

Teilrevision Baureglement

Geänderte Passagen zum bisher rechtskräftigen Stand sind unterstrichen bzw. ~~durchgestrichen~~. Nicht veränderte Inhalte sind grau dargestellt. Nur die veränderten Passagen unterstehen dem Rechtsmittelverfahren.

Vom Gemeinderat verabschiedet:

Öffentliche Auflage:

Vom Gemeinderat erlassen:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Vom Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden
genehmigt:

Der Ratschreiber

~~Der Gemeinderat Gais erlässt gestützt auf Art. 15 und 48 des kantonalen Baugesetzes vom 12. Mai 2003 folgendes Baureglement.~~
Gestützt auf Art. 15 und 48 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) vom 12. Mai 2003 und Art. 12 und 58 des Strassengesetzes (StrG, bGS 731.11) vom 26. Oktober 2009, erlässt der Gemeinderat Gais folgendes Baureglement.

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

¹ Das Baureglement bezweckt eine häuslicherische Bodennutzung im Sinne der Innenentwicklung, die Förderung attraktiver Wohn- und Arbeitsgebiete und den Erhalt der Unverwechselbarkeit des Ortes.

² Das Baureglement gilt über das ganze Gebiet der Gemeinde Gais.

³ Die Vorschriften dieses Reglements können durch private Vereinbarung nicht geändert oder aufgehoben werden.

⁴ Die Gesetzgebung von Bund und Kanton, namentlich das kantonale Baugesetz mit Verordnung, bleibt vorbehalten.

Art. 2 Mitwirkung und Zuständigkeit

¹ Bei allen Anpassungen an der Richt- und Nutzungsplanung informiert der Gemeinderat über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse der Planung.

² Wesentliche Anpassungen an Richt- und Zonenplänen sowie dem Baureglement sind der Volksdiskussion zu unterstellen. Der Gemeinderat nimmt zu den Anträgen aus der Bevölkerung einzeln oder gesamthaft Stellung.

³ Die Annahme von Sondernutzungsplänen obliegt dem Gemeinderat.

Art. 3 Vollzug

¹ Für den Vollzug des Baureglements ist der Gemeinderat verantwortlich. Er kann Aufgaben an Verwaltungskommissionen, Amtsstellen sowie an weitere Organe delegieren. Er kann insbesondere den Vollzug des Baureglements der Baubewilligungskommission übertragen.

² Der Gemeinderat setzt eine Baubewilligungskommission und eine Planungskommission ein und regelt deren Aufgaben und Kompetenzen.

³ Der Gemeinderat achtet bei der Besetzung der Kommissionen auf die Unabhängigkeit und fachliche Kompetenz der Mitglieder.

B. Planungsrecht

Art. 3bis Kernzone

¹ Die Kernzone dient dem Erhalt der gewachsenen Bebauungs-, Freiraum-, Erschliessungs- und Nutzungsstruktur. Es gelten unter dem Vorbehalt von Schutzvorschriften namentlich folgende Gestaltungsvorschriften:

BauG¹ Art. 6

BauG Art. 20

- a) Die Höhenlage des untersten, für den dauernden Aufenthalt von Personen vorgesehenen Geschosses ist so festzulegen, dass sich die Baute mit deren Umgebung gut in das Strassen- und Siedlungsbild einordnet.
- b) Die Bauten müssen sich in Bezug auf die Höhe der Traufen, der Firste, die Gebäudelänge und -breite in das Gebiet einordnen.
- c) Die Fassaden sind gegenüber dem angrenzenden, öffentlichen Strassenraum und unter Berücksichtigung der regionalen Baukultur typisch zu gestalten.
- ² Einfriedungen, Vorgärten oder Vorplätze sind nach dem historischen Strassen- und Siedlungsbild zu gestalten.
- ³ In der Kernzone ist dem Baugesuch eine der Bedeutung des Vorhabens angemessene Analyse der ortsbaulichen Situation sowie eine Erläuterung der Lösung beizufügen.

Art. 4 Kurzzone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Intensiverholungszone

BauG Art. 25, 26, 27

- ¹ In der Kurzzone, ~~der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen~~ sowie der Intensiverholungszone dürfen Neubauten und nachbarschaftlich relevante Erweiterungen nur aufgrund eines Sondernutzungsplanes erstellt werden.
- ² In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind Bauten und Anlagen privater Trägerschaften zulässig, sofern sie eine Aufgabe im öffentlichen Interesse erfüllen. Der Gemeinderat sichert die öffentlichen Interessen über Vereinbarungen, Dienstbarkeiten oder Sondernutzungspläne. Dazu gehören namentlich die Zugänglichkeit und Benutzung.

