

Baureglement

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen

- 1. Allgemeines
- Art. 1 Zweck und Geltungsbereich
- Art. 2 Mitwirkung und Zuständigkeit
- Art. 3 Vollzug

II. Planungsrecht

- Art. 4 Regelbauweise
- Art. 5 Kurzzone
- Art. 6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Art. 7 Gefahrenzonen

III. Weitere raumwirksame Instrumente

- Art. 8 Ortsbildschutzzone kommunal
- Art. 9 Aussichtsschutzzone
- Art. 10 Kulturobjekte
- Art. 11 Naturobjekte

IV. Bauordnungsrecht - formell

- Art. 12 Ersatzabgabe für Abstellplätze
- Art. 13 Werkleitungen
- Art. 14 Öffentliche Anlagen auf privatem Grund
- Art. 15 Benützung von öffentlichem Boden
- Art. 16 Sicherung von Baustellen

V. Bauordnungsrecht - materiell

- Art. 17 Strassenabstand
- Art. 18 Anlagenabstand
- Art. 19 Vorbauten
- Art. 20 An- und Nebenbauten
- Art. 21 Ausfahrten und Einmündungen
- Art. 22 Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- Art. 23 Dachformen
- Art. 24 Dachaufbauten und -einschnitte
- Art. 25 Umgebungs- und Terraingestaltung
- Art. 26 Gemeinschaftsflächen
- Art. 27 Mindestmasse

VI. Schlussbestimmungen

- Art. 28 Inkrafttreten/Übergangsbestimmungen

Anhang

- Anhang 1 Inhaltsverzeichnis Baugesetz
- Anhang 2 Schlagwortregister (andere Erlasse – Auszug)
Abkürzungsverzeichnis

Der Gemeinderat Schwellbrunn erlässt gestützt auf Art. 15 und 48 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht vom 1. Januar 2019¹

I. Allgemeine Bestimmungen

1. Allgemeines

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

¹ Das Baureglement gilt über das ganze Gebiet der Gemeinde Schwellbrunn.

² Das übergeordnete Recht 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 der Nutzungs- und Richtplanung sind der Volksdiskussion zu unterstellen. Der Gemeinderat nimmt zu den Anträgen aus der Bevölkerung einzeln oder gesamthaft Stellung.

³ aufgehoben²

Art. 3 Vollzug

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

¹ Baugesetz; BauG; bGS 721.1

² Aufgehoben mit Beschluss Nr. 215 vom 4. Oktober 2023

II. Planungsrecht

Art. 4 Regelbauweise

Es gilt die folgende Regelbauweise:

	K	W1	W2	W3	WG2	WG3	GE	I	Ku	OE
Ausnutzungsziffer max.	– ⁴⁾	0.45	0.50	0.70	0.50	0.70	– ⁴⁾	– ⁴⁾	– ⁴⁾	– ⁴⁾
					0.60 ⁶⁾	0.80 ⁶⁾				
Vollgeschosszahl max.	3*	1	2	3	2	3	– ⁴⁾	– ⁴⁾	3	– ⁴⁾
Talseitig sichtbare Geschosse max. ⁵⁾	– ⁴⁾	2	3	4	3	4	– ⁴⁾	– ⁴⁾	3	– ⁴⁾
Gebäudehöhe (m) max.	10.00*	5.50	7.80	10.00	7.80 ²⁾	10.00 ²⁾	8.00	10.50	10.50	10.50
Firsthöhe (m) max.	14.50*	10.00	12.00	14.50	12.00	14.50	12.50	15.00	15.00	15.00
Gebäudelänge (m) max.	– ⁴⁾	18.00	24.00	30.00	30.00	36.00	50.00	80.00	40.00	50.00
kleiner Grenzabstand (m) min.	3.00*	5.00	5.00	5.00	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00	– ³⁾
grosser Grenzabstand (m) min.	– ⁴⁾	7.00	7.00	8.00	7.00 ¹⁾	8.00 ¹⁾	– ⁴⁾	– ⁴⁾	– ⁴⁾	– ⁴⁾
Mehrlängenzuschlag	– ⁴⁾	– ⁴⁾	Ja ⁷⁾	Ja ⁷⁾	Ja ⁷⁾	Ja ⁷⁾	– ⁴⁾	– ⁴⁾	Ja ⁷⁾	– ⁴⁾
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	II	II	II	III	III	III	IV	II	II

* Sofern der Schutz des Ortsbildes nichts Anderes erfordert

¹⁾ Findet keine Anwendung für rein gewerblich genutzte Bauten

²⁾ Minimale lichte Geschosshöhe für gewerblich genutzte Geschosse: 3.00; Gebäude-/Firsthöhe erhöht sich um 0.50 für jedes vollständig gewerblich genutzt Geschoss

