



Gemeinde Stein AR

PROJEKT NR. 030.3.013

# BAUREGLEMENT

TEILREVISION

## MITWIRKUNG

30. MAI 2025

**Hinweis:**

**Die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Baureglement sind rot hervorgehoben.**

Öffentliche Auflage vom:

bis:

Vom Gemeinderat erlassen am:

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeschreiberin

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Vom Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt am:

Der Ratsschreiber

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.</b>	<b>ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>4</b>
ART. 1	ZWECK / GELTUNGSBEREICH	4
ART. 2	VOLLZUG	4
ART. 3	VORBEHALT WEITERER VORSCHRIFTEN	4
<b>II.</b>	<b>PLANUNG</b>	<b>4</b>
ART. 4	INFORMATION UND MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG	4
ART. 5	(AUFGEHOBEN)	5
<b>III.</b>	<b>ÜBERBAUUNGSBESTIMMUNGEN</b>	<b>5</b>
A)	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	5
ART. 6	INTENSITÄT DER BAULICHEN NUTZUNG	5
ART. 7	NUTZUNG BESTEHENDER BAUSUBSTANZ	5
ART. 8	TALSEITIG SICHTBARE GESCHOSSE	5
ART. 9	GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE	6
ART. 10	STRASSENABSTAND	6
ART. 11	VORBAUTEN	6
ART. 12	AN- UND NEBENBAUTEN (KLEINBAUTEN)	6
B)	ZONENVORSCHRIFTEN	7
ART. 13	ZONENEINTEILUNG	7
ART. 14	TABELLE DER REGELBAUVORSCHRIFTEN	7
C)	SCHUTZVORSCHRIFTEN	9
ART. 15	KOMMUNALE ORTSBILDSCHUTZZONE	9
ART. 16	KOMMUNAL GESCHÜTZTE KULTUROBJEKTE	9
ART. 17	KOMMUNALE NATURSCHUTZZONE	9
ART. 18	KOMMUNAL GESCHÜTZTE BÄUME	10
ART. 19	NATURGEFAHREN	10
D)	ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN	10
ART. 20	SICHERHEIT ENTLANG STRASSEN	10
ART. 21	AUSFAHRTEN UND AUSMÜNDUNGEN	11
ART. 22	ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORFAHRZEUGE	11
ART. 23	ERSATZABGABE FÜR MOTORFAHRZEUGABSTELLPLÄTZE	11
<b>IV.</b>	<b>GESTALTUNGS- UND BAUBESTIMMUNGEN</b>	<b>12</b>
A)	GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	12
ART. 24	DACHFORM	12
ART. 25	DACHAUFBAUTEN	12
ART. 26	UMGEBUNGS- UND TERRAINGESTALTUNG	12
B)	BAUVORSCHRIFTEN	13



ART. 27 GRUNDSATZ	13
ART. 28 BEHEBUNG VON MÄNGELN	13
ART. 29 MINDESTMASSE	13
C) BAUARBEITEN	13
ART. 30 BENÜTZUNG VON ÖFFENTLICHEM BODEN	13
ART. 31 SICHERHEIT VON BAUSTELLEN	14
ART. 32 WERKLEITUNGEN	14
ART. 32A LICHTEMISSIONEN	14
<b>V. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN</b>	<b>14</b>
ART. 33 GESUCHSEINREICHUNG	14
ART. 34 BAUEINSTELLUNG	14
ART. 35 GEBÜHREN, KOSTEN	15
<b>VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>15</b>
ART. 36 VERANTWORTUNG, HAFTUNG	15
ART. 37 INKRAFTTRETEN, ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	15



Gestützt auf Art. 15 und 48 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht<sup>1</sup> vom ~~1. Januar 2004, Art. 2 Abs. 1 12. Mai 2003~~ sowie ~~Art. 72 des Gesetzes über die Staatsstrassen vom 30. April 1972 Art. 58 des Strassengesetzes vom 26 Oktober 2009~~<sup>2</sup> erlässt der Gemeinderat Stein folgendes Baureglement:

