

Baureglement

Vom Regierungsrat von Appenzell A.Rh. genehmigt am: 16.06.2009

Herisau, 4. Dezember 2008

HINWEISE

zur Benützung dieses Baureglementes

Das Baureglement gilt in Ergänzung zur übergeordneten Baugesetzgebung (insbesondere des kantonalen Baugesetzes und der zugehörigen Bauverordnung) für die gesamte Gemeinde Reute und ist für sämtliche Bauten und Anlagen sowie deren Nutzung anzuwenden.

Die Vorschriften des Baureglementes sind öffentlich-rechtlicher Natur und können nicht durch privatrechtliche Vereinbarung ausser Kraft gesetzt werden, ausser diese Möglichkeit sei ausdrücklich vorgesehen. Die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons sowie weitere Vorschriften der Gemeinde bleiben vorbehalten. Insbesondere 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.

Ausnahmen von den Bestimmungen / Bauvorschriften des Baureglementes können gemäss Art. 118 BauG erteilt werden:

BauV Art. 118 Ausnahmen von der Einhaltung der materiellen Bauvorschriften

1 Von den Vorschriften dieses Gesetzes, der Baureglemente oder der Nutzungspläne abweichende Bewilligungen können erteilt werden, wenn:

- a) die durch den Zweck bestimmte besondere Form oder Stellung eines Bauwerkes dies nötig macht und öffentliche Interessen dadurch nicht verletzt werden;*
- b) unter den gegebenen Verhältnissen die Einhaltung der bestehenden Vorschriften die Bauherrschaft in unzumutbarer Weise benachteiligen würde und öffentliche Interessen der Ausnahmegewilligung nicht entgegenstehen;*
- c) eine den öffentlichen Interessen, namentlich den Anforderungen des Verkehrs, der Hygiene, der Feuersicherheit, der architektonischen und ortsplangerischen Gestaltung bedeutend besser entsprechende Überbauung erzielt werden kann.*

2 In allen Fällen darf die Ausnahme nur bewilligt werden, wenn keine Nachbarin oder kein Nachbar dadurch in seiner aus der bestehenden Bauordnung sich ergebenden Stellung wesentlich beeinträchtigt wird.

3 Die privaten Rechte der Nachbarinnen und Nachbarn bleiben auch gegenüber jeder Ausnahmegewilligung vorbehalten.

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

EDIGENÖSSISCHE 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)
- 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 Energiegesetz
- 750.11 Verordnung zum Energiegesetz (Energieverordnung)
- 814.0 Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer (Umwelt- und Gewässerschutzgesetz; UGsG)
- 814.01 Verordnung zum Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer (Umwelt- und Gewässerschutzverordnung; UGsV)
- 861.0 Feuerschutzgesetz
- 861.1 Feuerschutzverordnung
- 931.1 Gesetz über den Wald (Kantonales Waldgesetz)
- 931.11 Verordnung zum Waldgesetz (Kantonale Waldverordnung)
- 955.11 Gesetz über das Gastgewerbe
- 955.111 Verordnung zum Gesetz über das Gastgewerbe (Gastgewerbeverordnung)

KOMMUNALE ERLASSE

- Abwasserreglement
- Wasserreglement
- Reglement über die Versorgung mit elektrischer Energie
- Strassen- und Erschliessungsreglement

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	6
Art. 1	Zweck / Geltungsbereich	6
Art. 2	Vollzug	6
Art. 3	Auskünfte	6
II.	Planung	6
Art. 4	Sondernutzungspläne	6
Art. 5	Mitwirkung der Bevölkerung	6
Art. 6	Ausnützungsübertragung	7
Art. 7	Nutzung bestehender Bausubstanz	7
III.	Überbauungsbestimmungen	7
a)	Allgemeine Vorschriften	7
Art. 8	Geschosszahl	7
Art. 9	Grenz- und Gebäudeabstand	7
Art. 10	Mehrlängenzuschlag	8
Art. 11	Strassenabstand	8
Art. 12	Vorbauten / Vorsprünge	8
Art. 13	An- und Nebenbauten	8
b)	Zonenvorschriften	9
Art. 14	Zoneneinteilung	9
Art. 15	Tabelle der Grundmasse	10
Art. 16	Weilerzone WZ	11
Art. 17	Schutzzonen und Schutzobjekte der Gemeinde	11
Art. 18	Ortsbildschutzzone	11
Art. 19	Kulturobjekte	12
Art. 20	Naturobjekte	12
Art. 21	Naturgefahren	12
c)	Erschliessungsvorschriften	13
Art. 22	Anschlüsse an Strassen	13
Art. 23	Abstellplätze / Garagen	13
Art. 24	Einfriedungen und Bepflanzungen	13
Art. 25	Öffentliche Einrichtungen	14
Art. 26	Schneebruch	14
Art. 27	Strassen- und Erschliessungsreglement	14