³⁾ Es gilt das Mittel aus grossem und kleinem Grenzabstand der angrenzenden Zone

⁴⁾ Findet keine Anwendung ³⁾

⁵⁾ 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. Als talseits sichtbare Geschosse werden alle Vollgeschosse und die in voller Höhe und Breite in Erscheinung tretenden Untergeschosse gezählt. Oberkant Fussboden des zusätzlich sichtbaren Geschosses darf das gestaltete Terrain um nicht mehr als 0.50 m überragen

⁶⁾ Bei Gewerbeanteil von mindestens 1/3 der BGF

⁷⁾ Der Mehrlängenzuschlag beträgt ein Viertel der Gebäudelänge über 18.00 m, jedoch maximal 4.0 m

Art. 5 Kurzone

¹⁾ In der Kurzone sind neben Bauten des Kurbetriebes und der Erholung auch verwandte Nutzungen wie Hotels und Restaurants, Wohnen mit Service oder Kliniken zulässig.

²⁾ Für Neubauten sowie grössere Erweiterungen bestehender Betriebe sind zumindest die zulässigen Nutzungen, die Erschliessung, die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie die öffentlich zugänglichen Arealteile in einem Sondernutzungsplan festzulegen.

³⁾ aufgehoben⁴⁾

³⁾ Aufgehoben mit Beschluss Nr. 215 vom 4. Oktober 2023

⁴⁾ Aufgehoben mit Beschluss Nr. 215 vom 4. Oktober 2023

Art. 6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

¹ Bauten und Anlagen privater Trägerschaften sind zulässig, sofern sie eine Aufgabe im öffentlichen Interesse erfüllen. Der Gemeinderat sorgt für die Wahrung der öffentlichen Interessen, insbesondere die Zugänglichkeit und Benützung im Einzelfall.

Art. 7 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.

III. Weitere raumwirksame Instrumente

Art. 8 Ortsbildschutzzone kommunal

¹ Bauten und Anlagen in der Ortsbildschutzzone sind in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Fassaden sind in authentischen Materialien auszuführen.

² Neu- und Umbauten sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und sehr gut ins Orts- und Strassenbild einzupassen. Als Beurteilungskriterien gelten Standort, Orientierung, Baufluchten, Bauvolumen und Proportionen, Fassadengliederung, Dachform und Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung. Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Baubeschrieb einzureichen.

³ Das Ortsbild oder einzelne Bauten prägende Freiräume sind zu erhalten. Als Beurteilungskriterien gelten der Umfang von Terrainveränderungen und Böschungssicherungen, die Gestaltung von Mauern und Einfriedungen sowie die Art und Ausführung von Belägen. Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.

⁴ Abbrüche sind zulässig, wenn die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz in Abwägung des baukünstlerischen oder historischen Werts nicht sinnvoll ist, die entstehende Lücke im Ortsbild nicht stört oder die Ausführung eines bewilligten Neubaus gesichert ist.

⁵ Nicht historische Bauteile und Anlagen wie Lifte, Balkone, Solarkollektoren und Solarzellen sind zulässig, sofern eine gute Einpassung möglich ist. Reklamen sind gestattet, wenn sie nicht dominieren, sondern sich dem Ortsbild unterordnen.

Art. 9 Aussichtsschutzzone

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

Art. 10 Kulturobjekte

¹ Die das Schutzobjekt prägenden Freiräume, Bäume, Vorgärten usw. sind zu erhalten resp. wieder herzustellen.

Art. 11 Naturobjekte

¹ Als Naturobjekte werden ökologisch, naturgeschichtlich oder für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Einzelbäume, Alleen, Hecken, Feld- und Ufergehölze bezeichnet.

² Diese Naturobjekte sind in ihrem Charakter in ihrer schutzwürdigen Substanz zu erhalten. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, sie dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen und zu unterhalten. Jegliche weitergehenden Veränderungen sind bewilligungspflichtig. Für bewilligte Beseitigungen von Naturobjekten können angemessene Ersatzpflanzungen verlangt werden.

IV Bauordnungsrecht - formell

Art. 12 Ersatzabgabe für Abstellplätze

¹ Bei Neubauten sowie wesentlichen Erweiterungen und Zweckänderungen ist pro fehlender Autoabstellplatz eine Ersatzabgabe von CHF 3'500.– zu leisten.

² Die Ersatzabgaben sind für die Errichtung und den Betrieb öffentlicher Anlagen für den ruhenden Individual-, den öffentlichen oder den Langsamverkehr zu verwenden.

³ Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen zugeteilten Abstellplatz. Werden nachträglich, aber vor Ablauf von zehn Jahren, Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe anteilig zurückerstattet.

