

Baureglement

Bauvorschriften

4. April 2024

Vom Gemeinderat für die Vorprüfung verabschiedet am.....

Vom Gemeinderat für die Mitwirkung verabschiedet am.....

Vom Gemeinderat für die 1. öffentliche Auflage verabschiedet am.....

1. öffentliche Auflage vom bis

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am am.....

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeschreiberin

.....

.....

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. am.....

Der Staatsschreiber

.....

Publikation im Amtsblatt am.....

Entwurf basierend auf dem rechtskräftigen Baureglement vom 25. Oktober 2004.

Bisherige Texte sind schwarz dargestellt.

Änderungen sind grün dargestellt.

Gelöschte Texte des rechtskräftigen Reglements sind grau ~~durchgestrichen~~ dargestellt.

Hinweise sind blau und kursiv dargestellt

Inhaltsverzeichnis

1.	Formelle Bestimmungen	3
§ 1	Zweck und Geltung (§ 1 KBV)	3
§ 2	Planungsgrundsätze	3
§ 3	Baukommission und Rechtsmittel (§ 2 KBV)	3
§ 4	Baukontrolle (§ 12 KBV)	3
§ 5	Gebühren (§ 74 PBG, § 5, 13 KBV)	4
§ 6	Ausnahmen	4
2.	Verkehrsvorschriften	4
§ 7	Benennung der Strassen	4
§ 8	Lichtraumprofil entlang Strassen und Wegen <small>Freihaltung des Strassenprofils</small> ..	4
§ 9	Stützmauern an Gemeindestrassen und öffentlichen Wegen	5
§ 10	Anschlussbauten an Gemeindestrassen und öffentlichen Wegen	5
§ 11	Abstellplätze (§§ 42 und 53, Anhang III KBV)	5
	Privatstrassen	6
3.	Vorschriften über Sicherheit und Wohnhygiene	6
	Behindertengerechtes Bauen (§ 58 KBV)	6
§ 12	Türen, Treppen, Geländer und Balkone (§ 54 KBV)	6
§ 13	Nebenräume in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Wohnungen	6
§ 14	Baustellen (§§ 65 und 66 KBV)	7
§ 15	Baustellenabfälle	7
4.	Vorschriften über Ästhetik, Natur- und Heimatschutz	7
§ 16	Gestaltung	7
§ 17	Energie	7
§ 18	Abbruchreife Bauten (§ 54 KBV)	7
§ 19	Brandmauern (§ 63 KBV)	8
§ 20	Abbruch und Umbau	8
§ 21	Terrainveränderungen (§§ 63 KBV und 17 NVH)	8
5.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	8
§ 22	Rechtskraft	8
§ 23	Altes Recht	8

1. Formelle Bestimmungen

Gestützt auf § 133 des Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Witterswil folgendes Baureglement:

§ 1

Zweck und Geltung (§ 1 KBV)

¹ Dieses Reglement enthält, in Ergänzung und Ausführung des Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und des kantonalen Baureglementes vom 3. Juli 1978, Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.

² Im Weiteren gelten die Vorschriften ~~des Bauzonenplans~~ der Nutzungspläne und des Zonenreglements.

³ Die Wasser- und Wärmeversorgung, die Abwasserbeseitigung, die Grundeigentümerbeiträge und -gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.

§ 2

Planungsgrundsätze

¹ Die Gemeinde Witterswil verfolgt folgende Ziele:

- a) Den identitätsstiftenden Ortskern erhalten sowie unter Berücksichtigung der baulichen Aspekte, des Grün- und Freiraums massvoll weiterentwickeln
- b) Die verschiedenen Quartiere in ihrer Eigenart weiterentwickeln und den öffentlichen Raum sorgfältig ausgestalten
- c) Die wertvollen Freiräume vernetzen und aufwerten,
- d) Den Verkehr siedlungsverträglich gestalten sowie das bestehende Wegnetz aufwerten und ergänzen.

§ 3

Baukommission und Rechtsmittel (§ 2 KBV)

¹ Die Anwendung dieses Reglements und der kantonalen Bauverordnung ist Sache der Baukommission (BK).

²-Hinweis: Wird gestrichen, weil bereits in § 2 KBV geregelt.

~~Gegen Verfügungen und Entscheide der Baukommission kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement schriftliche Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.~~

§ 4

Baukontrolle (§ 12 KBV)

¹ Die Bauherrschaft hat der Baukommission folgende Baustadien **spätestens fünf Arbeitstage im Voraus** zu melden:

- a. ~~Eine Woche vor~~ Baubeginn (Aushub)
- b. Errichtung des Schnurgerüsts
- c. Fertigstellung der Hausanschlüsse an öffentliche Werkleitungen (vor dem Eindecken)
- d. ~~drei Tage vor~~ Beendigung der Armierung des Luftschuttraums
- e. Vollendung des Rohbaus

- f. Bauvollendung
- g. Umgebungsgestaltung (Böschungen, Randabschlüsse, Mauern)
- h. Abschluss der Umgebungsarbeiten

§ 5
Gebühren (§ 74 PBG, §§
5, 13 KBV)

¹ Die Baukommission erhebt für die Beurteilung der Baugesuche Gebühren. Im «Gemeindereglement über Grundeigentümerbeiträge und -Gebühren» sind die Beitragsgebührenansätze vorgeschrieben.