Art. 5 Regelbauweise

	Kernzone (K)	Wohnzone 1 Vollgeschoss (W1) 2 Vollgeschosse a (W2a)	Wohnzone 2 Vollgeschosse b (W2b)	Wohnzone 3 Vollgeschosse (W3)	Wohn- und Gewerbezone 2 Vollgeschosse (WG2)	Wohn- und Gewerbezone 3 Vollgeschosse (WG3)	Gewerbezone (GE)	Kurzzone (KU)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	Intensiverholungszone (IE)
Ausnutzungsziffer	– ⁴⁾	~~0.40~~ 0.45	0.50	0.60	~~0.45~~ ⁴⁾ 0.50	~~0.55~~ ⁴⁾ 0.60	– ⁵⁾	– ⁴⁾	– ⁴⁾	–
Max. Vollgeschosszahl	– ⁴⁾	~~1~~ 2	2	3	2	3	– ⁵⁾	– ⁴⁾	– ⁴⁾	–
Max. talseitig sichtbare Geschosse ⁷⁾	– ⁴⁾	2	3	3	3	3	– ⁵⁾	– ⁴⁾	– ⁴⁾	–
Ausbau Dachgeschoss	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	– ⁵⁾	– ⁵⁾	– ⁵⁾	–
Ausbau Untergeschoss	Ja ⁶⁾	Ja	Ja	Ja ⁶⁾	Ja ⁶⁾	Ja ⁶⁾	– ⁵⁾	– ⁵⁾	– ⁵⁾	–
Max. Gebäudehöhe [m]	– ⁴⁾	~~5.00~~ 6.50	7.50	10.00	8.00 ³⁾	10.50 ³⁾	12.00	– ⁴⁾	– ⁴⁾	–
Max. Firsthöhe [m]	– ⁴⁾	~~9.00~~ 10.00	11.00	14.50	12.00 ³⁾	14.50 ³⁾	16.00	– ⁴⁾	– ⁴⁾	–
Max. Gebäudelänge [m]	– ⁴⁾	~~20.00~~ ⁸⁾ 24.00	24.00	35.00	35.00	35.00	– ⁵⁾	– ⁴⁾	– ⁴⁾	–
Min. kleiner Grenzabstand [m]	3.00	4.00	4.00	5.00	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00	–
Min. grosser Grenzabstand [m]	– ⁵⁾	6.00	6.00	8.00	6.00 ²⁾	8.00 ²⁾	– ⁵⁾	– ⁵⁾	– ⁵⁾	–
Mehrlängenzuschlag ⁹⁾	– ⁵⁾	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	– ⁵⁾	– ⁵⁾	– ⁵⁾	– ⁵⁾
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	II	II	II	III	III	III	II	II	II

~~31) Gewerbebonus von 0.05 bei zu drei Vierteln gewerblich genutztem EG und danach um weitere 0.05 für jedes weitere, vollständig gewerbliche Vollgeschoss~~

~~2) Findet keine Anwendung für rein gewerblich genutzte Bauten~~

~~3) Minimale lichte Geschosshöhe für gewerblich genutzte Geschosse: 3.00; Gebäude-/Firsthöhe erhöht sich um 0.50 für jedes vollständig gewerblich genutzte Geschoss~~

~~4) In Abstimmung auf die Baustruktur der Umgebung / das Orts- und Landschaftsbild | Das zulässige Gebäudevolumen richtet sich nach der ortsbaulichen Verträglichkeit aufgrund des jeweiligen Quartiercharakters.~~

~~5) findet keine Anwendung~~

~~6) ausgenommen für Wohnnutzung~~

~~7) Oberkante Fussboden des zusätzlich sichtbaren Geschosses darf das gestaltete Terrain talseitig im Mittel um nicht mehr als 0.50 m überragen.~~

~~8) Bei Gebäuden mit Anbauten, die zur Gebäudelänge beitragen, darf die zulässige Gebäudelänge gemäss Tabelle um die Länge der entsprechenden Anbauten, aber maximal um 4 m, überschritten werden.~~

~~9) Berechnung gemäss Art. 16 Abs. 1 lit. g) BauV~~

Art. 6 Gefahrenzonen

~~1) Im Zonenplan sind die Gebiete entsprechend ihrer Gefährdung durch Naturgefahren zu bezeichnen. Diese sind in drei Gefahrenstufen unterteilt:~~