Art. 13 Werkleitungen

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

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.

Art. 15 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. 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. 16 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.

V Bauordnungsrecht - materiell

Art. 17 Strassenabstand

¹ Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten folgende Abstände einzuhalten:

- | | |
|--|--------|
| - Gemeindestrassen | 5.00 m |
| - Privatstrassen und Strassen von Flurgenossenschaften | 2.00 m |
| - Fusswege, Treppen | 1.00 m |

² Massgeblich ist der Fahrbahnrand. Bei ungenügend dimensionierten Strassen, speziellen Bauvorhaben und unterirdischen Bauten und für Anlagen legt die Bewilligungsbehörde die Abstände im Einzelfall fest.

³ Die ordentlichen Strassenabstände, bezogen auf die Achse bestehender oder rechtskräftiger Strassenprojekte, sind in jedem Fall einzuhalten.

⁴ Innerhalb der Ortsbildschutzzone oder bei Kulturobjekten kann die Baubewilligungsbehörde kleinere Abstände bewilligen.

⁵ Das Lichtraumprofil gemäss den massgeblichen Normen (SN VSS) ist zu beachten.

Art. 18 Anlagenabstand

¹ Anlagen bis 1.20 m Höhe haben einen Grenzabstand von 0.20 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe, einzuhalten. Mit Zustimmung des Anstössers und guter Gesamtwirkung sind kleinere Abstände möglich. Vorbehalten bleibt Art. 17 Abs. 2 BauV.

Art. 19 Vorbauten

¹ Vorbauten dürfen bis zu einer Geschosshöhe ab dem gestalteten Terrain weder eingewandert noch verglast jedoch punktuell abgestützt werden. Innerhalb der Strassenabstände sind keine Abstützungen erlaubt.⁵

² Vorbauten, die nicht länger als ein Drittel der jeweiligen Fassade der Hauptbaute sind, sowie Vordächer dürfen den Grenz-, Gebäude und Strassenabstand um 1.50 m unterschreiten.

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. 20 An- und Nebenbauten

¹ Für An- und Nebenbauten gilt ein Grenzabstand von 2.00 m. Gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann die Baubewilligungsbehörde den Gebäudeabstand bis auf 2.00 m reduzieren, sofern namentlich die Wohnhygiene gewährleistet bleibt.

Art. 21 Ausfahrten und Einmündungen

¹ Ausfahrten und Ausmündungen 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.

⁵ Geändert mit Beschluss NR. 215 vom 4. Oktober 2023

² Ausfahrten sind auf einer Länge von 5.00 m von der Strassenlinie 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 Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei gewerblichen Garagen werden die Vorplatztiefen im Einzelfall festgelegt.

Art. 22 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

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).

³ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohnungen sind pro zehn Abstellplätze ein Besucherparkplatz zu erstellen. Ebenfalls ist 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 Kulturschutzes untersagt oder beschränkt werden. In diesen Fällen kann auf die Ersatzabgabe gemäss Art. 12 verzichtet oder diese reduziert werden.⁶

⁶ Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen. Ausgenommen davon sind Garagenvorplätze.⁷

Art. 23 Dachform

¹ Es sind nur Giebeldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 50 ° 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 ausnahmsweise andere Dachformen wie z.B. Flachdächer bewilligt werden.

³-aufgehoben-⁸

⁶ Geändert mit Beschluss Nr. 215 vom 4. Oktober 2023

⁷ Geändert mit Beschluss Nr. 215 vom 4. Oktober 2023

⁸ Aufgehoben mit Beschluss Nr. 215 vom 4. Oktober 2023

⁴ In Ortsbildschutzzonen und Kulturobjekten hat sich die Dachneigung am Bestand zu orientieren.⁹

⁵ Nichtbegehbare Flachdächer über 25 m² sind naturnah zu begrünen und/oder zur Stromproduktion vorzusehen.¹⁰

Art. 24 Dachaufbauten und -einschnitte

¹ Dachaufbauten und Dachflächenfenster haben sich der Dachfläche klar unterzuordnen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

² Dachflächenfenster sind stehend anzuordnen und dürfen aussen ein Lichtmass von 1.00 m² nicht überschreiten. Wohn- und Schlafräume dürfen nicht vorwiegend über Dachflächenfenster belichtet werden.

Art. 25 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. Stützmauern ab 1.20 m sind in der Regel zu terrassieren. Ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Garagen.

² Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend, bei Mehrfamilienhäusern zudem kindergerecht zu gestalten. Charakteristische Vorgärten sind zu erhalten. Für die Begrünung und Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Invasive Neophyten sind nicht zulässig.¹¹

³ Insbesondere in landschaftlich empfindlichen Gebieten können Auflagen bezüglich der Art. der Bepflanzungen sowie der Gestaltung von Stützmauern, Einfriedungen usw. erlassen werden.