# I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

## ART. 1 ZWECK / GELTUNGSBEREICH

<sup>1</sup> Das Baureglement gilt in Ergänzung zur übergeordneten Baugesetzgebung (insbesondere des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht vom 12. Mai 2003<sup>1</sup> und der zugehörigen Bauverordnung vom 2. Dezember 2003<sup>3</sup>) für die gesamte Gemeinde Stein und ist für sämtliche Bauten und Anlagen sowie deren Nutzung, sowohl innerhalb wie auch ausserhalb der Bauzonen, anzuwenden.

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

<sup>3</sup> Die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons sowie weitere Vorschriften der Gemeinde bleiben vorbehalten.

## ART. 2 VOLLZUG

<sup>1</sup> Für den Vollzug des Baureglements ist der Gemeinderat verantwortlich. Er kann Aufgaben an Kommissionen, Amtsstellen sowie an weitere zuständige Organe delegieren.

<sup>2</sup> Die Baubewilligung wird durch die Baubewilligungskommission erteilt.

## ART. 3 VORBEHALT WEITERER VORSCHRIFTEN

<sup>1</sup> Ausser diesem Baureglement sind für das Planungs- und Bauwesen die weiteren einschlägigen Erlasse der Gemeinde, des Kantons und des Bundes massgebend.

# II. PLANUNG

## ART. 4 INFORMATION UND MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG

<sup>1</sup> Bei der Erarbeitung oder Änderung der Planungsmittel der Ortsplanung informiert die Behörde die Bevölkerung rechtzeitig und in geeigneter Weise über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse ihrer Planungen. ~~Insbesondere werden bei einer Gesamtrevision des Baureglements, des Zonenplanes und des Richtplanes eine Volksdiskussion und bei der~~

---

<sup>1</sup> Baugesetz; BauG; bGS 721.1

<sup>2</sup> StrG; bGS 731.11

<sup>3</sup> BauV; bGS 721.11



~~Erarbeitung von Sondernutzungsplänen eine Orientierung der betroffenen Bevölkerung durchgeführt.~~

<sup>2</sup> Zu den Planungsarbeiten kann die Bevölkerung Vorschläge und Anregungen einreichen. Die Behörde nimmt dazu spätestens vor der öffentlichen Planaufgabe einzeln oder gesamt-haft Stellung.

## **ART. 5     ~~ANNAHME UND ERLASS DER SONDERNUTZUNGSPLÄNE(AUFGEHOBEN)~~**

~~Für die Annahme der Sondernutzungspläne ist der Gemeinderat zuständig. Sondernutzungspläne (Baulinienpläne, Quartierpläne und Gestaltungspläne) treten nach Durchführung des Auflage- und Einspracheverfahrens und mit der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.~~

# **III.     ÜBERBAUUNGSBESTIMMUNGEN**

## **A)     ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**

### **ART. 6     INTENSITÄT DER BAULICHEN NUTZUNG**

<sup>1</sup> Zur Bemessung der Intensität der baulichen Nutzung gelangt, soweit keine abweichende Regelung getroffen wird, die Ausnützungsziffer (Art. 1 Bauverordnung vom 2. Dezember 2003) zur Anwendung.

<sup>2</sup> Eine Übertragung der Ausnützung ist unter den in Art. 1 Abs. 5 Bauverordnung vom 2. Dezember 2003 aufgeführten Bedingungen möglich

### **ART. 7     NUTZUNG BESTEHENDER BAUSUBSTANZ**

<sup>1</sup> Altbauten können innerhalb ihres bisherigen Bestandes voll genutzt werden, auch wenn sie den Bestimmungen über die Ausnützung nicht entsprechen. Vorbehalten bleiben Bestimmungen der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986<sup>4</sup>, der Erschliessungs-, sowie der Gestaltungs- und Baubestimmungen dieses Reglements.