~~2) Gefahrenzone 1~~

~~Neubauten sind nicht zulässig. Umbauten, Zweckänderungen, Erweiterungen, Geländeänderungen sowie Wiederaufbau nach Zerstörung sind nur mit Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachstelle zulässig. Sie dürfen nur bewilligt werden, falls das bestehende Risiko durch die geplanten Massnahmen nicht erhöht wird und die Baute auf den Standort angewiesen ist.~~

~~3) Gefahrenzone 2~~

~~Alle Bauten und Anlagen sowie Geländeänderungen sind bewilligungspflichtig. Die Erstellung gefahrensensibler Objekte ist nicht zulässig. Massnahmen, die das Risiko beeinflussen könnten, bedürfen der Bewilligung der zuständigen kantonalen Fachstelle. Diese kann Auflagen zur Gefahrenminderung verfügen.~~

~~4) Gefahrenzone 3~~

~~Die Realisierung gefahrensensibler Objekte, wie öffentliche Bauten, Bauten in Leichtbauweise (mit Ausnahme der Kleinbauten gemäss Art. 11 der kantonalen Bauverordnung), Tiefgaragen, intensiv genutzte Untergeschosse, Lagerung von umweltgefährdenden Stoffen usw. bedarf einer Bewilligung durch die zuständige kantonale Fachstelle. Diese kann Auflagen zur Gefahrenminderung verfügen.~~

~~5) 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. Dies gilt insbesondere auch für oberflächlich fliessende Hangwasser. Die Behörde kann Empfehlungen abgeben.~~

C. Weitere raumwirksame Instrumente

(BauG Art. 84)
BauG Art. 112

Art. 6bis Ortsbildschutzzonen kommunal

- ¹ Die Ortsbildschutzzonen bezeichnen jene Gebäudegruppen, Strassenräume, Plätze, Freiräume und Umgebungsbereiche, welche als wichtige Elemente des wertvollen und charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes in ihrem Gesamtcharakter zu erhalten sind.
- ² Bei Um-, An- und Neubauten sowie Renovationen sind die Fassaden- und Dachgestaltung, Massstäblichkeit der Baumasse, Gebäudeform und -stellung, Farb- und Materialwahl sowie Strassen- und Platzgestaltung sorgfältig auf das Ortsbild abzustimmen.
- ³ Abbrüche werden nur bewilligt, wenn die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz in Abwägung des künstlerischen oder historischen Wertes nicht möglich oder sinnvoll ist, und wenn die entstehende Lücke im Ortsbild nicht stört oder die Ausführung eines bewilligten Neubaus gesichert ist.
- ⁴ Das Ortsbild prägende Freiräume, Bäume, Vorgärten etc. sind zu erhalten, resp. wieder herzustellen.
- ⁵ Dem Baugesuch ist eine der Bedeutung des Vorhabens angemessene Analyse der ortsbaulichen Situation sowie eine Erläuterung der Lösung beizufügen.

BauG Art. 86

Art. 7 Kulturobjekte kommunal

- ¹ Die kommunalen Kulturobjekte sind zu erhalten. Jede Beeinträchtigung ihres künstlerischen, gestalterischen oder geschichtlichen Wertes ist untersagt.
- ² Die das Schutzobjekt prägenden Freiräume, Bäume, Vorgärten usw. sind zu erhalten beziehungsweise wieder herzustellen.
- ³ Jegliche Renovations- oder Restaurationsarbeiten wie der Ersatz von Bauteilen und die Erneuerung von Anstrichen aussen sind bewilligungspflichtig.

BauG Art. 86

Art. 8 Naturobjekte kommunal

- ¹ Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Feldgehölze sowie sämtliche Ufergehölze sind samt ihren Lebensgrundlagen zu erhalten. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, sie dem Schutzzweck entsprechend zu unterhalten. Jegliche weitergehenden Veränderungen sind bewilligungspflichtig.
- ² Für abgehende Bäume, Hecken und Gehölze sind frühzeitig Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Art. 9 Aussichtsschutzzone

- ¹ Im Bereich der Aussichtsschutzzone sind keine Bauten, Anlagen, Freileitungen, Bepflanzungen, Einfriedungen, etc. zulässig, die die Aussicht beeinträchtigen.

