, dass Feuchtigkeit weder eindringen noch durch Kondensat entstehen kann.

### Art. 29 Mindestanforderungen

- <sup>1</sup> Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sind natürlich und ausreichend zu belichten und zu belüften. Es gelten die folgenden Mindestmasse:

a) Lichte Raumhöhe	2.20 m
b) Bodenfläche	10 m <sup>2</sup>
c) Fensterfläche im Rahmen	10 % der Bodenfläche

Für Arbeitsräume bleiben die speziellen Bestimmungen des Arbeitsgesetzes vorbehalten.
- <sup>2</sup> Die begehbare Breite für Treppen, Gänge und Podeste muss mindestens betragen:

a) bei Einfamilienhäusern	0.90 m
b) bei Mehrfamilienhäusern	1.20 m
- <sup>3</sup> Nasszellen ohne natürliche Belichtung und Belüftung müssen einwandfreie künstliche Beleuchtungs- und automatische Belüftungseinrichtungen aufweisen.
- <sup>4</sup> Bei Umbauten von Schutzobjekten und Altbauten kann ausnahmsweise von den Mindestanforderungen abgewichen werden.

### Art. 30 Abstellräume und Abstellflächen

- <sup>1</sup> In Mehrfamilienhäusern muss pro Wohnung je einen abschliessbaren Abstellraum von 5 % der Wohnfläche, mindestens 6 m<sup>2</sup> Bodenfläche und üblicher Raumhöhe zur Verfügung gestellt werden. Bei der Festsetzung der Grösse der Abstellräume ist der Wohnungsgrösse angemessen Rechnung zu tragen.
- <sup>2</sup> Mehrfamilienhäuser müssen einen ausreichenden Trockenraum aufweisen.
- <sup>3</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ist genügend Raum mit gutem Zugang für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen zu schaffen. Im Weiteren sind für die Entsorgung (Papier, Glas usw.) geeignete Abstellflächen bereit zu stellen.
- <sup>4</sup> Bei Neubauten sind von den öffentlichen Verkehrsflächen getrennte, aber direkt an diese angrenzende Abstellflächen für Kehrrichtbehälter anzubringen. Bei bestehenden Bauten kann die nachträgliche Anlage von Kehrrichtbehälter-Abstellflächen dann verfügt werden, wenn der bestehende Zustand zu Missständen führt.



---

## Gemeinde Lutzenberg / Baureglement 2009

---

### Art. 31 Behebung von Mängeln

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind sachgemäss zu unterhalten.
- <sup>2</sup> Gefährden Bauten oder Anlagen insbesondere die Sicherheit oder Gesundheit, so sind sie durch den Eigentümer instand zustellen oder zu beseitigen. Die Behörde kann dem Eigentümer für diese Arbeiten eine Frist ansetzen.
- <sup>3</sup> Kommt der Eigentümer der behördlichen Aufforderung nicht nach, so kann die Beseitigung der Mängel auf seine Kosten von Amtes wegen angeordnet werden (Ersatzvornahme). Namentlich kann die Räumung gefährlicher oder gesundheitsschädlicher Bauten, Wohnungen usw. verlangt werden. Für die entstehenden Kosten besteht ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht ohne Eintrag im Grundbuch.

## C. Bauarbeiten

### Art. 32 Benützung von öffentlichem Boden

- <sup>1</sup> Für die Ausführung privater Bauten und Anlagen darf der öffentlichem Grund und Boden nur mit Bewilligung der Baubehörden in Anspruch genommen werden.
- <sup>2</sup> Im Zusammenhang mit dem Bau verunreinigte Strassen sind zu Lasten der Bauherrschaft umgehend zu reinigen und entstandene Schäden zu beheben.
- <sup>3</sup> Durchleitungsrechte in öffentlichem Grund und Anschlüsse an Werkleitungen (Wasser, Kanalisation, Strom, Gas, Telefon usw.) sind bewilligungspflichtig.