<sup>2</sup> Altbauten im Sinne dieser Vorschrift sind all jene Gebäude, die vor dem 15. August 1972 erstellt, respektive bewilligt wurden.

### **ART. 8     TALSEITIG SICHTBARE GESCHOSSE**

<sup>1</sup> Als talseitig sichtbare Geschosse gelten Vollgeschosse sowie sichtbare Untergeschosse. Nicht gerechnet werden Untergeschosse, die das gestaltete Terrain bis oberkant Decke gemessen, an keiner Stelle um mehr als 0.50 m überragen.

---

<sup>4</sup> LSV; SR 814.41



<sup>2</sup> Ein zusätzliches Garagengeschoss darf talseitig bis zu einer Länge von maximal 6.00 m in Erscheinung treten. Die zulässig sichtbare Garagenfassade ist dabei um mindestens 4.00 m gegenüber der Fassade der Hauptbaute vorzustaffeln.

## ART. 9 GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE

<sup>1</sup> Als Hauptwohnseite gilt die am stärksten zur südlichen Himmelhälfte orientierte Gebäudeseite.

<sup>2</sup> Sofern aus Immissionsgründen Wohnräume abgewendet werden müssen, können mit Zustimmung der Baubewilligungskommission Ausnahmen bei der Anordnung des grossen Grenzabstandes gewährt werden.

## ART. 10 STRASSENABSTAND

<sup>1</sup> ~~Gegenüber Gemeindestrassen, öffentlichen Strassen im privaten Eigentum sowie Privatstrassen ist für Bauten und Anlagen ein Abstand von 3.00 m einzuhalten. Gegenüber öffentlichen Strassen ist für Bauten und Anlagen ein Strassenabstand von mindestens 3.00 m<sup>5</sup> einzuhalten, sofern nicht durch Baulinien ein anderes Mass festgelegt ist. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Gesetzes über die Staatsstrassen (innerorts 5.00 m / ausserorts 6.00 m).~~

<sup>2</sup> Die Vorschriften über die Strassenabstände gehen denjenigen über die Grenzabstände vor.

<sup>3</sup> In der Gewerbezone sowie bei speziellen Bauvorhaben können grössere Strassenabstände vorgeschrieben werden, sofern die zu erwartende Verkehrssituation des Bauprojektes dies bedingt.

<sup>4</sup> Innerhalb der Ortsbildschutzzone oder bei Kulturobjekten kann die Behörde Baubewilligungskommission im Einzelfall kleinere Strassenabstände bewilligen, sofern dies aus gestalterischen Gründen als gerechtfertigt erscheint.

<sup>5</sup> Zwischen den Baulinien oder im Bereich des Strassenabstandes kann die Behörde Baubewilligungskommission unterirdische Bauten sowie Anlagen bewilligen, sofern keine öffentlichen Interessen, insbesondere die Verkehrssicherheit und die Realisierung späterer Bauvorhaben, beeinträchtigt werden.

## ART. 11 VORBAUTEN

<sup>1</sup> Vorbauten im Sinne von Art. 12 der Bauverordnung dürfen höchstens 1.50 m, in den erforderlichen Grenz- oder Strassenabstand hineinragen und dies, soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, höchstens auf ½ der Fassadenlänge. Vordächer, offene Balkone, Veranden und Vortreppen dürfen auf dem Boden abgestützt werden.

<sup>2</sup> Die Behörde Baubewilligungskommission kann, sofern die öffentlichen Interessen es verlangen, das Erstellen von Vorbauten verbieten oder einschränken.

## ART. 12 AN- UND NEBENBAUTEN (KLEINBAUTEN)

<sup>1</sup> Für An- und Nebenbauten gilt ein Grenzabstand von 3.00 m. Gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann die Behörde Baubewilligungskommission den Gebäudeabstand



auf bis zu 2.00 m reduzieren, sofern die Vorschriften über die Wohnhygiene und den Feuerschutz gewährleistet bleiben.