IV.	Gestaltungs- und Baubestimmungen	14
a)	Gestaltungsvorschriften	14
Art. 28	Grundsatz	14
Art. 29	Dachgestaltung	15
Art. 30	Aussenantennen- / Reklameanlagen	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	Mindestanforderungen	16
Art. 36	Energie	17
Art. 37	Schneefang	17
c)	Bauarbeiten	17
Art. 38	Benützung von öffentlichem Boden	17
Art. 39	Sicherung von Baustellen	17
Art. 40	Unterirdische Leitungen	18
V.	Verfahrensbestimmungen	18
Art. 41	Baugesuch, Bauvisiere	18
Art. 42	Zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch	18
Art. 43	Baukontrolle	18
Art. 44	Verfügungen	19
Art. 45	Gebühren, Kosten	19
VI.	Schlussbestimmungen	19
Art. 46	Verantwortung, Haftung	19
Art. 47	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	19
	Technische Erläuterungen	21
Art. 8	Geschosszahl	21
Art. 29	Dachgestaltung	22

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck / Geltungsbereich

¹ Das Baureglement gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Reute. Es findet Anwendung auf sämtliche Bauvorhaben, alle bestehenden Bauten und Anlagen sowie den Erlass raumplanerischer Massnahmen.

² Die Vorschriften dieses Baureglements sind öffentlich-rechtlicher Natur und können durch privatrechtliche Vereinbarungen nicht geändert oder aufgehoben 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

Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung des Baureglements ist Sache des Gemeinderates. Er kann Aufgaben an Kommissionen, Amtsstellen und 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 erteilt darüber die entsprechenden Auskünfte.

II. Planung

Art. 4 Sondernutzungspläne

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

Art. 5 Mitwirkung der Bevölkerung

¹ Der Erlass, die Änderung bzw. die Überarbeitung von Gemeinderichtplan, Baureglement und Zonenplan werden vom Gemeinderat aufgestellt und der Volksdiskussion unterstellt. Die Bevölkerung wird über wichtige Planungsschritte informiert.

² Jedermann ist berechtigt, Anregungen oder Einwände anzubringen. Der Gemeinderat nimmt zu den Einwendungen einzeln oder gesamthaft Stellung.

Art. 6 Ausnützungsübertragung

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

Art. 7 Nutzung bestehender Bausubstanz

Altbauten innerhalb der Bauzone können innerhalb ihres bisherigen Bestandes voll genutzt werden, auch wenn sie den Bestimmungen über die Ausnützungsziffer nicht entsprechen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung, der Erschliessungs- sowie der Gestaltungs- und Bauvorschriften dieses Reglementes. Altbauten im Sinne dieser Vorschrift sind alle jene Gebäude, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglements erstellt bzw. bewilligt wurden.

III. Überbauungsbestimmungen

a) Allgemeine Vorschriften

Art. 8 Geschosszahl

¹ In Hanglagen, wo das Untergeschoss talseits freiliegt, darf höchstens die in den Zonenvorschriften festgelegte Anzahl Geschosse in ihrer vollen Breite und Höhe in Erscheinung treten. Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für Eingänge und Garagenzufahrten dürfen in der Regel auf der längeren Gebäudeseite höchstens die Hälfte der Länge, bei den Schmalseiten die ganze Breite betragen. Bei quadratischen Grundrissen entspricht eine Gebäudeseite der längeren Gebäudeseite. Das gestaltete Terrain darf dabei nicht tiefer als 0.5 m unter oberkant Fussboden des Untergeschosses zu liegen kommen.

² 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.

Art. 9 Grenz- und Gebäudeabstand

¹ Der grosse Grenzabstand ist auf die am stärksten nach Süden gerichtete Hauptwohnseite einzuhalten.

² In begründeten Fällen (z.B. Immissionen) kann die Baubewilligungsbehörde Ausnahmen bei der Anordnung des grossen Grenzabstandes gewähren.

³ Bei quadratischen Bauten oder bei gleichwertigem Anteil der Fassaden an der Hauptwohnseite, kann die Baubewilligungsbehörde 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, maximal 4.0 m.

Art. 11 Strassenabstand

¹ Wo ein Strassenabstand nicht durch Baulinien geregelt ist, hat dieser ab Strassengrenze 3 m zu entsprechen. Gegenüber Staatsstrassen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften.