Art. 26 Gemeinschaftsflächen

¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern sind folgende Flächen auf Dauer zu schaffen:

- a) Spielplätze und Begegnungsflächen von wenigstens 20 % der Wohn-Bruttogeschossflächen (BGF);
- b) treppenfrei erschlossene Abstellflächen für leichte Zweiradfahrzeuge, Roller, Kinderwagen usw. von wenigstens 15 % der Bruttogeschossflächen. Zwei Drittel davon müssen witterungsgeschützt und abschliessbar sein.
- c) individuelle Abstellräume pro Wohnung von mindestens:
 - 6 m² für Wohnungen bis 60 m² BGF
 - 10 % für Wohnungen mit einer BGF von bis 100 m²
 - 10 m² für Wohnungen mit einer BGF von mehr als 100 m²
- d) Gemeinschaftsflächen sind naturnah zu gestalten und zu unterhalten.¹²

⁹ Eingefügt mit Beschluss Nr. 215 vom 4. Oktober 2023

¹⁰ Eingefügt mit Beschluss Nr. 215 vom 4. Oktober 2023

¹¹ Eingefügt mit Beschluss Nr. 215 vom 4. Oktober 2023

¹² Eingefügt mit Beschluss Nr. 215 vom 4. Oktober 2023

² Öffentliche Aussenräume sind naturnah zu gestalten und zu unterhalten.¹³

Art. 27 Mindestmasse

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

VI Schlussbestimmungen

Art. 28 Inkrafttreten/Übergangsbestimmungen

¹ Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Im Zeitpunkt der Genehmigung des Baureglements bereits aufgelegene Baugesuche werden nach dem alten Baureglement beurteilt.

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

³ Das Baureglement der Gemeinde Schwellbrunn, welches am 4. Dezember 1994 vom Stimmvolk angenommen wurde und am 8. August 1995 durch den Regierungsrat Appenzell A.Rh. genehmigt wurde, wird mit Inkrafttreten dieses Baureglements aufgehoben.

⁴ Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements gelten die Begriffsdefinitionen der kantonalen Bauverordnung.

Im Namen des Gemeinderates Schwellbrunn



Walter Raschle, Gemeindepräsident



Daniela Mohr, Gemeindeschreiberin

Änderungen vom 4. Oktober 2023

Vom Gemeinderat erlassen am 1. Mai 2024

Vom Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt am 4. September 2024

Vom Gemeinderat mit Beschluss vom 25. September 2024 per 15. Oktober 2024 in Kraft gesetzt

¹³ Eingefügt mit Beschluss Nr. 215 vom 4. Oktober 2023

Änderungstabelle

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Ingress	geändert
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 2 Abs. 3	aufgehoben
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 4	Änderungen: - Ausnützungsziffer - kleiner Grenzabstand WG2 - grosser Grenzabstand W3 und WG3 - Fussnote 5)
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 5 Abs. 3	aufgehoben
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 12 Abs. 1	geändert
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 17 Abs. 3	geändert
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 19 Abs. 1	geändert
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 22 Abs. 5	geändert
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 22 Abs. 5	eingefügt
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 23 Abs. 3	aufgehoben
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 23 Abs. 4	eingefügt
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 23 Abs. 5	eingefügt
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 25 Abs. 1	geändert
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 25 Abs. 2	geändert
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 26 Abs. 1	eingefügt lit. d)
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 26 Abs. 2	eingefügt
04.10.2023, Nr. 215	15.10.2024	Art. 28 Abs. 1	geändert

Anhang 1

Inhaltsverzeichnis Baugesetz

	BauG	BauV	BauR
Allgemeine Bestimmungen			
Zweck/Ziel	Art. 1		Art. 1
Geltungsbereich	Art. 2		Art. 1
Zuständigkeiten	Art. 3		Art. 2
Delegation/Übertragung hoheitlicher Aufgaben	Art. 4		Art. 3
Planungsrecht			
Allgemeines	Art. 5, 6		
Raumplanung des Kantons			
Richtplanung	Art. 7-10		
Nutzungsplanung	Art. 11		
Erlass und Änderung kantonaler Pläne	Art. 12-14		
Raumplanung der Gemeinden			
Baureglement	Art. 15, 16		
Richtplanung	Art. 17		
Nutzungsplanung	Art. 18-36		Art. 4-7
Sondernutzungsplanung	Art. 37-42		
Erlass und Änderung von Richtplänen	Art. 43, 44		
Erlass und Änderung von Nutzungsplänen und Baureglement	Art. 45-52		
Regionale Zusammenarbeit	Art. 53		
Weitere raumwirksame Instrumente			
Vorsorgliche planerische Massnahmen	Art. 54, 55		
Förderung der Überbauung	Art. 56		
Erschliessung	Art. 57-67		
Landumlegung und Grenzberichtigung	Art. 68-72	Art. 20-30	
Enteignung			
formell	Art. 73-75		
materiell	Art. 76-78		
Natur-, Landschaft-, Kultur- und Ortsbildschutz	Art. 79-89	Art. 31-37	Art. 8-11
Kostentragung und Fördermassnahmen	Art. 90-92		