### Art. 33 Sicherung von Baustellen

- <sup>1</sup> Bei Inanspruchnahme oder Beeinflussung öffentlicher Verkehrsflächen durch Bauarbeiten ist die Baustelle nach den Richtlinien der VSS zu sichern und zu beleuchten.
- <sup>2</sup> Jede Baustelle, deren Betreten für Unbeteiligte mit Gefahren verbunden ist, muss vor dem Zutritt geschützt werden. Baugruben und Gräben sind mit geeigneten Abschränkungen zu versehen. Bei Baustellen längs öffentlichem Grund kann die Erstellung von Schutzwänden und Fussgängerpassagen angeordnet werden.

### Art. 34 Werkleitungen

- <sup>1</sup> Vor Inangriffnahme von Bauarbeiten auf öffentlichem oder privatem Grund, sind die unterirdischen Leitungen von der Bauherrschaft festzustellen und die Eigentümer zu benachrichtigen.
- <sup>2</sup> Leitungen dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig umgelegt werden. Werden bei Bauarbeiten unbekannte Werkleitungen zutage gefördert, sind sie in öffentlichem Grund der Gemeinde, in Privatgrund den Eigentümern zu melden.



---

## Gemeinde Lutzenberg / Baureglement 2009

---

### V. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

#### Art. 35 Baugesuch, Bauvisiere

- <sup>1</sup> Sämtliche Baugesuche sind bei der Baubewilligungskommission der Gemeinde Lutzenberg zur Genehmigung einzureichen.
- <sup>2</sup> Der erforderliche Inhalt des Baugesuches richtet sich nach Art. 47 BauV sowie der Umweltschutzgesetzgebung.

#### Art. 36 Bauausführung

- <sup>1</sup> Die Bauarbeiten sind nach Massgabe der Baubewilligung bzw. der bewilligten Pläne auszuführen.
- <sup>2</sup> Von der Gemeinde beauftragte Funktionäre sind befugt, zur Baukontrolle Gebäude, Anlagen und Bauplätze zu betreten.

#### Art. 37 Rekurse ohne aufschiebende Wirkung

Rechtsmitteln gegen Baueinstellungsverfügungen und Verfügungen betreffend Behebung von Mängeln bei Gefährdung der Sicherheit wird die aufschiebende Wirkung entzogen. Zur Vollstreckung der Verfügungen kann nötigenfalls die Hilfe der Polizei in Anspruch genommen werden.

#### Art. 38 Gebühren, Kosten

- <sup>1</sup> Für die Behandlung von Baugesuchen und Bauermittlungen, für weitere Verrichtungen in Anwendung des Baureglements wie die öffentliche Anzeige, die Baukontrollen usw. sind Gebühren im Rahmen des Gebührentarifs für die Gemeinden (bGs 153.2) zu entrichten, resp. die Kosten zu tragen.
- <sup>2</sup> Die Kosten von Gutachten, zusätzlichen Unterlagen oder Sonderleistungen der Gemeinde hat grundsätzlich der Gesuchsteller zu tragen. Werden Gutachten eingeholt, ist der Gesuchsteller vor der Auftragserteilung zu orientieren.
- <sup>3</sup> Die Baubewilligungskommission ist befugt, Kostenvorschüsse zu verlangen.

#### Art. 39 Verantwortung, Haftung

- <sup>1</sup> Die Bauherrschaft und deren Beauftragte sind für die Befolgung der Bauvorschriften verantwortlich.
- <sup>2</sup> Gegenüber der Gemeinde ist die Bauherrschaft für allfällige Forderungen haftbar.
- <sup>3</sup> Die Erteilung der Baubewilligung und die Kontrolle durch die Gemeindeorgane befreien niemanden von seiner persönlichen Verantwortung.