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

³ Für spezielle Abstandsregelungen kann die Baubewilligungsbehörde den entsprechenden Abstand gemäss anerkannten Richtwerten festlegen.

Art. 12 Vorbauten / Vorsprünge

¹ Dachvorsprünge dürfen maximal um 1.0 m in den erforderlichen Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder über die Baulinie vorspringen; sie dürfen aber nicht in den Verkehrsraum hineinragen.

² Erker, Balkone und Terrassen sowie Vortreppen dürfen 1.50 m in den erforderlichen Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder über die Baulinie vorspringen und am Boden abgestützt werden. Balkone und Erker sind dabei auf einen Drittel der dazugehörigen Fassade beschränkt.

Art. 13 An- und Nebenbauten

Für An- und Nebenbauten gilt ein minimaler Grenzabstand von 2.0 m.

b) Zonenvorschriften**Art. 14 Zoneneinteilung**

¹ Das Gemeindegebiet kann in folgende Nutzungszonen eingeteilt werden:

Bauzonen:

- | | | |
|---|---|----------|
| - Wohnzone | = | W2 |
| - Wohn- und Gewerbezone | = | WG2, WG3 |
| - Gewerbezone | = | GE |
| - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | = | OE |
| - Grünzonen im Baugebiet | = | GRi |
| - Weilerzone | = | WZ |
| - Verkehrsflächen | = | VF |

Nichtbauzonen:

- | | | |
|--------------------------|---|-----|
| - Landwirtschaftszone | = | L |
| - Übriges Gemeindegebiet | = | UeG |

² Diese Grundnutzungszonen können durch folgende Zonen überlagert werden.

- | | | |
|--------------------------------|---|-----|
| - Schutzzonen der Gemeinde | | |
| - Zone 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. 15 Tabelle der Grundmasse

¹ Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten in den Bauzonen folgende Vorschriften der Regelbauweise:

Bauzonen definitionen gemäss kant. Baugesetz	Wohnzonen (Art. 21 BauG)	Wohn- und Gewerbezone (Art. 22 BauG)		Gewerbezone (Art. 23 BauG)	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 26 BauG)	Grünzonen im Baugebiet (Art. 28 BauG)	Weilerzone (Art. 29 BauG)	Landwirtschaftszone (Art. 31 BauG)	Übriges Gemeindegebiet (Art. 33 BauG)
	W2	WG 2	WG 3	GE I	OE	GRI	WZ	L / UeG	
Ausnutzungsziffer	0.6	0.6 / 0.7 ²⁾	0.7 / 0.8 ²⁾	---	---	---	---	---	---
Vollgeschosszahl	2	2	3	---	--- ¹⁾	---	2	2	---
Talseitig sichtbare Geschosse	3	3	---	---	--- ¹⁾	---	3	3	---
Gebäudehöhe maximal in m	7.5	8.0	10.5	---	--- ¹⁾	---	7.5	---	---
Firsthöhe maximal in m	12.0	12.5	15.0	---	--- ¹⁾	---	12.0	---	---
Gebäudelänge in m:									
für Hauptbauten	25	30	40	40	--- ¹⁾	---	40	---	---
für Hauptbauten inkl. Nebenbauten	32	37	47	47	--- ¹⁾	---	47	---	---
kleiner Grenzabstand in m:	4	4	5	5	5	5	4	5	5
grosser Grenzabstand in m:	6	6	7	---	---	---	6	---	---
Mehrlängenzuschlag ⁵⁾	ja	ja	ja	---	---	---	---	---	---
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV ⁴⁾	II	III	III	III	II ³⁾	II ³⁾	III	III	III

Legende

--- findet keine Anwendung

1) In Abstimmung auf die Baustruktur in der Umgebung (wird im Einzelfall durch die Baubewilligungsbehörde oder einen Sondernutzungsplan festgelegt)

2) Sofern mind. 30 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche gewerblich genutzt werden.

3) Abweichungen werden im Zonenplan festgelegt

4) LSV = eidg. Lärmschutzverordnung (SR 814.41)

5) Vergleiche Art. 10, Mehrlängenzuschlag

² Die Bauweise für zulässige Bauten und Anlagen in der Grünzone wird im Einzelfall durch die Baubewilligungsbehörde festgelegt.

³ In den Gewerbebezonen gilt ein arealinterner Gebäudeabstand von min. 5.0 m, sofern keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

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.

⁵ In allen Bauzonenarten gilt die offene Bauweise.

Art. 16 Weilerzone WZ

¹ In der Weilerzone sind Wohnbauten, mässig störende Betriebe sowie landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zulässig.