	BauG	BauV	BauR
Bauordnungsrecht - formell			
Voraussetzung des Bauens			
Bewilligungspflicht	Art. 93	Art. 38-41	
Baureife	Art. 95		
Quartierplanpflicht	Art. 96		
Bauvorschriften			
Baubewilligungsverfahren	Art. 97-105	Art. 42-63	Art. 12
Baubewilligungsverfahren - Nebenaspekte	Art. 106-108		Art. 13
Behandlungsdauer/Ordnungsfristen	Art. 109	Art. 62,63	
Rechtsschutz	Art. 110, 111		
Weiteres			
Öffentliche Anlagen auf privatem Grund			Art. 14
Benützung von öffentlichem Boden			Art. 15
Sicherung von Baustellen			Art. 16
Bauordnungsrecht - materiell			
Begriffsdefinitionen		Art. 1-16	
Lage, Gestaltung und Dimensionierung der Bauten	Art. 112-115	Art. 17-19	Art. 17-27
Technische Ausgestaltung	Art. 116, 117		
Ausnahmen von der Einhaltung der materiellen Bauvorschriften	Art. 118		
Ausnahmen ausserhalb Bauzonen	Art. 119-121		
Schlussbestimmungen	Art. 122-127	Art. 64, 65	Art. 28

Anhang 2

Schlagwortregister (andere Erlasse - Auszug)

	BauR	BauV	BauG	Diverse
			Auszug	
Abbruch / -verbot	8	32, 38, 45, 47	15, 81, 84, 85 93, 94	
Abfallbeseitigung				34ff. UGsG, 22ff. UGsV, 6ff. TVA
Abgrabungen	25	2, 39, 44, 48		
Ablagerungen / Aufschichtungen		19	115	
Abparzellierungsverbot			106	
Abstände		6, 7, 19	35, 38, 39	
Anbauten	20			
Anlagen	17, 18			
Gebäudeabstand	4, 20	8, 16	15, 16	
Gewässerabstand			114	
Grenzabstand	4, 17, 18, 20	8, 9, 16, 17, 18, 39	15, 16, 115	
Kleinbauten				
Nebenbauten	20	11		
Strassenabstand	17	11		73, 79, 81, 82, 93, 95, 97, 100, 101 StrG, 20, 26 StrV
Vorbauten	19			
Wege	17	12	113	
Waldabstand			113	
Abstellflächen		39		
leichte Zweiräder/Kinderwagen vgl. Gemeinschaftsflächen	26			
Abstellplätze				
für Motorfahrzeuge	22	39	15, 95	
Verbot				15 StrV
Ersatzabgabe	12		15	
Abwasserbeseitigung				7 GSchG
Abweichungen		41, 54		
Regelbauweise	4		41	
Planänderungen			13, 44, 56	
Anbauten	20	2, 5, 9, 10, 11, 16		

	BauR	BauV	BauG	Diverse
			Auszug	
Anstösser	18			13, 50ff., 56, 62, 63, 119 StrG
Antennen		39, 44	39	
Auflage (Verfahren)		27, 29	14, 46, 52, 63, 71, 88, 103, 104	113, 117 StrG, 32 StrV
Attikageschosse		4, 6		
Aufschüttung	24	39, 44, 48		
Ausbau Dach-/Untergeschoss	4			
Ausfahrten	21			
vgl. Zufahrten				
Ausnahmebewilligungen			(106), 118	77 StrG, 7EnG
Ausnahmen		48	117, 118	
innerhalb Bauzone				23 RPG
ausserhalb Bauzone			119 - 121	24ff. RPG
Gefahrenzone	7		36	
Ausnützungsziffer	4	1, 16, 47	16	
Aussenreklamen		38		
Autoabstellplätze				
vgl. Abstellplätze für Motorfahrzeuge				
Balkon	8	1, 2, 12		
Bauarbeiten	13		56, 107	
Einstellung				122 StrG
Baubeginn		53 - 55, 60		100 StrG
Baubewilligung			3, 4	
allgemein		(8), 53	93, 94, 97, 101, 108	17 GSchG, 31 LSV, 22 RPG
ausserhalb Bauzone				24 RPG
Geltungsdauer			107	
Baubewilligungsverfahren			53, 90, 97ff.	
Meldeverfahren		43, 45, 47, 57	104	
vereinfachtes Verfahren		44	104	
Bauermittlung		62	101	
Baueinstellung			108	
Baufreiheit			74	
Baugesuch	28	39, 41, 47, 49, 53, 57, 62	100ff.	34 LSV
Baukontrolle		54		
Baulinie	17	3, 12	38, 73, 75, 96	73ff. StrG