² Die Kosten, die für die Beurteilung oder Kontrolle eines Bauvorhabens, einer Voranfrage, eines Gestaltungsplans, einer Teiländerung der Nutzungsplanung, eines Generellen Entwässerungsplans, einer Generellen Wasserversorgungsplanung usw. durch die Baukommission und Bauverwaltung resp. spezialisierte Fachpersonen (Ingenieurwesen, Architektur, Denkmalpflege, Ortsbildschutz, Städtebau, Geometer usw.) anfallen, werden gemäss KBV § 5 Abs. 2 der Bauherrschaft in Rechnung gestellt.

§ 6
Ausnahmen

¹ Die Baukommission kann, im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Stellen und in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, von den Vorschriften dieses Baureglements Ausnahmen gestatten, sofern besondere Verhältnisse es rechtfertigen.

2. Verkehrsvorschriften

§ 7
Benennung der Strassen

¹ Der Gemeinderat bestimmt auf Vorschlag der Baukommission die Namen der Strassen und Wege, sowie die Hausnummern.

§ 8
Lichtraumprofil entlang
Strassen und Wegen
Freihaltung des
Strassenprofils

¹ Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von Gemeindestrassen hinausragen, sind von der Eigentümerschaft Eigentümer bis auf die Höhe von 4.20 m zurückzuschneiden.

² Über Trottoirs und Fusswegen ist eine lichte Höhe von 2.50 m vorgeschrieben.

³ Bei Kurven, Einmündungen, sowie öffentlichen und privaten Ein- und Ausfahrten, sind Einfriedungen, Bäume, Sträucher, Pflanzungen, Materiallager und dergleichen unzulässig, sofern sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen

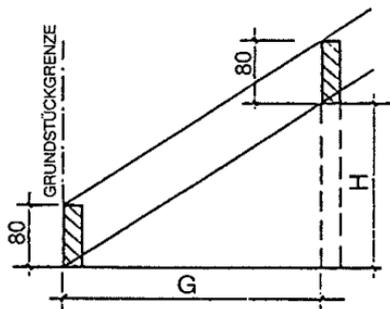
⁴ Die Normen des «Schweizer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute» VSS sind ergänzend beizuziehen.

⁵ Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften, die für Wohnstrassen, Alleen und dergleichen gelten.

§ 9

Stützmauern an
Gemeindestrassen und
öffentlichen Wegen

¹ Die Höhe der Stützmauer an der Grenze zur Strasse beträgt maximal 80 cm. Bei zurückversetzten Mauern ist zudem der zulässige Böschungswinkel **gemäss KBV § 62** einzuhalten:



**Terrinauffüllungen
und Abgrabungen
entlang benachbarter
Liegenschaften siehe
§ 62 KBV.**

§ 10

Anschlussbauten an
Gemeindestrassen und
öffentlichen Wegen

¹ Anschlussbauten jeglicher Art an Strassen- und Trottoirränder sind bewilligungspflichtig.

§ 11

Abstellplätze (§§ 42 und
53, **Anhang III** KBV)

¹ Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von **Zu** Bauten und baulichen Anlagen sind nach den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen.

² Die Normen des «Schweizer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute» VSS insbesondere SN 40273/40273a Sichtverhältnisse sind ergänzend beizuziehen.

³ Vorplätze vor Garagen und Carports müssen von der Strassen- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens ~~5.00~~ 6.00 m aufweisen.

⁴ Wenn diese Vorgaben nicht umgesetzt werden können, so kann die Baukommission eine geringere Tiefe zulassen, wenn damit weder der Verkehrsfluss auf der angrenzenden Strasse oder dem angrenzenden Trottoir behindert noch die Verkehrssicherheit gefährdet oder die Qualität des öffentlichen Raums gemindert werden.

⁷ Abstellplätze für Velos sind in genügender Zahl und gut zugänglich zu erstellen. Es gelten die entsprechenden Normen (VSS-Normen SN 40'065 (Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen) sowie SN 40'666 (Projektierung von Veloparkierungsanlagen).

⁸ Parkplätze sowie Einfahrten auf Kantonsstrassen können gemäss §53^{bis} KBV nur dann bewilligt werden, wenn es keine andere Möglichkeit gibt.

 Privatstrassen

Hinweis: Gestrichen, weil es eigentlich keine Privatstrassen gemäss PBG mehr geben sollte.

Private Erschliessungsstrassen für mehrere Wohnungen sind nach den Weisungen der Baukommission zu projektieren und auszuführen.

3. Vorschriften über Sicherheit und Wohnhygiene

 Behindertengerechtes
 Bauen (§ 58 KBV)

Neu zu errichtende Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr, sowie Mehrfamilienhäuser mit mehr als 5 Wohnungen sind so zu erstellen, dass mindestens eine Wohnung rollstuhlgängig ist oder mit geringem Aufwand rollstuhlgängig eingerichtet werden kann.

