

Teilrevision Baureglement

Geänderte Passagen zum bisher rechtskräftigen Stand sind unterstrichen
bzw. durchgestrichen.

Vom Gemeinderat verabschiedet:

Öffentliche Auflage:

Vom Gemeinrat erlassen:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegeschreiber

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Vom Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden
genehmigt:

Der Ratschreiber

Reglement

7. November 2024

Mitwirkung

Der Gemeinderat Gais erlässt gestützt auf Art. 15 und 48 des kantonalen Baugesetzes vom 12. Mai 2003 folgendes Baureglement.

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

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

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

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

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

Art. 2 Mitwirkung und Zuständigkeit

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

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

³ Die Annahme von Sondernutzungsplänen obliegt dem Gemeinderat.

Art. 3 Vollzug

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

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

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

B. Planungsrecht

Art. 4 Kernzone

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

- a) Die Höhenlage des untersten, für den dauernden Aufenthalt von Personen vorgesehenen Geschosses ist so festzulegen, dass sich die Baute mit deren Umgebung gut in das Strassen- und Siedlungsbild einordnet.
- b) Die Bauten müssen sich in Bezug auf die Höhe der Traufen, der Firste, die Gebäudelänge und -breite in das Gebiet einordnen.
- c) Die Fassaden sind gegenüber dem angrenzenden, öffentlichen Strassenraum typisch zu gestalten.

BauG¹ Art. 6

BauG Art. 20

² Einfriedungen, Vorgärten oder Vorplätze sind nach dem historischen Strassen- und Siedlungsbild zu gestalten.

Art. 5 Kurzzone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Intensiverholungszone

BauG Art. 25, 26, 27

¹ In der Kurzzone, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Intensiverholungszone dürfen Neubauten und nachbarschaftlich relevante Erweiterungen nur aufgrund eines Sondernutzungsplanes erstellt werden.

² In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind Bauten und Anlagen privater Trägerschaften zulässig, sofern sie eine Aufgabe im öffentlichen Interesse erfüllen. Der Gemeinderat sichert die öffentlichen Interessen über Vereinbarungen, Dienstbarkeiten oder Sondernutzungspläne. Dazu gehören namentlich die Zugänglichkeit und Benutzung.

Art. 6 Regelbauweise

	Kernzone (K)	Wohnzone 1 Vollgeschoss (W1)	Wohnzone 2 Vollgeschosse (W2)	Wohnzone 3 Vollgeschosse (W3)	Wohn- und Gewerbezone 2 Vollgeschosse (WG2)	Wohn- und Gewerbezone 3 Vollgeschosse (WG3)	Gewerbezone (GE)	Kurzzone (KU)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	Intensiverholungszone (IE)
Ausnutzungsziffer	– ⁴⁾	0.40	0.50	0.60	0.45 ⁴⁾ 0.50	0.55 ⁴⁾ 0.60	– ⁵⁾	– ⁴⁾	– ⁴⁾	–
Max. Vollgeschosszahl	– ⁴⁾	1	2	3	2	3	– ⁵⁾	– ⁴⁾	– ⁴⁾	–
Max. talseitig sichtbare Geschosse	– ⁴⁾	2	3	3	3	3	– ⁵⁾	– ⁴⁾	– ⁴⁾	–
Ausbau Dachgeschoss	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	– ⁵⁾	– ⁵⁾	– ⁵⁾	–
Ausbau Untergeschoss	Ja ⁶⁾	Ja	Ja	Ja ⁶⁾	Ja ⁶⁾	Ja ⁶⁾	– ⁵⁾	– ⁵⁾	– ⁵⁾	–
Max. Gebäudehöhe [m]	– ⁴⁾	5.00	7.50	10.00	8.00 ³⁾	10.50 ³⁾	12.00	– ⁴⁾	– ⁴⁾	–
Max. Firsthöhe [m]	– ⁴⁾	9.00	11.00	14.50	12.00 ³⁾	14.50 ³⁾	16.00	– ⁴⁾	– ⁴⁾	–
Max. Gebäudelänge [m]	– ⁴⁾	20.00 ⁸⁾ 24.00	24.00	35.00	35.00	35.00	– ⁵⁾	– ⁴⁾	– ⁴⁾	–
Min. kleiner Grenzabstand [m]	3.00	4.00	4.00	5.00	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00	–
Min. grosser Grenzabstand [m]	– ⁵⁾	6.00	6.00	8.00	6.00 ²⁾	8.00 ²⁾	– ⁵⁾	– ⁵⁾	– ⁵⁾	–
Mehrlängenzuschlag	– ⁵⁾	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	– ⁵⁾	– ⁵⁾	– ⁵⁾	– ⁵⁾
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	II	II	II	III	III	III	II	II	II