	BauR	BauV	BauG	Diverse
			Auszug	
Baulinienplan			37, 38	74, 113, 117, 119 StrG
Baumassenziffer		2	16	
Bäume	10, 11		79, 86	
Baumbestände			5, 79, 86	
Baureglement	3, 28	1, 4, 16	15, 20, 22, 25, 26, 29, 45, 46, 48 - 51, 76, 118, 122	
Baureife			67, 95	
Bauschutt				9 TVA
Bausperre			54ff.	27 RPG
vgl. Planungszone				
Bauten und Anlagen				
im öffentlichen Interesse	6		8, 11, 26	
Bauten unter Terrain				
vgl. unterirdische Bauten				
Bauvorhaben ausserhalb Bauzone			97, 112	24ff. RPG
Bauverbote		32	36, 81	
Bauweise	4			
offen		3		
geschlossen		3		
Begrünung				
vgl. Bepflanzung				
Behindertengerechtes Bauen			117	23 StrG
Beiträge				
Denkmalpflege-, Natur- und Heimatschutzmassnahmen			90, 92	13 NHG
Erschliessung			62	
Benützung von öffentlichem Boden	15			
vgl. Inanspruchnahme				
Bepflanzung	9, 25	32	81, 112	93 StrG
Berechnung und Messweisen		10	16, 30	
Bestandesgarantie			30, 113	
innerhalb Bauzone			94	
ausserhalb Bauzone			119	24c RPG
Bewilligungspflicht	7, 8, 11, 22	38 - 40	93, 97	70, 88 StrG
Brüstung				SIA 358
Bruttogeschossfläche	22, 26	1		

	BauR	BauV	BauG	Diverse
			Auszug	
Campingplätze		38, 39	27, 82	
Dachaufbauten / -einschnitte	24	44		
Dachflächenfenster	24	39, 44		
Dachform	23		39, 84, 112	
Dachgeschosse		4		
Dachgestaltung	8		84	
Dachvorsprünge	19	4, 12		
Deponieazonen			11	
Einfahrten				
vgl. Ausfahrten				
Einfriedungen	8, 9, 25	39, 44		93ff. StrG
Einzelbaum	11		79, 86	
Eigentumsbeschränkungen		1, 8, 32	2, 76ff., 81	
Einordnung			32	
Einsprachen		27 - 29, 53, 58 - 60	14, 46, 47, 49, 52, 55, 63, 103, 104, 106, 111	
Einstellraum Fahrräder/Kinder- wagen				
vgl. Gemeinschaftsflächen				
Empfindlichkeitsstufen	4			43 LSV
Energienachweis				11 EnV
Energieverbrauch			1	
Energieverteilnetze				
Anschluss			39	
Entfernung vorschriftswidriger Bauten			108	
Erker		12		
Erneuerung				
vgl. Bestandesgarantie				
Ersatzabgabe				
Abstellplatz				
Ersatzvornahme			87, 108	
Erschliessung	5	1, 2, 17, 77	2, 5, 11, 15, 17, 28, 29, 32, 35, 38, 39, 42, 57 - 68, 73, 75, 82, 90, 95, 96, 114	19 RPG

	BauR	BauV	BauG	Diverse
			Auszug	
Erweiterungsgarantie				
vgl. Bestandesgarantie				
Fassaden/-änderungen	8	45		
Farbgebung/-wahl	8	39	82, 84, 112	
Feldgehölz			5	18 NHG
Fensterfläche		47		
vgl. Lichtmass				
Firsthöhe	4	6, 11, 16, 48	16, 84	
Garagenvorplatz	22			80 StrG
Gebäudeabstand	4, 20	8, 16	15, 16	
Gebäudehöhe	4	7, 9, 11, 16	15	
Gebäudelänge	4	3, 9, 10, 16	16	
Gebühren			15, 103	
Gefahrenzone	5		19, 36	
Geländer				51 StrG, SIA 358
Geltungsbereich	1		2	
Gemeingebrauch				65ff. StrG
Gemeinschaftsflächen	26			
Genehmigung	28		49, 50	
Geschosse	15	4, 47		
Geschossfläche anrechenbar		1		
Geschosszahl	4		15, 41	
Gestaltung	5, 8, 25	38, 39, 46, 47	1, 11, 15, 37 - 42, 82, 84, 85, 112, 118	
Gewässerabstand				
allgemein			114	
eingedolte Gewässer			114	
Gewerbezone	4, 23		19, 23	
Grenzabstand	4, 17, 18, 19, 20	8, 9, 16	15, 16	
bei Grabungen		18		104 EG z ZGB
bei künstlichen/toten Einfriedungen				97 StrG, 146 EG z ZGB
bei Anpflanzungen		17	115	140 EG z ZGB
bei unterirdischen Bauten		8		
kleiner und grosser	4			
Grenzbereinigung		20 ff.	68ff.	
Grünzonen			19, 28	
Handlauf				SIA 358