D. Bauordnungsrecht - formell

BauG Art. 15 lit. j)

Art. 10 Ersatzabgabe für Autoabstellplätze

- ¹ Ist das Erstellen von Autoabstellplätzen verboten oder sind andere triftige Gründe für einen Verzicht auf den Bau von Autoabstellplätzen gegeben, so kann die Baubehörde eine Ersatzabgabe verlangen.
- ² Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benutzbarer Autoabstellplätze oder Parkgaragen zu verwenden. Sie beträgt pro fehlenden Autoabstellplatz CHF 6'000.–. Dieser Betrag basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1. Januar 2008. Der Gemeinderat ist befugt, den Betrag periodisch der Teuerung anzupassen.
- ³ Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen zugeteilten Autoabstellplatz. Werden nachträglich, aber vor Ablauf von zehn Jahren, die fehlenden Autoabstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe anteilig zurückerstattet.

Art. 11 Werkleitungen

- ¹ Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat der Bauherr die betroffenen Leitungseigentümer über die Baumassnahmen zu informieren und die entsprechenden Sicherungsmassnahmen vorzukehren.

Art. 12 Benützung von öffentlichem Boden

- ¹ Öffentlicher Grund und Boden, namentlich Strassen und Plätze, dürfen nur mit Bewilligung der Behörde für die Ausführung privater Bauten und Anlagen in Anspruch genommen werden.
- ² Für den Bau benützte Strassen sind zu Lasten des Bauherrn, wenn nötig umgehend zu reinigen und entstandene Schäden zu beheben.

Art. 13 Sicherung von Baustellen

- ¹ Baustellen im Bereich von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind nach den Weisungen der Baubehörde auf Kosten des Bauherrn ausreichend zu signalisieren, abzuschränken und zu beleuchten. Wenn nötig sind Schutzwände und Fussgängerpassagen zu erstellen.
- ² 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.

E. Bauordnungsrecht - materiell

BauV² Art. 1 Abs. 5

Art. 14 Ausnützungsübertragung

¹ Die Übertragung von Ausnützung ist unter den in Art. 1 Abs. 5 BauV genannten Bedingungen zulässig.

Art. 14bis Mindestausnützung

¹ Bei Neubauten in den Wohn- und Wohn-/Gewerbezone ist ein Ausbaugrad von mindestens 80 % der zulässigen Ausnützung zu realisieren. Bei einem geringeren Ausbaugrad ist im Rahmen der Baueingabe aufzuzeigen, wie die Mindestausnützung durch eine regelbaukonforme Baumassnahme erreicht werden kann.

² Können Nachbargrundstücke im Eigentum des Gesuchstellers nicht eigenständig regelkonform bebaut werden, werden sie miteinbezogen.

Art. 14ter Nachdämmung von Bauten

¹ Werden an bestehenden Bauten Nachdämmungen an der Gebäudehülle ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Strassenabständen (bei Gemeindestrassen) um die Stärke der Nachdämmung (max. 30 cm) abgewichen werden.

Art. 15 Grenzabstand in der Gewerbezone

¹ Innerhalb der Gewerbezone sind die Grenzabstandsflächen gegenüber anderen Bauzonen durch Begrünung angemessen zu gestalten, bzw. aufzulockern. Dies gilt auch, wenn zwischen der Abstandsfläche und dem Nachbargrundstück eine Strasse verläuft.

Art. 16 Hauptwohnseite

¹ Die Hauptwohnseite ist diejenige ~~Süd- oder West~~ Fassade, nach der die meisten Wohnräume ausgerichtet sind.

Art. 17 Gestaltungsanforderungen

¹ Die allgemeinen Gestaltungsanforderungen richten sich nach Art. 112 BauG.

² Erhöhte Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und Anlagen und deren Umgebung gelten innerhalb der Bauzone:

- a) im Sichtbereich von künstlerisch oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen;
- b) bei Bauten und Anlagen, die das Orts-, Landschafts- oder Strassenbild besonders prägen.

³ Diese Bauten und Anlagen, inklusive deren Umgebungs- und Strassenraumgestaltung, haben sich in Bezug auf ihre Gesamtwirkung, insbesondere der Bedachung, Form und Gliederung der Baumassen, der Wirkung von Materialien und Farben, der Stellung und Grösse der Bauten, der Bepflanzung, usw. so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern, dass eine einwandfreie Einpassung in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild erreicht wird.