² Neu-, Umbauten und Renovationen haben sich bezüglich Stellung und Form des Gebäudes, der Massstäblichkeit der Bauvolumen, der Fassaden- und Dachgestaltung sowie der Materialien und Farben in die bestehende bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen.

³ Die Umgebung der Bauten und die Freiräume sind in ihrem ursprünglichen Charakter zu erhalten.

⁴ Vorplätze und Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

Art. 17 Schutzzonen und Schutzobjekte der Gemeinde

¹ Als Überlagerung zu den Bauzonen und in Ergänzung zu den Schutzfestlegungen im kant. Schutzzonenplan werden folgende Schutzzonen und Schutzobjekte ausgeschieden:

- kommunale Ortsbildschutzzone;
- kommunale Kulturobjekte;
- kommunale Naturobjekte.

² Der Schutzzumfang kann geregelt werden

- durch besondere Verfügung des Gemeinderates,
- durch Vereinbarung mit dem Grundeigentümer.

³ Zur Bestimmung des Schutzzumfanges kann die Baubewilligungsbehörde Fachleute beiziehen und Gutachten ausarbeiten lassen.

Art. 18 Ortsbildschutzzone

¹ Die Ortsbildschutzzonen umfassen Gebäudegruppe von typischer Gestalt und besonderem historischen, baulichen und auch räumlichen Wert.

² Neu-, Umbauten und Renovationen haben sich bezüglich Stellung und Form des Gebäudes, Massstäblichkeit der Baumassen, Fassaden- und Dachgestaltung, Material und Farbe in das bestehende Ortsbild einzuordnen. Die Umgebung und Freiräume sind in ihrem ursprünglichen Charakter möglichst zu erhalten.

³ In der Regel haben Ersatzbauten Stellung, Aussenmasse und Erscheinungsbild des bestehenden Baubestandes im Wesentlichen zu übernehmen.

⁴ Der Gemeinderat ist befugt, Abweichungen von der Regelbauweise, insbesondere von Grenz- und Gebäudeabständen sowie vom Grundsatz gemäss Abs. 3 zu bewilligen oder zu verlangen, wenn:

- dies für den Schutz des Ortsbildes notwendig ist,
- schlechte, wohngyienische Verhältnisse verbessert werden können,
- sich damit wesentliche, architektonische und ortsbauliche Verbesserungen gegenüber der Grundordnung ergeben.

⁵ Der Abbruch ist vorbehältlich einer Unterschutzstellung gemäss Art. 17 gestattet, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

⁶ Zur Beurteilung der Einordnung des Bauvorhabens wird im Einzelfall bestimmt, welche Grundlagen der Bauherr beizubringen hat.

Art. 19 Kulturobjekte

¹ Die im Zonenplan bezeichneten schutzwürdigen Gebäude sind in ihrem Bestand integral zu erhalten und zu pflegen. Der Abbruch, die Beseitigung oder anderweitige Beeinträchtigungen sind unzulässig. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, sie dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen und zu unterhalten.

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

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

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

Art. 20 Naturobjekte

Geschützte 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. Jegliche weitergehenden Veränderungen sind bewilligungspflichtig. Für bewilligte Beseitigungen von Naturobjekten können angemessene Ersatzpflanzungen verlangt werden.

Art. 21 Naturgefahren

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

¹ Gefahrenzone 1

Neubauten sind nicht zulässig. Umbauten, Zweckänderungen Erweiterungen, Geländeveränderungen 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 Bauten auf den Standort angewiesen sind.

² Gefahrenzone 2

Alle Bauten und Anlagen sowie Geländeveränderungen 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 Gefahrenverminderung verfügen.

³ 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, Lager von umweltgefährdenden Stoffen 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 möglichen Gefährdungen durch Naturgefahren bei der Erstellung und dem Betrieb von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere auch für oberflächlich fliessendes Hangwasser. Die Behörde kann Empfehlungen abgeben.

c) Erschliessungsvorschriften

Art. 22 Anschlüsse an Strassen

¹ Zwischen Garagen für Personenwagen und öffentlichem Grund, oder dem Rand von privaten Verkehrsanlagen mit öffentlichen Fahrrechten, ist ein Vorplatz von mindestens 5 m Länge einzuhalten.

² Beim Einbau von Garagen in Gebäude, die vor Inkrafttreten dieses Baureglements bestanden haben, kann der Gemeinderat von den Bestimmungen von Absatz 1 Ausnahmen gestatten, wenn dadurch keine verkehrstechnische Nachteile oder Gefahren entstehen.

³ Für Garagen, die grössere Fahrzeuge aufnehmen müssen, werden die erforderlichen Vorschriften im Einzelfall vom Gemeinderat erlassen.