	BauR	BauV	BauG	Diverse
			Auszug	
Hauptwohnseite		8		
Haushälterische Bodennutzung			1	1 RPG
Hecke	11		79, 86	18 NHG
Höhenangaben			38	
Hygiene			1, 118	
vgl. Wohnhygiene				
Immissionen				37ff. UGsG, 19 UGsV, LSV, LRV
Inanspruchnahme		40	75	66, 67ff. StrG 57 StrG
öffentlicher Strassenraum fremden Eigentums vgl. Benützung von öffentlichem Boden				
Industriezone	4		1, 24	
Infrastruktur				
vgl. Erschliessung			57ff.	
Instandstellung			87, 92	8, 52, 107ff. StrG
Information			6, 99	4 RPG
Inkrafttreten	28			
Intensiverholungszone			19, 27	
Keller		1		
Kernzonen	4		19, 20	
Kinderspielplätze			39	
vgl. Spielplätze				
Kleinbauten	7	11, 44	16, 28	
Kniestock		4		
Kosten	16	29	90, 108	
Kulturobjekt	10, 17		86, 88, 92	17 RPG, MB
Kurzzone	4, 5		19, 25	
Landfläche (anrechenbar)		1, 2		
Landschaftsschutzgebiet/-zonen			82	17 RPG
Landumlegung		20 ff.	68ff.	20 RPG
Landwirtschaftszone			19, 31	16 RPG
Lärmimmissionen				7ff., 32 ff. LSV
vgl. Empfindlichkeitsstufen	4			
Lebhäge				95 StrG
Lichtmass	24			
Lichtraumprofil	17			
Luftverunreinigungen				27ff. LRV

	BauR	BauV	BauG	Diverse
			Auszug	
Materialwahl	8		39	
Mauern	8	39, 44, 47		
Mehrausnützung	4		41	
Mehrhöhen/-zuschlag	18	17, 19		
Mehrlängenzuschlag	4	9, 16	16	
Meldeverfahren		43, 45, 57	104	
Mindestmasse	27			
Mitwirkung	2		6	7, 16, 19 RPG
Moorfläche				18 NHG
Näherbaurecht		8		
Naturschutzgebiet/-zone		31	83	18 NHG
Nebengebäude	20	2, 11	16	
Niveaupunkt/-linie		5	38	
Nutzungsplanung	2, 28		11ff., 18 ff., 37ff.	
Öffentliche Bauten und Anlagen	4, 6, 7, 12, 14		26	
Ortsbilschutzzone	8, 17	38, 39	84	5 NHG, MB
Parkierungsanlagen vgl. Abstellplätze			30	
Parabolantennen vgl. Antennen		39		
Parzellenfläche anrechenbar vgl. Landfläche (anrechenbar)			61	
Planungszone vgl. Bausperre		22		
Provisorische Bauten		15, 38	107	
Publikation			46	25 RPV
Pulldach		4		Skizze 12
Quartierplan			37, 39	
Quartierplanpflicht			96	
Rechtswidriger Zustand			108	
Referendum			127	
Regelbauweise	4, 5			
Reklamen	8	38, 39		
Rekursinstanzen			110	
Rekursverfahren		63	110, 111	
Richtplanung	2		7ff., 17	
Richtpläne			7ff., 17	
Richtungspunkte			38	