⁴⁾ Gewerbebonus von 0.05 bei zu drei Vierteln gewerblich genutztem EG und danach um weitere 0.05 für jedes weitere, vollständig gewerbliche Vollgeschoss

²⁾ Findet keine Anwendung für rein gewerblich genutzte Bauten

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

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

⁵⁾ findet keine Anwendung

⁶⁾ ausgenommen für Wohnnutzung

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

⁸⁾ Das Mass entspricht der maximalen Gebäudelänge ohne Berücksichtigung von Anbauten. (Hinweis: BauV legt fest, dass Gebäudelänge inkl. Anbauten ist. Deshalb noch unklar, ob wirklich ein zweites Mass ohne Anbauten definiert werden kann.)

BauG Art. 36

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.

C. Weitere raumwirksame Instrumente

(BauG Art. 84)

Art. 8 Ortsbildschutzzonen kommunal

¹ Die Ortsbildschutzzonen bezeichnen jene Gebäudegruppen, Strassenräume, Plätze, Freiräume und Umgebungsbereiche, welche als wichtige Elemente des wertvollen und charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes in ihrem Gesamtcharakter zu erhalten sind.

² Bei Um-, An- und Neubauten sowie Renovationen sind die Fassaden- und Dachgestaltung, Massstäblichkeit der Baumasse, Gebäudeform und -stellung, Farb- und Materialwahl sowie Strassen- und Platzgestaltung sorgfältig auf das Ortsbild abzustimmen.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann Abweichungen von der Regelbauweise – insbesondere auch von den Grenz- und Gebäudeabständen – 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 im 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 kommunalen Ortsbildschutzzonen sind so zu gestalten, dass deren künstlerischer oder geschichtlicher Wert möglichst wenig beeinträchtigt wird.

7 Für Vorhaben in kommunalen Ortsbildschutzzone wird eine Bauberatung durch die Bauverwaltung ab Planungsbeginn verlangt. Die Gemeinde kann Fachleute beiziehen.

Art. 9 Kulturobjekte kommunal

BauG Art. 86

1 Die kommunalen Kulturobjekte sind zu erhalten. Jede Beeinträchtigung ihres künstlerischen, gestalterischen oder geschichtlichen Wertes ist untersagt.

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

2 Jegliche Renovations- oder Restaurationsarbeiten wie der Ersatz von Bauteilen und die Erneuerung von Anstrichen aussen sind bewilligungspflichtig.

Art. 10 Naturobjekte kommunal

BauG Art. 86

1 Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Feldgehölze sowie sämtliche Ufergehölze sind samt ihren Lebensgrundlagen zu erhalten. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, sie dem Schutzzweck entsprechend zu unterhalten. Jegliche weitergehenden Veränderungen sind bewilligungspflichtig.

2 Für abgehende Bäume, Hecken und Gehölze sind frühzeitig Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Art. 11 Aussichtsschutzzone

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

D. Bauordnungsrecht - formell

Art. 12 Ersatzabgabe für Abstellplätze

BauG Art. 15 lit. j)

1 Ist das Erstellen von Abstellplätzen verboten oder sind andere triftige Gründe für einen Verzicht auf den Bau von Abstellplätzen gegeben, so kann die Baubehörde eine Ersatzabgabe verlangen.

2 Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benutzbarer Abstellplätze oder Parkgaragen zu verwenden. Sie beträgt pro fehlenden Abstellplatz CHF 6'000.–. Dieser Betrag basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1. Januar 2008. Der Gemeinderat ist befugt, den Betrag periodisch der Teuerung anzupassen.

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

Art. 13 Werkleitungen

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

Art. 14 Gefahrenzonen

¹ Öffentlicher Grund und Boden, namentlich Strassen und Plätze, dürfen nur mit Bewilligung der Behörde für die Ausführung privater Bauten und Anlagen in Anspruch genommen werden.

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

Art. 15 Sicherung von Baustellen

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

² Jede Baustelle, deren Betreten für Unbeteiligte mit Gefahren verbunden ist, muss vor dem Zutritt geschützt werden. Baugruben und Gräben sind mit geeigneten Abschränkungen zu versehen.

E. Bauordnungsrecht - materiell

Art. 16 Ausnützungsübertragung

BauV² Art. 1 Abs. 5

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

Art. 17 Nutzung bestehender Bausubstanz

BauG Art. 94

² Altbauten können innerhalb ihres bisherigen Bestandes voll genutzt werden, auch wenn sie den Bestimmungen über die Ausnützung nicht entsprechen.