BauG Art. 112

Art. 18 Dachform

¹ Auf Hauptbauten sind nur einfache, symmetrische Schrägdächer mit einer Neigung von 25° bis 50° zugelassen. Sofern das Orts-, Landschafts- oder Strassenbild nicht beeinträchtigt wird, können insbesondere in der Gewerbe-, der Kur- und der Intensiverholungszone sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen abweichende Dachformen bewilligt werden.

² Die Farbgebung und Materialwahl ist auf die Umgebung abzustimmen.

BauV Art. 4 Abs. 3
RPG Art. 18a Abs. 3³
RPV Art. 32b⁴

Art. 19 Dachaufbauten und -einschnitte

¹ Dachaufbauten und Dachflächenfenster haben sich der Dachfläche klar unterzuordnen. Sie dürfen in der Länge insgesamt höchstens einen Drittel der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen. Verschiedene Elemente in einer Dachfläche sind zu vermeiden.

² Sonnenkollektoren sind von der Beschränkung ausgenommen, haben sich aber gut in die Dachfläche einzufügen.

³ Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Kamine, Ventilationszüge usw. dürfen die Dachflächen soweit technisch notwendig überragen.

BauV Art. 4 Abs. 6

Art. 19bis Talseitig sichtbare Geschosse

¹ In Hanglagen, wo das Untergeschoss talseitig freiliegt, darf höchstens die in der Tabelle der Regelbauweise festgelegte Anzahl talseitig sichtbarer Geschosse in Erscheinung treten.

² Als talseitig sichtbare Geschosse werden alle Vollgeschosse und die in ihrer vollen Breite und Höhe in Erscheinung tretenden Untergeschosse gezählt. Das Dachgeschoss gemäss Bauverordnung wird bei der Anzahl der talseitig sichtbaren Geschosse nicht angerechnet.

³ Das gestaltete Terrain darf im Mittel nicht tiefer als 0.5 m unter Oberkante des zusätzlich sichtbaren Geschosses liegen.

⁴ Abgrabungen zur Freilegung zusätzlicher Geschosse oder Teilen davon sowie die Vorstaffelung von weiteren talseitig freiliegenden Geschossen sind in allen Zonen, mit Ausnahme der Zone W2a, nicht zulässig. In der W2a dürfen talseitig Teile eines zusätzlichen Untergeschosses von max. der Hälfte der entsprechenden Fassadenfläche freigelegt werden.

NHG Art. 18 Abs. 1, Art. 18b Abs. 2
NHV⁵ Art. 15 Abs. 1
GSchG⁶ Art. 7 Abs. 2
USG⁷ Art. 11 Abs. 1
BauV Art. 17

Art. 20 Umgebungs- und Terraingestaltung

¹ Bei der Gestaltung der Umgebung ist auf das gewachsene Terrain Rücksicht zu nehmen. Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen und sind ansprechend zu gestalten. Bis zu einer Höhe von 1.2 m beträgt der Grenzabstand 0.5 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe. Hohe Stützmauern sind zu vermeiden.

² Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses dürfen nur so weit vorgenommen werden, als dies der zonengemässen Erscheinung der Baute entspricht und keine künstlichen Böschungssicherungen nötig werden.

³ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend, bei Mehrfamilienhäusern zudem kindergerecht zu gestalten. Charakteristische Vorgärten sind zu erhalten.

³ Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) SR 700

⁴ Raumplanungsverordnung (RPV) SR 700.1

⁵ Bundesverordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) SR 451.1

⁶ Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) SR 814.20

⁷ Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) SR 814.01

⁴ Es können Auflagen bezüglich der Art der Bepflanzungen sowie der Gestaltung von Stützmauern, Einfriedungen usw. erlassen werden.

Art. 20bis Ökologischer Ausgleich

NHG Art. 18 Abs. 1, Art. 18b Abs. 2
NHV Art. 15 Abs. 1
GSchG Art. 7 Abs. 2
USG Art. 11 Abs. 1

¹ Bei Neu- und wesentlichen Umbauten sind Massnahmen zum ökologischen Ausgleich umzusetzen und beizubehalten. Umbauten sind wesentlich, wenn die voraussichtlichen Baukosten mindestens 30 % des aktuellen Gebäudezeitwerts betragen oder bewilligungspflichtige Umgebungsarbeiten erfolgen.

² Als Massnahmen zum ökologischen Ausgleich zählen insbesondere der Erhalt oder die Schaffung von:

- a) Verdunstungsflächen über den Boden;
- b) Vegetationsflächen mit hoher Biodiversität;
- c) wertvollen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

³ Der Nachweis über den ökologischen Ausgleich erfolgt auf der Basis eines durchschnittlichen Ausgleichsfaktors von 0.5⁸ über die anrechenbare Landfläche gemäss Art. 1 Abs. 4 BauV. Für die Berechnung des Ausgleichsfaktors werden alle innerhalb des anrechenbaren Grundstücks liegenden Grundflächen und bodengebundenen Überlagerungen angerechnet.

⁴ Wenn aufgrund besonderer örtlicher Verhältnisse kein hinreichender ökologischer Ausgleich möglich ist, kann die Politische Gemeinde Ersatzflächen auf anderen Grundstücken innerhalb der Bauzone anrechnen. Sie werden als Nutzungsbeschränkung verfügt und gemäss Art. 106 BauG im Grundbuch angemerkt.

⁵ Der Gemeinderat erlässt detaillierte Ausführungsbestimmungen über die anrechenbaren Elemente und die dazugehörigen Ausgleichsfaktoren sowie zum sach- und fachgerechten Vollzug.

Art. 20ter Strassenabstand

StrG⁹ Art. 2, Art. 57 ff

¹ Die Strassenabstände von dem Gemeingebrauch gewidmeten und nicht dem Gemeingebrauch gewidmeten Strassen gehen den Grenzabständen, nicht aber den Gebäudeabständen, vor.

² Für nicht dem Gemeingebrauch gewidmete Strassen nach Art. 2 StrG gelten die Vorschriften über die Strassenabstände gemäss Art. 57 bis 60 StrG sinngemäss.

³ Das Lichtraumprofil ist auch bei nicht dem Gemeingebrauch gewidmeten Strassen dauernd freizuhalten. Die lichte Höhe beträgt:

- a) 5 m über Verkehrsflächen, die für den Motorfahrzeugverkehr bestimmt sind;
- b) 2.50 m über Verkehrsflächen, die nicht für den Motorfahrzeugverkehr bestimmt sind, insbesondere über Trottoirs, Geh- und Radwegen.

Der seitliche Lichtraum ab dem Fahrbahnrand beträgt 50 cm.

⁸ Referenzwerte: 0.0 ≙ Vollversiegelung | 0.5 ≙ landwirtschaftliche Mähwiese | 1.0 ≙ Magerwiese, Streuwiese, Ruderalfläche, Wildgarten

⁹ Strassengesetz (StrG) bGS 731.11
9 | 14

Art. 21 Anlagenabstand

¹ Vorbehältlich der grundstücksübergreifenden Gestaltung haben Anlagen bis 1.00 m Höhe einen Grenzabstand von 0.20 m einzuhalten, darüber zusätzlich die Mehrhöhe. Mit Zustimmung des Nachbarn und guter Gesamtwirkung sind kleinere Abstände möglich. ~~Vorbehalten bleibt Art. 17 Abs. 2 BauV. Vorbehalten bleiben die besonderen Abstandsvorschriften für Terrainveränderungen und Stützmauern gemäss Art. 20 dieses Reglements.~~

Art. 22 Vorbauten

¹ Vorbauten dürfen nur punktuell abgestützt werden. Sie dürfen ab dem Terrain über mindestens ein halbes Geschoss weder verglast noch eingewandelt werden.

² Vorbauten dürfen den Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand wie folgt unterschreiten:

- a) um höchstens 1.50 m, sofern die Vorbaute nicht länger als ein Drittel der jeweiligen Fassade der Hauptbaute ist;
- b) um höchstens 1.00 m bei Dachvorsprüngen.

³ Bei zusammengebauten Gebäuden müssen Vorbauten mit Ausnahme der Dachvorsprünge von der gemeinsamen Grenze einen Abstand von wenigstens 2.00 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.

Art. 23 An- und Nebenbauten

¹ Für An- und Nebenbauten gilt ein Grenzabstand von 3.00 m. Gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann die Baubewilligungsbehörde den Gebäudeabstand bis auf 4.00 m reduzieren, sofern die Wohnhygiene gewährleistet bleibt.

² Die Abstände gelten auch für bewilligungsfreie Kleinstbauten.

Art. 24 Ausfahrten und Einmündungen

¹ Ausfahrten und Einmündungen sowie Vorplätze an Strassen sind so zu gestalten, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder behindert noch gefährdet wird, die notwendigen Sichtverhältnisse gewährleistet bleiben, die Entwässerung auf privatem Grund erfolgt und Verschmutzungen oder andere nachteilige Einflüsse unterbleiben.

² Ausfahrten sind auf einer Länge von 5.00 m vom Strassenrand mit einer möglichst geringen Neigung, im Übrigen mit einem Gefälle von höchstens 15 % auszubilden. Die Ausrundung ist mit einem Radius von 3.00 m oder einer gleichwertigen Abschrägung zu gestalten.

³ Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.00 m Länge so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne die Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

BauV Art. 12

BauV Art. 11, 39
BauG Art. 106 Abs. 3

StrG Art. 59

VSS-Norm¹⁰ 40 281

Art. 25 Abstellplätze für Motorfahrzeuge Personenwagen, Motorräder und Velos

- ~~¹ Bei Errichtung, Wiederaufbau, baulicher Veränderung sowie Nutzungsänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund für Bewohner, Angestellte, Besucher, Lieferanten usw. die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen. Bei bestehenden Bauten und Anlagen kommt Art. 85 StrG sinngemäss zur Anwendung. Die Änderung der Zweckbestimmung von Abstellplätzen ist bewilligungspflichtig.~~
- ~~² Für Wohnnutzungen ist ein Abstellplatz pro 100 m² Bruttogeschossfläche, mindestens aber ein Abstellplatz pro Wohnung erforderlich. Für andere Nutzungen erfolgt die Bedarfsermittlung gemäss Schweizer Norm (SN-VSS-Norm).~~
- ~~³ Bei Mehrfamilienhäusern sind pro fünf Abstellplätze ein Besucherparkplatz sowie davon mindestens ein Platz pro Mehrfamilienhaus für Behinderte auszugestalten.~~
- ~~⁴ Bei Einfamilienhäusern darf der Garagenvorplatz zur Hälfte angerechnet werden.~~
- ~~⁵ Die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge kann aus Gründen des Ortsbild- und Kulturobjektschutzes untersagt oder beschränkt werden.~~

- ¹ Bei Neubau, Erweiterung sowie Zweck- oder Nutzungsänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund Abstellplätze für Personenwagen und Velos zu erstellen.
- ² Das Minimum an Abstellplätzen für Personenwagen pro Kategorie beträgt:
 - a) Mehrfamilienhäuser: 1 Abstellplatz für Bewohnende pro 100 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF), jedoch mind. 1 Abstellplatz pro Wohneinheit; zuzüglich 10% für Besucher (davon mindestens ein Behindertenabstellplatz pro MFH)
 - b) Einfamilienhäuser: 2 Abstellplätze (Garagenvorplätze werden nicht angerechnet.)
 - c) Andere Nutzungen: Die VSS-Normen sind richtungsweisend.
- ³ Bei Bruchteilen wird das Total pro Kategorie auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.
- ⁴ Die Erstellung von Abstellplätzen für Personenwagen 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.
- ⁵ Das Minimum an Abstellplätzen für Motorräder beträgt zusätzlich 10 % der für Personenwagen erforderlichen Autoabstellplätze.
- ⁶ Das Minimum an Abstellplätzen für Velos für Wohnnutzungen beträgt 1 Abstellplatz pro Zimmer. Für andere Nutzungen, die Aufteilung zwischen Kurz- und Langzeitabstellplätzen sowie deren Lage und Ausstattung sind die VSS-Normen richtungsweisend.

¹⁰ Normen des «Schweizer Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute»
11 | 14

Art. 26 Gemeinschaftsflächen und Abstellräume

¹ Bei neuen Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind folgende Flächen auf Dauer zu schaffen:

- a) Spielplätze und Begegnungsflächen von wenigstens 15 % der Wohn-Bruttogeschossflächen (W-BGF);
- b) ~~treppenfrei erschlossene Abstellflächen für leichte Zweiradfahrzeuge, Roller, Kinderwagen usw. von wenigstens 15 % der W-BGF. Zwei Drittel davon müssen witterungsgeschützt und abschliessbar sein.~~
- c) individuelle Abstellräume pro Wohnung von mindestens:
 - 6 m² für Wohnungen bis 60 m² W-BGF
 - 10 % für Wohnungen mit einer über 60 m² W-BGF aber höchstens 10 m² von bis 100 m²
 - ~~– 10 m² für Wohnungen mit einer W-BGF von mehr als 100 m²~~

Art. 27 Mindestmasse für neue Mehrfamilienhäuser

¹ Wohnungszugänge und Treppenhäuser in Mehrfamilienhäusern haben eine lichte Breite von mindestens 1.20 m aufzuweisen.

² Für Wohn- und Schlafräume gilt:

- a) Die Mehrheit der Räume muss nach der südlichen Hemisphäre orientiert sein.
- b) Die Fensterfläche hat mindestens 10 % der Nettowohnfläche zu betragen.
- c) Die lichte Raumhöhe hat mindestens 2.30 m zu betragen. Bei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe über mindestens 6 m² der Bodenfläche einzuhalten.
- d) Die Bodenfläche pro Wohn- oder Schlafraum hat mindestens 10 m² zu betragen.

F. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 28 Baueinstellung

VRPG¹¹ Art. 36 g)

¹ Dem Rechtsmittel gegen eine Baueinstellungsverfügung ist die aufschiebende Wirkung entzogen.

Art. 29 Verfahrenskosten

Gebührentarif für Gemeinden¹²

¹ Die Gebühren werden im Rahmen des kantonalen Gebührentarifs für Gemeinden (bGS 153.2) durch den Gemeinderat festgesetzt.

² Werden Gutachten oder zusätzliche Unterlagen auf Kosten des Gesuchstellers eingeholt, ist der Gesuchsteller vor der Auftragserteilung anzuhören.

³ Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

Art. 30 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

¹ Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Das Baureglement der Gemeinde Gais vom 4.11.1994 wird damit aufgehoben.

² Nutzungspläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglements erlassen wurden, bleiben in Kraft.

³ Alle zum Zeitpunkt der Rechtskraft hängigen Baugesuche unterstehen diesem Reglement.

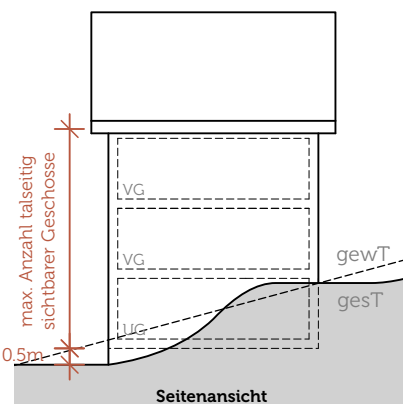
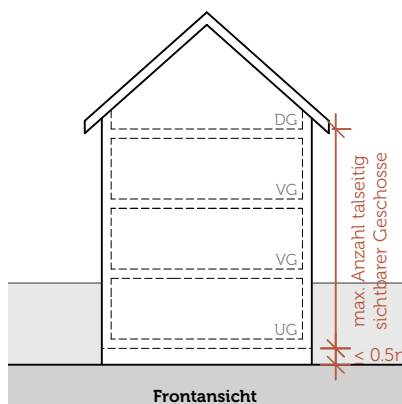
¹¹ Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG) bGS 143.1

¹² Gesetz über die Gebühren der Gemeinden (Gebührentarif) bGS 153.2

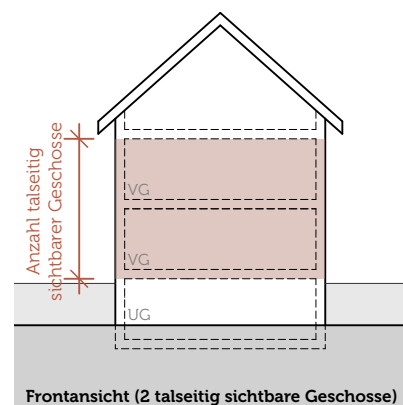
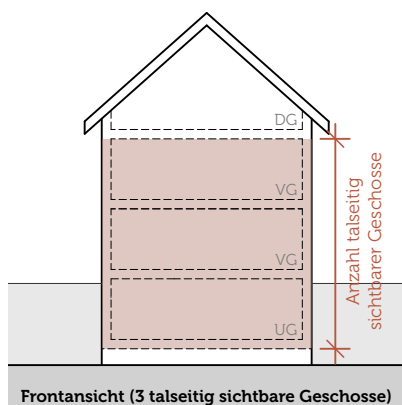
Anhang 1: Erläuterungsskizzen

Talseitig sichtbare Geschosse Art. 19bis

DG Dachgeschoss
VG Vollgeschoss
UG Untergeschoss
gesT gestaltetes Terrain
gewT gewachsenes Terrain



talseitig sichtbare Geschoss
DG Dachgeschoss
VG Vollgeschoss
UG Untergeschoss



Fassadenfläche Untergeschoss (F)
DG Dachgeschoss
VG Vollgeschoss
UG Untergeschoss
gesT gestaltetes Terrain
gewT gewachsenes Terrain