	BauR	BauV	BauG	Diverse
			Auszug	
Rücksichtnahme auf Behinderte				
vgl. behinderteng. Bauen				
Schallschutz				
an neuen Gebäuden				31 UGsG 32ff. LSV
an bestehenden Gebäuden/ortsfesten Anlagen				31 UGsG, 15ff. LSV
Schnurgerüst		55		
Schutzgegenstände		31		MB
Schutzmassnahmen		31	28, 92	13f. NHV, MB
Schutzverordnung		33	80, 81, 88	12ff. NHV, MB
Schutzzonen	8, 9	31 ff.	80ff.	MB
Sicherheit		38	1, 116	
vgl. Sicherung von Baustellen				
Sicherung von Baustellen	16			
Sicht	9, 21			83 StrG, 22 StrV
Solaranlagen	8	39, 44		
Sonderbauvorschriften				
Sondernutzungsplanung	2, 5		37ff.	
Speziallandwirtschaftszone			19, 32	
Spielplätze		23, 47		
vgl. Gemeinschaftsflächen				
Stöckli/innere Aufstockung			32	
Strassenabstand	17	12		73ff. StrG,
Bauten	17			4 StrV
Anlagen	17			
Strassenbenutzung				65ff. StrG
Strassenbaulinie			38	73ff. StrG
Strassensicherheit				23, 73 StrG
Stützmauern	25	17		
Subsidiäre Regelung		16		
Terrainveränderungen	8, 25	38, 39, 47	93	
Trockenstandort				18 NHG
Überprüfung Nutzungsplanung			37, 51	
Übriges Gemeindegebiet			19, 33	18 RPG
Ufergehölz	11		79	18, 21 NHG
Umbauten	7, 8		82, 84, 85, 112, 117	
Umgebungsgestaltung				

	BauR	BauV	BauG	Diverse
			Auszug	
allgemein Landschaftsschutzzone Weiler	25	38, 47	15 82 85	
Unrechtmässiger Zustand				
vgl. Entfernung vorschriftswidriger Bauten				
Untergeschosse	4, 7	4		
Unterirdische Bauten	17	13, 17, 18	16, 38	
Veranden		1, 2, 12		
Verfahren			3 45ff. 45ff. 45ff. 13, 43f. 71f. 45ff.	MB
Baureglement Nutzungspläne Zonenplan Richtplan Grenzbereinigung Schutzverordnung				
Verkehrsflächen			19, 30	
vgl. Sicherung von Baustellen				
Verwaltungszwang			108	
Visierung		39, 48, 49, 57	102	
Vollgeschosse	4	4		
Vollzug	3		3, 4	
Vorbauten	19	1, 12		
Vorbescheid		62	101	
Vorplatz	21			
vgl. Garagenvorplatz				
Waldabstand			113	15 WaG
Wärmekostenabrechnung				5, 11 EnG, 20ff. EnV
Wärmeschutzmassnahmen				10, 11 EnV
Weilerzone			19, 29	
Werkleitungen	14	45	57	
Widerhandlungen			122	
Widerrechtliche Bauten und Anlagen			108	
Wiederaufbau	7, 22		94	
Wiederherstellung			108	
Wintergärten		1, 2		
Wohn-Gewerbebezonen	4		19, 22	
Wohnhygiene	20		41	
vgl. Hygiene				
Wohnräume				

	BauR	BauV	BauG	Diverse
			Auszug	
Wohnwagen		39		
Wohnzonen	4		19, 21	
Zeltplätze				
vgl. Campingplätze				
Zielsetzung				1, 3 RPG
Zone für öffentl. Bauten + Anlagen	4, 6		19, 26	
Zone für Wintersport			19, 34	
Zone mit Quartierplanpflicht			19, 35	
Zonenarten	4		19ff.	14 RPG
Zonenplan	7		18ff.	
Zufahrten				55 StrG
vgl. Ausfahrten				
Zusammenbauen		3		
Zuständigkeit	2		3	
Zweck	1		1	
vgl. Zielsetzung				
Zweckänderungen	22	38, 45	93	

Abkürzungsverzeichnis	
BauG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) (bGS 721.1)
BauV	Bauverordnung (bGS 721.11)
BauR	Baureglement der Gemeinde Schwellbrunn
EG zum ZGB	Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (bGS 211.1)
EnG	Energiegesetz (bGS 750.1)
EnV	Energieverordnung (bGS 750.11)
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (SR 814.20)
LRV	Luftreinhalte-Verordnung des Bundes (SR 814.318.142.1)
LSV	Lärmschutz-Verordnung des Bundes (SR 814.41)
LwG	Bundesgesetz über die Landwirtschaft (SR 910.1)
MB	Merkblätter der Gemeinde
NHG	Bundesgesetz über den Natur - und Heimatschutz (SR 451)
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (SR 451.1)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
RPV	Verordnung über die Raumplanung (SR 700.1)
StrG	Strassengesetz (bGS 731.11)
StrV	Strassenverordnung (bGS 731.111)
TVA	Technische Verordnung über Abfälle (SR 814.015)
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (SR 814.01)
UGsG	Gesetz über die Einführung der Bundesgesetze über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer (bGS 814.0)
UGsV	Verordnung zum Gesetz über die Einführung der Bundesgesetze über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer (bGS 814.01)
WaG	Gesetz über den Wald (Kantonales Waldgesetz) (bGS 931.1)