³ Altbauten im Sinne dieser Vorschrift sind all jene Gebäude, die vor dem 13. November 1963 erstellt oder bewilligt wurden.

Art. 18 Mindestausnützung

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

² Nachbargrundstücke im Eigentum des Gesuchstellers werden miteinbezogen, wenn sie eigenständig nicht regelbaukonform bebaut werden können.

³ Bei besonderen Verhältnissen wie Topografie oder Parzellenform kann die Behörde ausnahmsweise geringere Ausbaugrade erlauben.

Art. 19 Nachisololation von Bauten

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

Art. 20 Grenzabstand in der Gewerbezone

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

Art. 21 Hauptwohnseite

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

Art. 22 Gestaltungsanforderungen

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

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

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

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

Art. 23 Dachform

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

² Die Farbgebung und Materialwahl ist auf die Umgebung abzustimmen.

Art. 24 Dachaufbauten und -einschnitte

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

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

BauG Art. 112

BauV Art. 4 Abs. 3

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

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. Hohe Stützmauern sind zu vermeiden.

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

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

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

Art. 26 Ökologischer Ausgleich

Gemäss Planungskommissionssitzung vom 6.5.24 wird das Thema Biodiversität / ökologischer Ausgleich mit der BBK noch einmal besprochen. Falls die BBK das Thema begrüsst, wird ein entsprechender Vorschlag ausgearbeitet. Dazu könnten Inhalte zu folgenden Themen zählen:

- Minimale Versiegelung
- Entwässerung
- Extensive Begrünung Flachdächer
- Umgang Abstandsrün
- Verbot Schotter-/Schnitzelabdeckung
- Einführung Ausgleichsfaktor für Berechnung Massnahmen ökologischer Ausgleich
- U.a. auch Neophytenprävention

Auch Rückmeldungen aus der Bevölkerung zu diesem Thema im Rahmen der Mitwirkung sind willkommen.

Art. 27 Strassenabstand

¹ Die Strassenabstände gehen den Grenzabständen vor.

² Für nicht im Strassenverzeichnis enthaltene Strassen gelten die Vorschriften über die Strassenabstände gemäss Art. 57 ff. StrG und über den Lichtraum gemäss Art. 66 StrG sinngemäss.

³ Bei ungenügend dimensionierten Strassen oder speziellen Bauvorhaben legt die Bewilligungsbehörde die Abstände im Einzelfall fest.

⁴ Bei Wegen sind die ordentlichen Grenzabstände bezogen auf die Achse in jedem Fall einzuhalten.

⁵ Innerhalb der Ortsbildschutzzonen oder bei Kulturobjekten kann die Baubewilligungsbehörde Abweichungen vom Strassenabstand gestatten oder Auflagen bezüglich Nutzung und Gestaltung der Strassenabstandsflächen verfügen.

NHG Art. 18 Abs. 1, Art. 18b Abs. 2

NHV³ Art. 15 Abs. 1

GSchG⁴ Art. 7 Abs. 2

USG⁵ Art. 11 Abs. 1

StrG⁶ Art. 57 ff. Art. 66

³ Bundesverordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) SR 451.1

⁴ Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) SR 814.20

⁵ Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) SR 814.01

⁶ Strassengesetz (StrG) bGS 731.11

Art. 28 Anlagenabstand

¹ Vorbehältlich der grundstücksübergreifenden Gestaltung haben Anlagen bis 1.00 m Höhe einen Grenzabstand von 0.20 m einzuhalten, darüber zusätzlich die Mehrhöhe. Mit Zustimmung des Nachbarn und guter Gesamtwirkung sind kleinere Abstände möglich. Vorbehalten bleibt Art. 17 Abs. 2 BauV.

Art. 29 Vorbauten

BauV Art. 12

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

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

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

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

Art. 30 An- und Nebenbauten

BauV Art. 11
BauG Art. 106 Abs. 3

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

Art. 31 Ausfahrten und EinmündungenStrG Art. 59

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

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

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

Art. 32 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und VelosVSS-Norm⁷ 40 281

~~¹ Bei Errichtung, Wiederaufbau, baulicher Veränderung sowie Nutzungsänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund für Bewohner, Angestellte, Besucher, Lieferanten usw. die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen. Bei bestehenden Bauten und Anlagen kommt Art. 85 StrG sinngemäss zur Anwendung. Die Änderung der Zweckbestimmung von Abstellplätzen ist bewilligungspflichtig.~~

² Für Wohnnutzungen ist ein Abstellplatz pro 100 m² Bruttogeschossfläche, mindestens aber ein Abstellplatz pro Wohnung erforderlich. Für andere Nutzungen erfolgt die Bedarfsermittlung gemäss Schweizer Norm (SN VSS-Norm).