⁴ Für Anschlüsse an Staatsstrassen ist die kantonale Gesetzgebung massgebend.

⁵ Das Sichtfeld an Strassenkreuzungen, gemäss Schweizer Norm SN 640 273, ist von allen Hindernissen frei zu halten, die ein Motorfahrzeug oder ein Zweirad verdecken können. Dies gilt auch für Pflanzenwuchs, Schnee oder parkierte Fahrzeuge. Signale und Wegweiser können im Sichtfeld aufgestellt werden, dürfen aber die Sicht der Fahrzeuglenker nicht behindern.

Art. 23 Abstellplätze / Garagen ¹⁾

¹ Bei Neubauten, Zweckänderung oder Erweiterung von Gebäuden und Anlagen, deren Benützung einen namhaften Motorfahrzeugverkehr zur Folge hat, sind die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge von Benützern und Besuchern auf privatem Grund zu erstellen.

² Für Wohnbauten ist pro Wohnung 1 Abstellplatz, mindestens aber 2 Plätze pro Wohnhaus zu erstellen. Zusätzlich ist pro 3 Wohnungen ein Abstellplatz für Besucher zu erstellen.

³ Bei Bürogebäuden, Industrie- und Gewerbebetrieben und –anlagen, Sportplätzen usw., wird die nötige Anzahl von Abstellplätzen sinngemäss von Fall zu Fall nach den Normen des Verbandes Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute festgelegt.

⁴ Ist die Errichtung der geforderten Anzahl Abstellplätze nicht, nur teilweise oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, ist der Grundeigentümer zur Leistung von Beiträgen an den Bau solcher Anlagen abseits der öffentlichen Fahrbahnfläche verpflichtet. Pro fehlenden Abstellplatz ist eine Ersatzleistung von Fr. 5'000.00 zu erbringen.

Art. 24 Einfriedungen und Bepflanzungen

¹ Einfriedungen, Mauern, Hecken, Lebhänge etc. längs Strassen und Plätze dürfen die Sicherheit des Strassenverkehrs nicht beeinträchtigen.

² Mauern haben einen Abstand von 0.5 m vom Strassenrand einzuhalten. Wenn die Verkehrssicherheit und der Schneebruch nicht wesentlich behindert wird, können geringere Abstände bewilligt werden.

³ An Staatsstrassen gelten die Vorschriften der kantonalen Gesetzgebung.

¹⁾ Die Entwässerung richtet sich nach den Richtlinien des Kantons Appenzell Ausserrhodens über die gewässerschutzpolizeiliche Bewilligung von Garagen und Abstellflächen für Motorfahrzeuge.

Art. 25 Öffentliche Einrichtungen

¹ Die Gemeinde und die Eigentümer öffentlicher Versorgungsanlagen sind zu folgenden Massnahmen berechtigt:

- a) Anbringen von Strassenbeleuchtungseinrichtungen, Tafeln mit Strassennamen, Wegweisern, Angaben über die Lage von Kabeln, Gas- und Wasserleitungen, Schneewänden, Verkehrssignalen, Vermessungszeichen und dergleichen. Für solche Inanspruchnahme privaten Eigentums wird in der Regel keine Entschädigung fällig.
- b) Aufstellen von Brunnen, Hydranten, Leitungsmasten, Sandkisten und dergleichen auf öffentlichem Grund ohne Einhaltung von Abstandsvorschriften.
- c) Erstellung und Unterhalt von Versorgungs- und Kanalisationsleitungen auf privatem Grund.

² In allen Fällen ist soweit wie möglich persönlichen Wünschen der Grundeigentümer zu entsprechen. In allen Fällen sind Schäden zu vergüten.

Art. 26 Schneebruch

¹ Alle Abschränkungen und andern Einrichtungen längs öffentlichen Strassen und Trottoirs, die den Schneebruch behindern, sind verboten.

² Für den Schneebruch auf privaten Grundstücken darf öffentlicher Grund und Boden nur benutzt werden, wenn keine andere Möglichkeit besteht. Der Schnee ist in diesem Fall unverzüglich zu entfernen.

Art. 27 Strassen- und Erschliessungsreglement

Weitere Erschliessungsvorschriften werden durch das Strassen- und Erschliessungsreglement der Gemeinde festgelegt.

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

Art. 28 Grundsatz

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 architektonisch, gestalterisch oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen;
 - c) bei Bauten und Anlagen, die das Orts-, Landschafts- oder Strassenbild besonders prägen;
- Diese Bauten und Anlagen, inkl. 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 gute Einpassung in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild erreicht wird.