§ löschen, weil § 58 KBV ausführlicher ist:

*1 Die Baukommission prüft bei Baugesuchen für öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sowie bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen, ob die Vorschriften über das hindernisfreie Bauen eingehalten sind und verfügt die notwendigen Bedingungen und Auflagen.**

*2 Ergänzend zum Bundesrecht und zu den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes ist als Richtlinie die jeweilige Norm "Hindernisfreie Bauten" anwendbar.**

3 Die Baukommission kann für die Beurteilung der Baugesuche die Fachstelle für hindernisfreies Bauen beiziehen.

 § 12
 Türen, Treppen,
 Geländer und Balkone
 (§ 54 KBV)

¹ Haustüren, Gänge und Treppen von Mehrfamilienhäusern haben folgende Mindestbreiten aufzuweisen:

– Haustüren	90 cm
– Gerade Treppen	100 cm
– Gewundene Treppen	110 cm
– Gänge, Vorplätze	120 cm

² Die Mindesthöhe von Brüstungen und Geländern sowie die Abstände der Latten und Stäbe bei Geländern richten sich nach ~~den SIA-Normen~~ **der SIA-Norm 358**.

 § 13
 Nebenräume in
 Mehrfamilienhäusern mit
 mehr als 2 Wohnungen

¹ In Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Wohnungen sind gemäss den Richtwerten des Bundesamtes für Wohnungswesen genügend Kellerabteile und Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen zu realisieren. **Die Abstellflächen sind hindernisfrei zu erreichen.**

² Bei bestehenden Häusern können Ausnahmen bewilligt werden.

 § 14

Baustellen (§§ 65 und 66 KBV)

¹ Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bedarf der Bewilligung durch die Baukommission, welche hierfür eine Gebühr **gemäss Gebührenreglement** erhebt, die dem Umfang der Benützung entspricht. ~~Die erste Woche ist gebührenfrei.~~ Für Fussgänger ist ein Durchgang von minimal 1 m Breite zu gewährleisten.

² Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der öffentliche Grund in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen.

³ Die Baukommission kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.

 § 15

Baustellenabfälle

¹ Für Abbrüche mit mehr als 100 m³ Abfällen sind durch die Bauherrschaft vor der Erteilung der Baubewilligung ein Konzept und ein Vorschlag für die Entsorgung zu erbringen (KAV § 11; Formulare bei der Gemeinde erhältlich).

4. Vorschriften über Ästhetik, Natur- und Heimatschutz

 § 16

Gestaltung

¹ Bauten und Aussenräume wie Strassen, Plätze und Freiflächen sowie deren Beleuchtung haben sich typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern.

² Volumen, Gestaltung und Formgebung haben ästhetischen Anforderungen zu genügen und sollen die Qualität der Siedlung fördern.

³ ~~Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschlplätze~~ Die Aussenräume sind so ~~anzulegen zu gestalten~~, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.

⁴ Des Weiteren gelten die Bestimmungen, insbesondere §39 Umgebungsgestaltung, gemäss Zonenreglement.

⁵ Der Bereich zwischen Gebäude und Strasse oder Trottoir ist entsprechend dem Quartier- und Strassenbild zu gestalten und abzugrenzen.

 § 17

Energie

¹ Bei Gebäuden, die neu erstellt oder so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, sind keine fossilen Energien als Hauptenergieträger für Heizung und Warmwasseraufbereitung einzusetzen.

² Im Übrigen gilt § 11 EnVSO.

 § 18

Abbruchreife Bauten (§ 54 KBV)

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baukommission festgesetzten angemessenen Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.

~~²Im Übrigen gelten die Bestimmungen des § 54/1 KBV~~

§ 19

Brandmauern (§ 63 KBV)

¹ Die Baukommission kann bei Brandmauern, die das Orts-, Strassen- oder Landschaftsbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau zu rechnen ist.

~~Im Übrigen gelten die Bestimmungen des § 63 KBV.~~

§ 20

Abbruch und Umbau

¹ Bei Gebäuden, wo sich geschützte oder schützenswerte Tiere aufhalten, ist der Abbruch oder Umbau zeitlich so zu planen, dass diese nicht zu Schaden kommen.

§ 21

Terrainveränderungen
(§§ 63 KBV und 17 NVH)

¹ Terrainveränderungen werden nicht bewilligt, wenn das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild beeinträchtigt wird oder wenn dadurch Biotopie wie Tümpel, Sumpfbereiche, Hecken, Trockenstandorte und dgl. vernichtet würden, die den Tieren und Pflanzen als Lebensraum dienen.

5. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 22

Rechtskraft

¹ Dieses Reglement tritt ~~mit~~ **nach** der Genehmigung durch den Regierungsrat ~~in~~ **Rechtskraft und mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.**

§ 23

Altes Recht

¹ Das Baureglement ~~– und Zonenreglement von 1984~~ **2004** ist aufgehoben, sobald dieses Baureglement Rechtskraft erlangt.