⁷ Normen des «Schweizer Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute»
9 | 11

- ~~3 Bei Mehrfamilienhäusern sind pro fünf Abstellplätze ein Besucherparkplatz sowie davon mindestens ein Platz pro Mehrfamilienhaus für Behinderte auszugestalten.~~
- ~~4 Bei Einfamilienhäusern darf der Garagenvorplatz zur Hälfte angerechnet werden.~~
- ~~5 Die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge kann aus Gründen des Ortsbild- und Kulturobjektschutzes untersagt oder beschränkt werden.~~

1 Bei Neubau, Erweiterung sowie Zweck- oder Nutzungsänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund ausreichend Abstellplätze zu erstellen.

2 Die erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen pro Kategorie betragen in der Regel:

- a) Mehrfamilienhäuser: 1 Abstellplatz für Bewohnende pro 100 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF), mind. 1 Abstellplatz pro Wohneinheit; zuzüglich 10% für Besucher (davon mindestens ein Behindertenabstellplatz pro MFH)
- b) Einfamilienhäuser: 2 Abstellplätze (Garagenvorplätze werden nicht angerechnet.) (Hinweis: Falls Garagenvorplatz wiederum hälftig angerechnet würde, wäre das Mass auf 3 PP zu erhöhen.)
- c) Andere Nutzungen: Die VSS-Normen sind wegleitend.

3 Bei Bruchteilen wird das Total pro Kategorie auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

4 Die Erstellung von Abstellplätzen für Personenwagen kann untersagt oder beschränkt werden, wenn ihre Erstellung wichtigen Zielen der Ortsplanung (z.B. Ortsbildschutz, Erhalt von Schutzobjekten, Vorgärten oder Grünanlagen, Zonenzweck usw.) widersprechen oder ihre Benützung von Verkehr erheblich stören würde.

5 Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze für Velos beträgt 1 Abstellplatz pro Zimmer. Für andere Nutzungen und die Aufteilung zwischen Kurz- und Langzeitabstellplätzen sind die VSS-Normen richtungsweisend.

Art. 33 Gemeinschaftsflächen und Abstellräume / -flächen

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

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

Hinweis: Der Einfluss der Vorgabe der Velo-PP auf die Grösse der Abstellflächen unter lit. b) wird im Rahmen einer BBK-Sitzung erneut beurteilt. Die VSS-Norm geht von einer Fläche von 2-4 m² pro Abstellplatz (inkl. Verkehrsfläche) und 1-2 m² (ohne Verkehrsfläche) aus. Allenfalls ist das %-Mass unter lit. b) anzupassen, die leichten Zweiradfahrzeuge oder der ganze lit. b) zu entfernen.

Art. 34 Mindestmasse für neue Mehrfamilienhäuser

- 1 Wohnungszugänge und Treppenhäuser in Mehrfamilienhäusern haben eine lichte Breite von mindestens 1.20 m aufzuweisen.
- 2 Für Wohn- und Schlafräume gilt:
 - a) Die Mehrheit der Räume muss nach der südlichen Hemisphäre orientiert sein.
 - b) Die Fensterfläche hat mindestens 10 % der Nettowohnfläche zu betragen.
 - c) Die lichte Raumhöhe hat mindestens 2.30 m zu betragen. Bei nicht waagrechter Decke ist die lichte Raumhöhe über mindestens 6 m² der Bodenfläche einzuhalten.
 - d) Die Bodenfläche pro Wohn- oder Schlafräum hat mindestens 10 m² zu betragen.

F. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 35 Baueinstellung

VRGP⁸ Art. 36 g)

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

Art. 36 Verfahrenskosten

Gebührentarif für Gemeinden⁹

- 1 Die Gebühren werden im Rahmen des kantonalen Gebührentarifs für Gemeinden (bGS 153.2) durch den Gemeinderat festgesetzt.
- 2 Werden Gutachten oder zusätzliche Unterlagen auf Kosten des Gesuchstellers eingeholt, ist der Gesuchsteller vor der Auftragserteilung anzuhören.
- 3 Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

Art. 37 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

- 1 Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Das Baureglement der Gemeinde Gais vom 4.11.1994 wird damit aufgehoben.
- 2 Die Änderungen dieser Teilrevision treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- ~~3 Nutzungspläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglements erlassen wurden, bleiben in Kraft.~~
- 4 Alle zum Zeitpunkt der Rechtskraft hängigen Baugesuche unterstehen diesem Reglement.

⁸ Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG) bGS 143.1

⁹ Gesetz über die Gebühren der Gemeinden (Gebührentarif) bGS 153.2