Art. 29 Dachgestaltung

¹ In der Regel sind mit Ausnahme von An- und Nebengebäuden sowie technischer Bauteile nur Schrägdächer mit gleichseitigen Dachneigungen zulässig. Ausgenommen davon sind Bauten in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie den Gewerbezone.

² Bei Hauptbauten sind Flachdächer oder Pultdächer nur ausserhalb der Ortsbildschutzzone gestattet, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Nicht begehbare Flachdächer von Hauptbauten sind extensiv zu begrünen.

³ Dachaufbauten wie Schleppgauben, Lukarnen, etc. sowie Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind ästhetisch gut zu gestalten. Ihre Ausdehnung ist im Verhältnis zu der in der Ansicht in Erscheinung tretenden Dachfläche auf 1/4 beschränkt. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen zudem insgesamt in ihrer Länge höchstens 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen.

⁴ Technisch bedingte Bauteile wie Kamin, Liftaufbauten-etc. dürfen mit dem technisch notwendigen Mindestmass über die Dachfläche geführt werden.

⁵ 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.

⁶ Dachflächenfenster und andere Bauteile in der Dachfläche sind sorgfältig einzupassen und dürfen keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bewirken.

Art. 30 Aussenantennen- / Reklamanlagen

¹ Antennenanlagen sind auf das technisch notwendige Mindestmass zu beschränken und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Parabolantennen sind in der kommunalen Ortsbildschutzzone bewilligungspflichtig.

² Reklameeinrichtungen haben sich gut in die Fassadengestaltung einzuordnen. Sie dürfen im Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht störend wirken. Die Baubewilligungsbehörde ist befugt, im Einzelfall Auflagen bezüglich Grösse und Gestaltung zu erlassen.

Art. 31 Umgebungs- und Terraingestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung hat das gewachsene Terrain zu berücksichtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das Minimum zu beschränken und sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Ungesicherte Böschungen dürfen nicht steiler als im Verhältnis 2 : 3 angelegt werden. Hohe Stützmauern sind möglichst zu vermeiden und sorgfältig zu gestalten.

² Das gestaltete Terrain darf im Mittel aller Fassaden höchstens 1.2 m unter oberkant Erdgeschoss- Fussboden liegen. Ausnahme bildet Art. 6 Abs. 1 Geschosshöhe.

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

⁴ Die Umgebungsgestaltung ist möglichst durchlässig auszuführen. Unverschmutztes Abwasser ist grundsätzlich versickern zu lassen, soweit dies technisch möglich ist und die Rechte Dritter nicht beeinträchtigt werden.

Art. 32 Kinderspielplätze

¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungseinheiten sind auf privatem Grund ausreichende, gut besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Spielplätze zu erstellen. Die Spielplätze müssen ihrer Zweckbestimmung erhalten werden, sofern nicht Ersatz geschaffen wird.

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, Lärmschutz, Gesundheit, Brandschutz, Schallschutz 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 kommunalen Schutzobjekten ist Art. 87 BauG sinngemäss anwendbar.

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.

Art. 35 Mindestanforderungen

¹ Alle Wohnräume müssen natürlich und genügend direkt belichtet werden. Das Total der im Rahmenlicht gemessenen Fensterflächen eines Wohnraumes hat mindestens 1/10 der Bodenfläche zu betragen. Arbeitsräume, die nicht dem Arbeitsgesetz unterstehen, haben diesen Bedingungen ebenfalls zu entsprechen.

² Die folgenden, lichten Höhen der fertigen Räume dürfen nicht unterschritten werden:

- Arbeits- und Verwaltungsräume für Geschäfts- und Industriebetriebe, Laden- und Gastwirtschaftslokale bis 70 m² Bodenfläche, kleine Werkstätten für Gewerbe 2.40 m.
- In den übrigen Fällen wird die nötige Raumhöhe von Fall zu Fall vorgeschrieben.

³ Alle Wohn- und Arbeitsräume müssen einwandfrei und unabhängig von den Nebenräumen belüftet werden können.

⁴ Bei Mehrfamilienhäusern ist genügend Raum mit gutem Zugang für Fahrräder und Kinderwagen zu schaffen.

⁵ Zu jeder Wohnung ist ein direkt entlüfteter Kellerraum und ein trockener Abstellraum zu erstellen. Eine Kombination ist zulässig.

⁶ Beim Umbau bestehender Bauten sind diese Bestimmungen soweit wie möglich anzustreben.

Art. 36 Energie

¹ Für Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie, Wärmepumpen, Biogasanlagen und dergleichen kann die Baubewilligungsbehörde Abweichungen von baupolizeilichen Vorschriften zulassen, soweit nicht übergeordnete 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.

Art. 37 Schneefang

Soweit allgemeine Verkehrsflächen und Zugänge gefährdet sind, müssen Dächer mit den erforderlichen Schneefangeinrichtungen versehen werden.

c) Bauarbeiten

Art. 38 Benützung von öffentlichem Boden

¹ Öffentlicher Grund und Boden, namentlich Strassen und Plätze, dürfen nur mit Bewilligung der Behörde für die Abwicklung von Bauvorhaben in Anspruch genommen werden. Für die Benützung des öffentlichen Grundes kann der Gemeinderat eine Entschädigung erheben.

Bei Flurgenossenschaftsstrassen ist sinngemäss die Zustimmung der zuständigen Genossenschaftsorgane einzuholen. Bei Staatsstrassen diejenige der kantonalen Fachstelle.

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

³ Der Gemeinderat bestimmt die zu erhebenden Gebühren und Kostenansätze unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes und der voraussichtlichen Dauer der Bauarbeiten. Die Gebühr beträgt maximal Fr. 5'000.-.

Art. 39 Sicherung von Baustellen

¹ Bei der Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle notwendigen Vorkehrungen gegen übermässige Immissionen und Gefahren zu treffen.

² Bei Inanspruchnahme oder Beeinflussung öffentlicher Verkehrsflächen durch Bauarbeiten ist die Baustelle nach den Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner abzuschränken und zu beleuchten.

³ Um eine einwandfreie Verkehrsabwicklung und Verkehrssicherheit zu erreichen, können im Einzelfall besondere Bedingungen gestellt werden.

⁴ Jede Baustelle, deren Betreten für Unbeteiligte mit einer Gefahr verbunden ist, muss gegen öffentlichen und privaten Grund vor dem Zutritt geschützt werden. Baugruben und Gräben sind mit geeigneter Abschränkung zu sichern. Bei Baustellen längs öffentlichem Grund kann die Erstellung von Schutzwänden und Fussgängerpassagen nach Bedarf angeordnet werden.

Art. 40 Unterirdische Leitungen

¹ Vor Inangriffnahme von Bauarbeiten auf öffentlichem oder privatem Grund sind die unterirdischen Leitungen anhand des Grundbuches und der Werkpläne der Gemeinde und der Versorgungswerke festzustellen und die Eigentümer zu benachrichtigen.

² Werden bei Bauarbeiten unbekannte Werkleitungen zutage gefördert, so sind sie im öffentlichen Grund der Gemeinde, im Privatgrund den Eigentümern zu melden. Eigenmächtige Beschädigungen oder Veränderungen an solchen Leitungen sind untersagt.

V. Verfahrensbestimmungen

Art. 41 Baugesuch, Bauvisiere

¹ Für sämtliche bewilligungspflichtige Vorhaben (inkl. Projektänderungen) sind der Gemeindeverwaltung Baugesuche einzureichen.

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

Art. 42 Zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch

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

Art. 43 Baukontrolle

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

² Beanstandungen werden dem Bauherrn unter Ansetzung einer Frist zur Behebung der Mängel bekannt gegeben. Unterlässt der Verantwortliche die verlangte Richtigstellung, so ist die Baubewilligungsbehörde befugt, die nötigen Arbeiten auf Kosten und Verantwortung des Fehlbaren selbst ausführen zu lassen.

³ Die Bewilligungsbehörde kann die Anzeigepflicht für weitere Baustadien anordnen oder bei einfachen Bauvorhaben von der Meldepflicht einzelner Baustadien befreien.

Art. 44 Verfügungen

Baueinstellungsverfügungen und Verfügungen betreffs Behebung von Mängeln bei Gefährdung der Sicherheit wird die aufschiebende Wirkung entzogen.

Art. 45 Gebühren, Kosten

¹ Für die Behandlung von Baugesuchen und die Vornahme baupolizeilicher Kontrollen sowie für die Benützung öffentlichen Grundes können Gebühren erhoben werden.

² Im Baubewilligungsverfahren trägt der Gesuchsteller die Verfahrenskosten.

³ Die Gebührenansätze werden vom Gemeinderat im Rahmen des Gesetzes über die Gebühren der Gemeinden vom 26. Februar 2001 (bGS 153.2) festgelegt.

⁴ Alle übrigen Kosten, die im Zusammenhang mit dem Baugesuchsverfahren oder bei andern Amtshandlungen in Ausübung des Gemeindebaurechts entstehen, können nach Aufwand den betreffenden Grundeigentümern oder Gesuchstellern berechnet werden. Dazu gehören Expertisen im Baugesuchsverfahren, sowie Kosten von Kontrollen und Erhebungen, die zu Beanstandungen Anlass geben, usw.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 46 Verantwortung, Haftung

¹ Bauherrschaft, Bauleitung und Unternehmer sind verantwortlich für die Befolgung der Vorschriften dieses Baureglement, der Regeln der Baukunde und die Einhaltung der genehmigten Baupläne.

² Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der Baukontrolle übernehmen die Behörden keinerlei Haftung für die Bauten und deren Ausführung.

Art. 47 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 Das Baureglement der Gemeinde Reute vom 7. Januar 1992 inklusive den Teilrevisionen vom 10. Juli 2001, 31. Mai 2005 und vom 14. Januar 2006 wird mit Inkrafttreten dieses Baureglementes aufgehoben.

³ Nutzungspläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglementes erlassen wurden, bleiben bis zu ihrer Anpassung in Kraft.

9411 Reute, 04.12.2009

Der Gemeinderat Reute

Der Gemeindepräsident
Arthur Sturzenegger

Die Gemeindeschreiberin
Isabelle Coray

Volksdiskussion vom 05.01.2009 bis 04.02.2009

Öffentliche Auflage der Zonenvorschriften (Art. 14 bis Art. 21) vom 13.02.2009 bis 12.03.2009

Von der Einwohnergemeinde (Urnenabstimmung) angenommen am: 17.05.2009

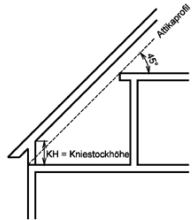
Vom Regierungsrat von Appenzell A.Rh. genehmigt am: 16.06.2009

Technische Erläuterungen

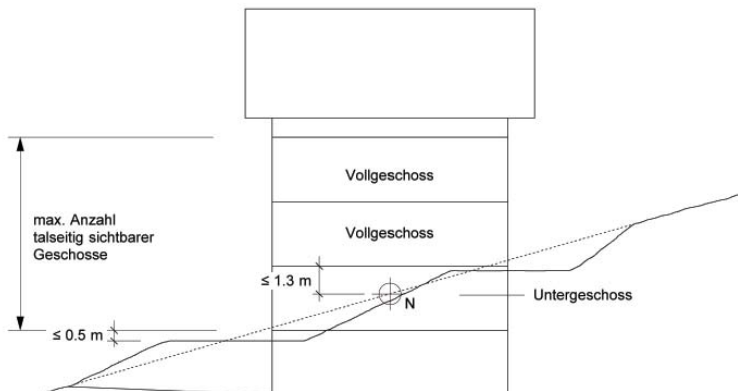
Art. 8 Geschlosszahl

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

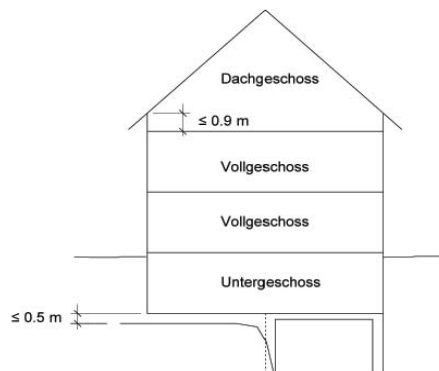
Ausschnitt aus Anhang zur BauV Art. 4:
Messweise Attikageschoss / Kniestockhöhe



Seitenansicht

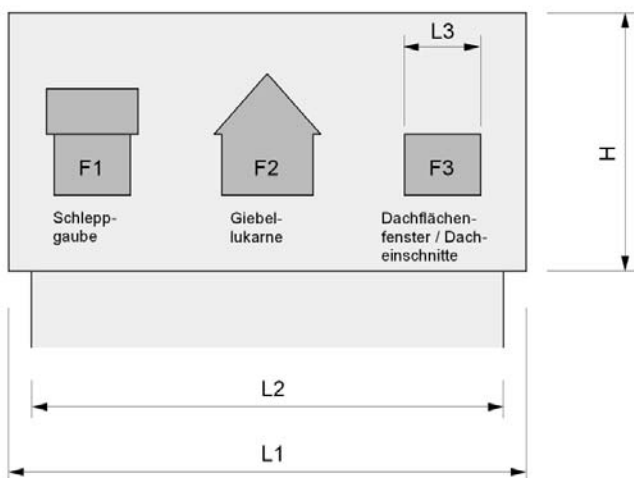


Vorderansicht



Art. 29 Dachgestaltung

Ansicht Dachfläche



$$(F1 + F2 + F3) \leq \frac{L1 \times H}{4}$$

$$L3 \leq \frac{L2}{3}$$

≤ kleiner gleich, höchstens

L = Länge
H = Höhe
F = Fläche