---

## **Gemeinde Lutzenberg / Baureglement 2009**

---

### **Art. 40 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen**

- <sup>1</sup> Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- <sup>2</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglements werden die Begriffsdefinitionen der kantonalen Bauverordnung Art. 1 bis 16 eingeführt und die bisherigen Zonenbezeichnungen durch die neuen Zonenbezeichnungen wie folgt ersetzt:
  - W1.4 ersetzt W1.1
  - W1.8 ersetzt W1.4
- <sup>3</sup> Alle Baugesuche, die in diesem Zeitpunkt noch nicht rechtskräftig bewilligt sind, unterstehen dem neuen Recht.
- <sup>4</sup> Das Baureglement der Gemeinde Lutzenberg vom 22. Februar 1995 wird mit Inkrafttreten dieses Baureglements aufgehoben.

Im Namen des Gemeinderates

Erwin Ganz  
Gemeindepräsident

Philipp Suhner  
Gemeindeschreiber

Öffentlich aufgelegt vom: 1. November bis 1. Dezember 2008

Von der Einwohnergemeinde angenommen am:

8. Februar 2009

Vom Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt am:

7. April 2009



---

## Gemeinde Lutzenberg / Baureglement 2009

---

### ANHANG

#### HINWEISE AUF WEITERE BAUVORSCHRIFTEN

- Je nach Bauvorhaben sind ausser dem Baureglement der Gemeinde noch weitere entsprechende Erlasse und Vorschriften von Bund und Kanton zu berücksichtigen. Dazu gehören:

#### Eidgenössische Erlasse:

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch ZGB
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (Gewässerschutzgesetz) GschG
- Allgemeine Gewässerschutzverordnung
- Bundesgesetz über den Strassenverkehr
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz und Verordnungen
- Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz) und Verordnungen
- Bundesgesetz über die Raumplanung und Verordnung
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz und Verordnung
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege
- Bundesgesetz über den Umweltschutz und Verordnungen
- Lärmschutzverordnung LSV
- Luftreinhalteverordnung LRV
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPV
- Vorschriften der SUVA über Hoch- und Tiefbauten

#### Kantonale Erlasse

- Gesetz über das Verwaltungsverfahren (bGS 143.1)
- Verordnung über die Gebühren der Gemeinden (Gebührentarif der Gemeinden) (bGS 153.2)
- Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (EG z. ZGB) (bGS 211.1)
- Verordnung über den Naturschutz (bGS 422.111)
- Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz) BauG (bGS 721.1)
- Bauverordnung BauV (bGS 721.11)
- Gesetz über die Staatsstrassen StrG (bGS 731.11)
- Verordnung zum Gesetz über die Staatsstrassen (bGS 731.111)
- Energiegesetz (bGS 750.1)
- Energieverordnung (bGS 750.11)
- Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer (Kantonales Umweltschutzgesetz) (bGS 814.0)
- Verordnung zum Gesetz über die Einführung der Bundesgesetze über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer (Umweltschutzverordnung) (bGS 814.01)



---

## Gemeinde Lutzenberg / Baureglement 2009

---

- Richtlinie über die gewässerschutzpolizeiliche Bewilligung von Garagen und Abstellflächen für Motorfahrzeuge vom 1.1.2002
- Feuerschutzgesetz (bGS 861.0)
- Feuerschutz-Verordnung (bGS 861.1)
- Forstgesetz (bGS 931.1)
- Verordnung zum Forstgesetz (bGS 931.11)

### Kommunale Erlasse

- Gemeindeordnung vom 7.11. 2000
- Erschliessungsreglement vom 18.4.2000
- Abwasserreglement vom 9.12.1963
- Technische Vorschriften über die Grundstück-Entwässerung vom 8.12.1997
- Reglement der Wasserversorgung Lutzenberg vom 25.9.1994
- Ausführungsbestimmung zum Wasserreglement vom 1.11.1994
- Abfallreglement vom 10.12.1991
- Ausführungsbestimmungen zum Abfallreglement vom 16.1999
- Feuerschutzreglement vom 3.9.1996

### Normen, Richtlinien und Verbände

- SIA Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
- VSA Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute
- VSS Schweizerischer Verband der Strassen und Verkehrsfachleute
- SUVA Schweizerische Unfallversicherungsanstalt
- SSIV Schweizerischer Sanitärinstallateurverband
- EKAS Eidg. Koordinationskommission für Arbeitssicherheit
- VKF Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen