



Gemeinde Wald
Kanton Appenzell Ausserrhoden

Baureglement Wald

Stand: Mai 2008

Baureglement Wald

Genehmigung durch den Regierungsrat: 6. Mai 2008

H I N W E I S E

zur Benützung dieses Baureglementes

Im vorliegenden Baureglement sind in der Regel nur die kommunalen Baubestimmungen aufgeführt.

Das kantonale Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (BauG) sowie die kantonale Bauverordnung (BauV) enthalten zusätzliche Bestimmungen, welche bei der Realisierung von Bauten und Anlagen zu beachten sind (vgl. auch nachfolgende Zusammenstellung).

Das Stichwortregister gibt bezüglich der wichtigsten Begriffe einen Überblick, unter welchen Artikeln und in welchem Erlass entsprechende Vorschriften zu finden sind.

Ausser dem Baureglement enthalten insbesondere die nachstehenden Erlasse gültige Vorschriften für das Bauwesen und sind ebenfalls zu beachten:

EIDGENÖSSISCHE ERLASSE

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch
- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) mit zugehöriger Verordnung
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) mit zugehörigen Verordnungen
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
- Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz
- Tierschutzgesetz mit zugehöriger Verordnung
- Verordnung über die Bewilligung von Stallbauten
- Vorschriften der SUVA über Hoch- und Tiefbauten
- CARBURA-Vorschriften zur Lagerung von Brennstoffen

KANTONALE ERLASSE

- 143.5 Gesetz über das Verwaltungsverfahren
- 211.1 Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG zum ZGB)
- 284 Verordnung über den vorläufigen Vollzug der eidgenössischen Lärmschutzverordnung
- 513.11 Verordnung über den Zivilschutz und den Kulturgüterschutz
- 711.1 Gesetz über die Zwangsabtretung (Enteignungsgesetz)
- 721.1 Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (BauG)
- 721.11 Bauverordnung (BauV)
- 721.12 Verordnung über Beiträge an Denkmalpflege-, Natur- und Heimatschutzmassnahmen (Beitragsverordnung)
- 721.121 Verordnung über die anrechenbaren Kosten bei Denkmalpflege- und Heimatschutzbeiträgen
- 731.11 Gesetz über die Staatsstrassen (StrG)
- 731.111 Verordnung zum StrG
- 731.31 Verordnung über die Einführung des BG über Fuss- und Wanderwege
- 750.1 Verordnung über die Einführung des Bundesbeschlusses für eine sparsame und rationelle Energienutzung und die Wärmedämmung von Bauten (Energieverordnung)
- 814.11 Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer (Umwelt- und Gewässerschutzgesetz; UGsG)
- 814.111 Verordnung zum Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer (Umwelt- und Gewässerschutzverordnung; UGsV)
- 861.1 Brandschutzverordnung
- 861.2 Verordnung über die Erstellung und Instandhaltung von Gebäude-Blitzschutzvorrichtungen
- 931.1 Gesetz über den Wald (Kantonales Waldgesetz) und Verordnung
- 955.11 Gesetz über das Gastgewerbe und Verordnungen

KOMMUNALE ERLASSE

- Kanalisationsreglement
- Wasserversorgungsreglement
- Feuerschutzreglement
- Gebühren für das Baubewilligungsverfahren
- Strassenreglement

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	6
Art. 1	Zweck / Geltungsbereich	6
Art. 2	Vollzug	6
Art. 3	Auskünfte	6
II.	Planung	6
Art. 4	Information und Mitwirkung der Bevölkerung	6
Art. 5	Sondernutzungspläne	6
III.	Überbauungsbestimmungen	7
A)	Allgemeine Vorschriften	7
Art. 6	Ausnützungsübertragung	7
Art. 7	Nutzung bestehender Bausubstanz	7
Art. 8	Geschosszahl	7
Art. 9	Grenz- und Gebäudeabstand	7
Art. 10	Mehrlängenzuschlag	8
Art. 11	Strassenabstand	8
Art. 12	Vorbauten	8
Art. 13	An- und Nebenbauten	8
Art. 14	Öffentliche Anlagen auf privatem Grund	9
B)	Zonenvorschriften	9
Art. 15	Zoneneinteilung	9
Art. 16	Tabelle der Regelbauvorschriften	10
Art. 17	Schutzzonen, Schutzobjekte	11
Art. 18	Ortsbildschutzzone der Gemeinde	11
Art. 19	Kulturobjekte der Gemeinde	12
Art. 20	Naturobjekte der Gemeinde	12
Art. 21	Naturgefahren	12
C)	Erschliessungsvorschriften	13
Art. 22	Sicherheit entlang Strassen	13
Art. 23	Ausfahrten und Einmündungen	13
Art. 24	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	13
Art. 25	Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	14

IV.	Gestaltungs- und Baubestimmungen	14
A)	Gestaltungsvorschriften	14
Art. 26	Gestaltungsanforderungen	14
Art. 27	Dachform	14
Art. 28	Dachaufbauten und -einschnitte	15
Art. 29	Energiegewinnungsanlagen	15
Art. 30	Aussenantennenanlagen	15
Art. 31	Umgebungs- und Terraingestaltung	15
Art. 32	Kinderspielplätze	16
B)	Bauvorschriften	16
Art. 33	Grundsatz	16
Art. 34	Behebung von Mängeln	16
Art. 35	Mindestmasse	17
Art. 36	Energie	17
C)	Bauarbeiten	17
Art. 37	Benützung von öffentlichem Boden	17
Art. 38	Sicherung von Baustellen	17
Art. 39	Werkleitungen	18
V.	Verfahrensbestimmungen	18
Art. 40	Baugesuche	18
Art. 41	Zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch	18
Art. 42	Baukontrolle	18
Art. 43	Verfügungen	18
Art. 44	Gebühren, Kosten	19
VI.	Schlussbestimmungen	19
Art. 45	Verantwortung, Haftung	19
Art. 46	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	19
Anhang: Technische Erläuterungen		21
Geschosszahl Art. 8		21

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck / Geltungsbereich

¹ Das Baureglement dient in Ergänzung zur übergeordneten Gesetzgebung des Kantons (insbesondere Baugesetz und Bauverordnung; bGS 721.1 und 721.11) und des Bundes (insbesondere Raumplanungsgesetz; SR 700) der geordneten baulichen Entwicklung. Es gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Wald und ist für sämtliche Bauten und Anlagen sowie deren Nutzung anzuwenden.

² Die Vorschriften des Baureglements sind öffentlich-rechtlicher Natur und können nicht durch privatrechtliche Vereinbarung ausser Kraft gesetzt werden, ausser diese Möglichkeit sei ausdrücklich vorgesehen.

³ Die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons sowie weitere Vorschriften der Gemeinde bleiben vorbehalten.

Art. 2 Vollzug

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

Art. 3 Auskünfte

Auf das Bauwesen bezugnehmende Erlasse, Reglemente, Verordnungen, Nutzungs- und Sondernutzungspläne etc. stehen jedermann zur Einsicht offen. Die Gemeindeverwaltung hat darüber die entsprechenden Auskünfte zu erteilen.

II. Planung

Art. 4 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

¹ Bei der Erarbeitung oder Änderung der Planungsinstrumente informiert die Behörde die Bevölkerung rechtzeitig und in geeigneter Weise über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse ihrer Planungen. Insbesondere werden bei einer Gesamtrevision des Baureglements, des Zonenplanes und des Richtplanes eine Volksdiskussion und eine öffentliche Versammlung durchgeführt. Bei Sondernutzungsplänen informiert der Gemeinderat in geeigneter Weise.

² Zu den Planungsarbeiten kann die Bevölkerung Vorschläge und Anregungen einreichen. Die Behörde nimmt dazu spätestens vor der öffentlichen Planauflage einzeln oder gesamthaft Stellung.

Art. 5 Sondernutzungspläne

Für die Annahme von Sondernutzungsplänen ist der Gemeinderat zuständig. Das Verfahren richtet sich im Übrigen nach Art. 45 ff BauG.

III. Überbauungsbestimmungen

A) Allgemeine Vorschriften

Art. 6 Ausnutzungsübertragung

Die Übertragung der Ausnutzung von einem benachbarten Grundstück innerhalb der gleichen Nutzungszone ist unter den Voraussetzungen von Art. 1 Abs. 5 BauV möglich.

Art. 7 Nutzung bestehender Bausubstanz

¹ Altbauten innerhalb der Bauzone können innerhalb ihres bisherigen Bestandes voll genutzt werden, auch wenn sie den Bestimmungen über die Ausnutzungsziffer nicht entsprechen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung, der Erschliessungs- sowie der Gestaltungs- und Bauvorschriften dieses Reglements respektive der kantonalen Gesetzgebung.

² Altbauten im Sinne dieser Vorschrift sind alle jene Gebäude, die vor dem 25. Mai 1976 erstellt bzw. bewilligt wurden.

Art. 8 Geschosszahl

¹ Der Ausbau mehrerer übereinanderliegender Dachgeschosse ist zulässig, sofern die Belichtung der über dem ersten Dachgeschoss liegenden Räume vorwiegend über die Giebelfassaden erfolgt, die Dachgestaltung nicht beeinträchtigt wird und sich das Gebäude gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügt.

² In Hanglagen darf das Untergeschoss talseits als Sockelgeschoss ausgebildet werden. Die maximale Anzahl talseits sichtbarer Geschosse gemäss Tabelle der Regelbauvorschriften darf dabei jedoch nicht überschritten werden.

³ Als talseits sichtbare Geschosse werden alle Vollgeschosse und die in voller Höhe und Breite in Erscheinung tretenden Untergeschosse gezählt. Das gestaltete Terrain darf in der Regel nicht tiefer als 0.5 m unter oberkant Fussboden des Sockelgeschosses zu liegen kommen.

⁴ Die Freilegung zusätzlicher Untergeschosse oder Teile davon sowie die Vorstaffelung von weiteren talseits freiliegenden Untergeschossen ist nicht zulässig.

Art. 9 Grenz- und Gebäudeabstand

¹ Der grosse Grenzabstand ist auf der gegen die südliche Himmelshälfte orientierten Hauptwohnseite einzuhalten.

² In Zweifelsfällen bestimmt die Baukommission die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.

³ Sofern aus Immissionsgründen Wohnräume abgewendet werden müssen, kann die Baukommission Ausnahmen bei der Anordnung des grossen Grenzabstandes gewähren.

⁴ Bei quadratischen Bauten oder bei gleichwertigem Anteil der Fassaden an der Hauptwohnseite, kann die Baubewilligungskommission die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten.

Art. 10 Mehrlängenzuschlag

Der Mehrlängenzuschlag beträgt ein Fünftel der Mehrlänge, max. 5.0 m.

Art. 11 Strassenabstand

¹ Sofern durch Baulinien kein anderes Mass festgelegt wird, gelten für Bauten und Anlagen folgende Strassenabstände:

- gegenüber vermarkten Strassen und Plätzen 3.6 m
- gegenüber unvermarkten Strassen ab Strassenmitte 5.0 m

² Die Vorschriften über die Strassenabstände gehen denjenigen über die Grenzabstände vor. Die zonen gemässen Gebäudeabstände sind jedoch einzuhalten.

³ In der Gewerbezone sowie bei speziellen Bauvorhaben können grössere Strassenabstände vorgeschrieben werden, sofern die zu erwartende Verkehrssituation des Bauvorhabens dies bedingt.

⁴ In sinngemässer Anwendung der Art. 73 ff des Gesetzes über die Staatsstrassen kann die Baubehörde Abweichungen von den Strassenabständen gestatten oder verlangen und Auflagen über die Nutzung und Gestaltung des Baulinien- resp. Strassenabstandsbereiches erlassen.

⁵ 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.

⁶ Wo die Gebäudeflucht mit der Strassenlinie zusammenfällt, dürfen weder feste noch bewegliche Bauteile wie Vorbauten, Gesimse, Fenster, Läden, Türen, Storen, Ablaufrohre, Treppen, Podeste und Schilder in das Lichtraumprofil der Verkehrsanlage ragen. Dächer sind auf Privatgrund zu entwässern.

⁷ Bewilligungen nach den Absätzen 4 bis 6 sind nur gegen einen im Grundbuch anzumerkenden Mehrwertrevers zulässig. Die Behörde kann in der Ortsbildschutzzone und bei Kulturobjekten auf den Mehrwertrevers verzichten und auch den Wiederaufbau gestatten.

⁸ Gegenüber Staatsstrassen sind die Vorschriften des Gesetzes über die Staatsstrassen, insbesondere Art. 75, zu beachten.

Art. 12 Vorbauten

¹ Vorbauten dürfen am Boden abgestützt werden. Sie dürfen höchstens 1.5 m in den erforderlichen Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder über die Baulinie vorspringen. Balkone und Erker sind dabei auf einen Drittel der dazugehörigen Fassadenlänge beschränkt.

² Die Baubehörde kann, sofern die öffentlichen Interessen es verlangen, das Erstellen von Vorbauten verbieten oder einschränken.

Art. 13 An- und Nebenbauten

Für An- und Nebenbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.0 m. Gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück respektive bei schriftlichem Einverständnis des Grundeigentümers auch gegenüber Nachbarbauten, kann die Baubehörde den Gebäudeabstand auf 2.0 m reduzieren, sofern keine wesentlichen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 14 Öffentliche Anlagen auf privatem Grund

¹ Die Gemeinde-, Versorgungs- und technischen Betriebe sind befugt, Strassenbezeichnungstafeln, Verkehrssignale, Bezeichnungen und Hinweistafeln der technischen Werke und der Verkehrsbetriebe, Vermessungszeichen und -fixpunkte sowie Anlagen für die Strassenbeleuchtung an Privathäusern und in privaten Grundstücken ohne Entschädigung anzubringen oder aufzustellen.

² Die Grundeigentümer, deren Wünsche nach Möglichkeit berücksichtigt werden sollen, sind vorgängig zu benachrichtigen.

³ Die beim Anbringen dieser Einrichtungen entstehenden Schäden sind durch das betreffende Werk zu beheben.

B) Zonenvorschriften

Art. 15 Zoneneinteilung

¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Nutzungszonen eingeteilt:

Bauzonen:

- Kernzone	=	K
- Wohnzonen	=	W1, W2
- Wohn- und Gewerbebezonen	=	WG2, WG3
- Gewerbebezonen	=	GE I, GE II
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	=	OE
- Grünzone im Baugebiet	=	GRi
- Verkehrsflächen	=	VF

Nichtbauzonen:

- Landwirtschaftszone	=	L
- Übriges Gemeindegebiet	=	ÜG

² Diese Grundnutzungszonen können durch folgende Zonen überlagert werden:

- Schutzzonen der Gemeinde
- Zonen mit Quartierplanpflicht
- Gefahrenzonen
- Grünzonen im Nichtbaugebiet (GRa)

³ Im weiteren gilt es ebenfalls, die in einem separaten Verfahren erlassenen kantonalen Schutzzonen und Grundwasserschutzzonen zu beachten.

Art. 16 Tabelle der Regelbauvorschriften

¹ Sofern in diesem Baureglement oder in Sondernutzungsplänen nichts anderes bestimmt wird, gelten die folgenden Regelbauvorschriften:

Bauzonendefinitionen gemäss kant. Baugesetz	Kernzonen (Art. 20 BauG)	Wohnzonen (Art. 21 BauG)		Wohn- und Gewerbezone (Art. 22 BauG)		Gewerbezone (Art. 23 BauG)		Grünzonen innerhalb Baugebiet (Art. 28 BauG)	Landwirtschaftszone (Art. 31 BauG) Übriges Gemeindegebiet (Art. 33 BauG)
	K 1 ¹⁾	W 1	W 2	WG 2 ¹⁾	WG 3 ¹⁾	GE I	GE II	GRI	L/ÜG
Ausnützungsziffer max.	---	0.40	0.50	0.45 0.60 ²⁾	0.60 0.70 ²⁾	---	---	---	---
Anzahl Vollge- schosse max.	3	1	2	2	3	---	---	---	---
Talseitig sichtbare Geschosse max.	4	2	3	3	4	---	---	---	---
Gebäudehöhe max. m	10.0	5.5	7.5	8.0	10.5	10.5	8.0	---	---
Firsthöhe max. m	14.5	10.0	12.0	12.5	15.0	15.0	12.5	---	---
Gebäudelänge:									
Für Hauptbauten	24.0	24.0	24.0	30.0	40.0	---	---	---	---
Für Hauptbauten inkl. Anbauten	31.0	31.0	31.0	37.0	47.0	---	---	---	---
Grenzabstand:									
- klein min. m	3.0	4.0	4.0	4.0	5.0	5.0 8.0 ³⁾	4.0 8.0 ³⁾	3.0	---
- gross min. m	---	6.0	8.0	8.0 ⁴⁾	10.0 ⁴⁾	---	---	---	---
Mehrlängenzuschlag (1/5 der Mehrlänge, max. 5.0 m)	---	---	+ 5)	+ 5)	+ 5)	---	---	---	---
Empfindlichkeits- stufe LSV	III	II	II	III	III	III	III	II	III

Fussnoten:

--- = findet keine Anwendung

1) = sofern der Schutz des Ortsbildes nichts anderes erfordert (Die Anforderungen an den Schutz des Ortsbildes gehen den Regelbauvorschriften vor).

2) = höhere Ausnützungsziffer, wenn Gewerbeanteil mind. 30 % der Bruttogeschossfläche

3) = gegenüber anderen Bauzonen und gegenüber dem ÜG gilt der grössere Grenzabstand

4) = Für reine Gewerbebauten gilt allseitig der kleine Grenzabstand

5) = findet Anwendung

LSV = eidg. Lärmschutzverordnung (SR 814.331)

² In allen Bauzonenarten gilt die offene Bauweise.

³ Unter Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Voraussetzungen und der wohnhygienischen Anforderungen können in der Kernzone die Bauten seitlich zusammengebaut oder mit einem verminderten Grenz- resp. Gebäudeabstand erstellt werden.

⁴ 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 erlässt für die Sicherstellung der öffentlichen Interessen, insbesondere der Zugänglichkeit und Benützung, entsprechende Vorschriften oder Auflagen.

Die Bauweise ist auf diejenige der angrenzenden Zone abzustimmen und wird im Einzelfall durch die Baubehörde festgelegt. Der minimale Grenzabstand beträgt in der Regel 5.00 m. Für lärmempfindliche Räume gelten die im Zonenplan festgelegten Lärmempfindlichkeitsstufen.

⁵ In der Grünzone werden die Bauweise und Gestaltung von zulässigen Bauten und Anlagen von der Baubehörde im Einzelfall festgelegt.

Art. 17 Schutzzonen, Schutzobjekte

¹ Als Überlagerung zu den Bauzonen werden folgende Schutzzonen und Schutzobjekte ausgeschieden (vgl. Art. 19 Abs. 3 BauG):

- Ortsbildschutzzone
- Kulturobjekte
- Naturobjekte

² Die Baubehörde legt, wenn notwendig, in Ergänzung zu den Schutzvorschriften dieses Baureglementes, den Schutzzumfang durch Vereinbarung mit dem Eigentümer oder durch besondere Verfügung im Einzelnen fest.

Art. 18 Ortsbildschutzzone der Gemeinde

¹ Die Ortsbildschutzzone bezeichnet jene Gebäudegruppen, Strassenräume, Plätze, Freiräume und Umgebungsbereiche, welche als wichtige Elemente des besonders 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 Die Baubehörde kann Abweichungen von der Regelbauweise gestatten oder verlangen, soweit dies für den Schutz des Ortsbildes erforderlich ist.

⁴ 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 das Ortsbild nicht stört oder die Ausführung eines bewilligten Neubaus gesichert ist.

⁵ Das Ortsbild prägende Freiräume, Bäume, Vorgärten etc. sind zu erhalten resp. wieder herzustellen.

⁶ Bauten und Anlagen in der Umgebung von Ortsbildschutzzonen und von Schutzobjekten sind so zu gestalten, dass deren künstlerischer oder geschichtlicher Wert nicht beeinträchtigt wird.

Art. 19 Kulturobjekte der Gemeinde

¹ Die im Zonenplan bezeichneten geschützten Kulturobjekte sind mit ihrer charakteristischen Umgebung als künstlerisch oder geschichtlich wertvolle Bauten, Bauteile und Anlagen zu erhalten. Jede Beeinträchtigung ihres künstlerischen, gestalterischen oder geschichtlichen Wertes ist untersagt.

² Das Kulturobjekt prägende Freiräume, Bäume, Vorgärten etc. sind ebenfalls zu erhalten, resp. wieder herzustellen.

³ Bauten und Anlagen in der Umgebung von geschützten Kulturobjekten sind so zu gestalten, dass der künstlerische oder geschichtliche Wert des Schutzobjektes nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Die Baubehörde kann Abweichungen von der Regelbauweise gestatten oder verlangen, soweit dies für den Schutz des Kulturobjektes erforderlich ist.

Art. 20 Naturobjekte der Gemeinde

Die Naturobjekte sind in ihrem Charakter und in ihrer schutzwürdigen Substanz zu erhalten. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, sie dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen und zu unterhalten (vgl. Art. 86 BauG). Jegliche weitergehenden Veränderungen sind bewilligungspflichtig. Für bewilligte Beseitigungen von Naturobjekten können angemessene Ersatzpflanzungen verlangt werden.

Art. 21 Naturgefahren

Im Zonenplan sind Gebiete entsprechend ihres Gefährdungspotential durch Naturgefahren bezeichnet. Diese sind in drei Gefahrenstufen unterteilt:

¹ 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 geplanten Massnahmen nicht erhöht wird.

² Gefahrenzone 2

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

³ 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.

⁴ 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 mögliche Gefährdung durch Naturgefahren bei der Erstellung und dem Betrieb von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen. Die Baubewilligungsbehörden können Empfehlungen abgeben.

C) Erschliessungsvorschriften

Art. 22 Sicherheit entlang Strassen

¹ Die Sicherheit des Verkehrs darf weder durch Bauten und Anlagen oder deren Benützung noch durch Pflanzungen beeinträchtigt werden. Insbesondere ist das Lichtraumprofil freizuhalten, die Sichtverhältnisse dürfen nicht erschwert werden.

² Die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes und des kommunalen Strassenreglementes kommen sinngemäss zur Anwendung.

Art. 23 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 auf Strassen dürfen höchstens 15 % Gefälle aufweisen und sind mit seitlichen Ausrundungen von mindestens 3.0 m Radius zur Strassenlinie oder einer gleichwertigen Abschrägung zu erstellen. Bei Ausfahrten auf Staatsstrassen sind die entsprechenden Bestimmungen des kant. Tiefbauamtes zu beachten.

³ Vorplätze von Garagen für Personenwagen haben eine Mindestdiefe von 5.00 m ab Strassenlinie aufzuweisen. Für grössere Fahrzeuge werden die Vorplatztiefen von Fall zu Fall festgelegt. Bei Ausfahrten auf Privatstrassen kann eine reduzierte Mindestdiefe von 4 m bewilligt werden.

Art. 24 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Bei Neubau, Erweiterung sowie Zweck- oder Nutzungsänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund für deren Benutzer, Besucher, Lieferanten etc. die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen. Bei bestehenden Bauten und Anlagen kommt sinngemäss Art. 85 des Gesetzes über die Staatsstrassen (StrG) zur Anwendung. Bestehende Abstellplätze müssen, soweit sie vorgeschrieben werden, ihrer Zweckbestimmung erhalten bleiben, sofern dafür nicht entsprechender Ersatz geschaffen wird.

² Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen wird wie folgt berechnet:

- Wohnungen bis 100 m² BGF 1 Abstell- oder Garageplatz
- Wohnungen über 100 m² BGF 2 Abstell- oder Garageplatz
- Dienstleistungsbetriebe:
 - pro 40 m² Bruttogeschossfläche min. 1 Abstellplatz
- Restaurants:
 - pro 6 Sitzplätze min. 1 Abstellplatz
- Verkaufsläden:
 - pro 30 m² Verkaufsfläche min. 1 Abstellplatz

Für besondere Nutzungen legt die Baubehörde in Berücksichtigung von Richtwerten anerkannter Verbände die erforderliche Anzahl an Abstellplätzen fest.

³ Garagenvorplätze gelten nicht als anrechenbare Abstellplätze.

⁴ 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 etc.) widersprechen oder ihre Benützung den Verkehr erheblich stören würde.

Art. 25 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

¹ Ist das Erstellen von Abstellplätzen verboten, oder sind die Anforderungen im Sinne von Art. 84 Abs. 2 StrG erfüllt, so hat der Pflichtige eine Ersatzabgabe zu leisten.

² Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benutzbarer Abstellplätze oder Parkgaragen zu verwenden. Pro fehlenden Abstellplatz sind folgende Ersatzleistungen zu erbringen:

- Fr. 5'000.-- in den Wohnzonen
- Fr. 8'000.-- in den übrigen Bauzonen

³ Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen fest zugeteilten, öffentlichen Abstellplatz. Werden nachträglich, aber vor Ablauf von 10 Jahren, die fehlenden privaten Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe pro rata zurückerstattet.

IV. Gestaltungs- und Baubestimmungen**A) Gestaltungsvorschriften**

Art. 26 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:

- 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.

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

Art. 27 Dachform

¹ In der Regel sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 bis 45° a.T. zugelassen. Davon ausgenommen sind Bauten in der Gewerbezone, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbildes zu erwarten ist.

² Sofern das Orts-, Landschafts- oder Strassenbild nicht beeinträchtigt wird, können für An- und Nebenbauten andere Dachformen wie z. B. Flachdächer bewilligt werden.

Art. 28 Dachaufbauten und -einschnitte

¹ Dachaufbauten wie Schleppgauben, Lukarnen etc. sowie Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind architektonisch gut zu gestalten. Schleppgauben und Dacheinschnitte dürfen gesamthaft höchstens 1/3, Giebellukarnen und Quergiebel höchstens 1/2 der entsprechenden Fassadenlänge einnehmen.

² Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Liftaufbauten, Kamine, Ventilationszüge etc. dürfen mit dem technisch notwendigen Mass über die Dachfläche ragen.

³ Dachflächenfenster und andere Bauteile in der Dachfläche sind einzupassen und dürfen keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bewirken. Wohn- und Schlafräume dürfen nicht ausschliesslich über Dachflächenfenster belichtet werden.

Art. 29 Energiegewinnungsanlagen

Sonnenkollektoren, Solarzellen und andere Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, haben sich in Dächer, Fassaden und Umgebung im Rahmen der technischen Möglichkeiten ästhetisch gut zu integrieren.

Art. 30 Aussenantennenanlagen

¹ Aussenantennenanlagen (inkl. Parabolantennen) sind auf das technisch notwendige Mindestmass zu beschränken und sorgfältig zu gestalten.

² Der Standort zulässiger Antennen ist so zu wählen, dass das Orts- und Landschaftsbild in seiner Erscheinungsweise nicht beeinträchtigt wird.

Art. 31 Umgebungs- und Terraingestaltung

¹ Bei der Gestaltung der Umgebung ist auf das gewachsene Terrain Rücksicht zu nehmen. Aufschüttungen und Abgrabungen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen und sind ansprechend zu gestalten. Hohe Stützmauern sind zu vermeiden.

² Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses dürfen nur soweit vorgenommen werden, als dies der zonengemässen Erscheinung der Baute entspricht und auf die Umgebung abgestimmt ist.

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

⁴ Insbesondere in landschaftlich empfindlichen Gebieten können Auflagen bezüglich der Art der Bepflanzungen sowie der Gestaltung von Stützmauern, Einfriedungen etc. erlassen werden.

Art. 32 Kinderspielplätze

¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern resp. von Einfamilienhausüberbauungen mit sechs und mehr Wohnungseinheiten sind auf privatem Grund gut besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Spielplätze zu erstellen.

² Die Fläche des gestalteten Spielplatzes muss mindestens 15% der für das Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche betragen.

³ Werden direkt mit dem Bauvorhaben in Bezug stehende Erschliessungsstrassen und Zufahrten mit dem Charakter einer Begegnungszone (gemäss Art. 22b SSV, SR 741.21, resp. Verordnung SR 741.213.3) ausgeführt, können diese bis zur Hälfte der notwendigen Spielplatzfläche angerechnet werden.

B) Bauvorschriften

Art. 33 Grundsatz

¹ 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 den Anforderungen der Sicherheit, Festigkeit, Hygiene, Gesundheit, Lärmschutz, Brandschutz und Unfallverhütung zu genügen. Sofern keine gesetzlichen oder reglementarischen Vorschriften bestehen, kann zur Beurteilung der Anforderungen auf Normen, Richtlinien und Empfehlungen anerkannter Verbände und Vereine (VSS, SIA etc.) abgestellt werden.

² 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. 34 Behebung von Mängeln

¹ Bauten und Anlagen sind sachgemäss zu unterhalten. Bei geschützten Kulturobjekten kommt auch Art. 87 BauG zur Anwendung.

² Gefährden Bauten oder Anlagen insbesondere die Sicherheit oder Gesundheit, so sind sie durch den Eigentümer instandzustellen oder zu beseitigen. Die Behörde kann dem Eigentümer für diese Arbeiten eine Frist ansetzen.

³ 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 etc. verlangt werden. Für die entstehenden Kosten besteht ein gesetzliches allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht ohne Eintrag im Grundbuch (vgl. Art. 108 BauG).

Art. 35 Mindestmasse

¹ Wohnungszugänge und Treppenhäuser in Mehrfamilienhäusern haben eine lichte Breite von mindestens 1.20 m aufzuweisen. Die Nettobodenfläche von Wohn- und Schlafräumen hat mind. 10.0 m² zu betragen.

² Die lichte Raumhöhe für Wohn- und Schlafräume hat in neuen Mehrfamilienhäusern mind. 2.30 m zu betragen. Die Raumhöhe ist auf mind. 8.0 m² der Bodenfläche einzuhalten.

³ Bei Wohn- und Schlafräumen hat die Fensterfläche mindestens 1/10 der Nettobodenfläche zu betragen.

Art. 36 Energie

¹ Für Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie, Wärmepumpen, Biogasanlagen und dergleichen kann die Baubewilligungskommission Abweichungen von baupolizeilichen Vorschriften zulassen, soweit nicht überwiegende öffentliche und privatrechtliche Interessen betroffen sind.

² Werden bestehende Bauten nachgedämmt, darf von den Regelbauvorschriften um die Stärke der Nachdämmung (max. 20 cm) abgewichen werden.

C) Bauarbeiten

Art. 37 Benützung von öffentlichem Boden

¹ Öffentlicher Grund und Boden, namentlich Strassen und Plätze, dürfen nur mit Bewilligung der Baubehörde für die Ausführung privater Bauten und Anlagen in Anspruch genommen werden. Für die Benützung des öffentlichen Grundes kann der Gemeinderat eine Entschädigung nach dem Gesetz über die Gebühren der Gemeinden vom 26. Februar 2001 (bGS 153.2) erheben. Bei Flurgenossenschaftsstrassen ist sinngemäss die Zustimmung der zuständigen Genossenschaftsorgane einzuholen.

² Für den Bau benützte Strassen sind zu Lasten des Bauherrn wenn nötig umgehend zu reinigen und entstandene Schäden zu beheben.

Art. 38 Sicherung von Baustellen

¹ Baustellen im Bereich öffentlicher 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.

Art. 39 Werkleitungen

¹ Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat die Bauherrschaft den Verlauf der unterirdischen Leitungen anhand des Grundbuchs, der Werkleitungspläne des Kantons und der Gemeinde, der Versorgungsbetriebe (Wasser, Kanalisation, Elektrizität, Gas, Telefon, Fernsehen) sowie Kabelleitungen des Militärs festzustellen und die Leitungseigentümer zu benachrichtigen.

² Leitungen dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig umgelegt werden.

V. Verfahrensbestimmungen

Hinweis: Die folgenden Verfahrensbestimmungen gelten in Ergänzung zu den kant. Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren (Art. 97 ff BauG; Art. 42 - 57 BauV).

Art. 40 Baugesuche

¹ Für sämtliche bewilligungspflichtigen Vorhaben (inkl. Projektänderungen) sind auf dem Gemeindebausekretariat Baugesuche einzureichen.

² Der erforderliche Inhalt des Baugesuches richtet sich nach der Bauverordnung (vgl. BauV Art 47) sowie der Spezialgesetzgebung (vgl. BauG Art. 97 Abs. 4).

Art. 41 Zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch

Die Baubehörde ist befugt, für schwierig zu beurteilende oder aussergewöhnliche Bauten Fachgutachten einzuholen.

Art. 42 Baukontrolle

¹ Die Organe der Baupolizei sind befugt, zum Zwecke der Baukontrolle Gebäude, Anlagen und Bauplätze zu betreten.

² Die Kontrollen sind so rasch als möglich nach Eingang der Meldung vorzunehmen. Auf Verlangen der Kontrollorgane muss der Bauleiter bei der Besichtigung anwesend oder vertreten sein.

³ Beanstandungen werden der Bauleitung unter Ansetzung einer Frist zur Behebung der Mängel bekanntgegeben.

Art. 43 Verfügungen

Baueinstellungsverfügungen und Verfügungen betreffs Behebung von Mängeln bei Gefährdung der Sicherheit (gemäss Art. 34 des Baureglementes) wird die aufschiebende Wirkung entzogen. Zur Vollstreckung kann nötigenfalls die Hilfe der Polizei in Anspruch genommen werden.

Art. 44 Gebühren, Kosten

¹ Für die Behandlung von Baugesuchen und Bauermittlungen, für weitere Verrichtungen in Anwendung des Baureglementes wie die öffentliche Anzeige, die Visierkontrolle etc. sind Gebühren zu entrichten resp. die Kosten zu tragen.

² Die Gebührenansätze werden vom Gemeinderat im Rahmen des Gesetzes über die Gebühren der Gemeinden vom 26. Februar 2001 (bGS 153.2) festgelegt.

³ Die Kosten von Fachgutachten oder Sonderleistungen der Gemeinde hat grundsätzlich der Gesuchsteller zu tragen. Werden Gutachten eingeholt, ist der Gesuchsteller vor der Auftragserteilung zu orientieren.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 45 Verantwortung, Haftung

¹ Die Bauherrschaft und deren Beauftragte sind für die Befolgung der Bauvorschriften verantwortlich.

² Gegenüber der Gemeinde ist die Bauherrschaft für allfällige Forderungen haftbar.

³ Die Erteilung der Baubewilligung und die Kontrolle durch die Gemeindeorgane befreit niemanden von seiner persönlichen Verantwortung.

Art. 46 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

¹ Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Alle Baugesuche, die in diesem Zeitpunkt noch nicht rechtskräftig bewilligt sind, unterstehen dem neuen Recht.

² Sondernutzungspläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglementes erlassen wurden, bleiben bis zu ihrer Anpassung in Kraft.

³ Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglements sind die Begriffsdefinitionen der kantonalen Bauverordnung Art. 1 bis 16 anzuwenden.

⁴ Das Baureglement der Gemeinde Wald vom 29.03.1994 wird mit Inkrafttreten dieses Baureglements aufgehoben.

Öffentliche Auflage der Zonenvorschriften: 13.12.2007 - 21.01.2008

Vom Gemeinderat erlassen am: 28.11.2007

Der Gemeindepräsident	Die Gemeindeschreiberin
Jakob Egli	Lina Graf

Von der Einwohnergemeinde (Urnenabstimmung) angenommen am: 24.02.2008

Vom Regierungsrat des Kantons Appenzell A.Rh. genehmigt am: 06.05.2008
Der Ratsschreiber:

Anhang: Technische Erläuterungen

Geschosszahl Art. 8

Die Messweise der Kniestockhöhe und der Höhe von Niveaupunkt bis fertige Deckenoberkante ist in der BauV geregelt.