## B) ZONENVORSCHRIFTEN

### ART. 13 ZONENEINTEILUNG

<sup>1</sup> Durch den Zonenplan werden folgende Zonenarten festgelegt:

#### Bauzonen:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| • Kernzone                                | K               |
| • Wohnzonen                               | WE, W2          |
| • Wohn- und Gewerbebezonen                | WG2, WG3        |
| • Gewerbezone                             | GE              |
| • <del>Kurzzone</del>                     | <del>KU</del>   |
| • Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | <del>ÖeOE</del> |
| • Grünzone im Baugebiet                   | Gri             |
| • <u>Verkehrsflächen im Baugebiet</u>     | <u>VFi</u>      |

#### Nichtbauzonen:~~Grünzonen im Nichtbaugebiet~~ ~~GRa~~

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| • Landwirtschaftszone                      | L                     |
| • Übriges Gemeindegebiet                   | ÜG                    |
| • Verkehrsflächen <u>im Nichtbaugebiet</u> | <u>VF<sub>a</sub></u> |

Diesen Grundnutzungszonen können folgende Zonen überlagert werden:

- |  |               |
|--|---------------|
| • <u>Grünzone im Nichtbaugebiet</u>  | <u>GRa</u>    |
| • Schutzzonen der Gemeinde   |               |
| • <del>Zone für Wintersport</del>  | <del>WS</del> |
| • Zone mit <del>Quartierplanpflicht</del> <u>Sondernutzungsplanpflicht</u> |               |
| • Gefahrenzonen  | GZ            |

### ART. 14 TABELLE DER REGELBAUVORSCHRIFTEN

<sup>1</sup> Wo durch Sondernutzungspläne nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise.

<sup>2</sup> Sofern in diesem Baureglement oder in Sondernutzungsplänen nichts anderes bestimmt wird, gelten die folgenden Regelbauvorschriften:



Zone	KERNZONE, ART. 20 BAUG	WOHNZONE, ART. 21 BAUG		WOHN- UND GEWERBEZONE, ART. 22 BAUG		GEWERBEZONE, ART. 23 BAUG	ZONE ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN, ART. 26 BAUG	GRÜNZONE, ART. 28 BAUG	LANDWIRTSCHAFTSZONE, ART. 31 BAUG ÜBRIGES GEMEINDEGEBIET, ART. 33 BAUG
	K	WE	W2	WG2	WG3	GE	OE	GRi / GRa <sup>11)</sup>	L / ÜG
Zulässige Bauten vgl. Art. 26 Abs. 3 BauG							1)		
Ausnützungsziffer max.	-	0.40	0.50	0.50 / 0.60 <sup>2)</sup>	0.60 / 0.70 <sup>2)</sup>	-	-	-	-
Anzahl Vollgeschosse max.	3	2	2	2	3	-	- <sup>7)</sup>	-	2 <sup>3)</sup>
Talseitig sichtbare Geschosse max.	3	2	3	3	3	-	- <sup>7)</sup>	-	3 <sup>3)</sup>
Ausbau Dachgeschoss	frei	frei	frei	frei	frei	-	-	-	frei
Ausbau Untergeschoss	nein <sup>4)</sup>	frei	frei	frei	nein <sup>4)</sup>	-	-	-	frei
Gebäudehöhe max. (m)	10.00	7.00	7.50	8.00	10.00	10.00	- <sup>7)</sup>	-	7.00 <sup>3)</sup>
Firsthöhe max. (m)	14.00	10.00	11.50	12.00	14.00	14.00	- <sup>7)</sup>	-	11.50 <sup>3)</sup>
Gebäuelänge max. (m)	20.00	20.00	30.00	30.00	30.00	40.00	- <sup>7)</sup>	-	-
Grenzabstand klein min. (m)	3.00	4.00	4.00	4.00	5.00	3.00 / 5.00 <sup>6)</sup>	5.00	3.00	5.00
gross	-	7.00	8.00	8.00 <sup>5)</sup>	10.00 <sup>5)</sup>	-	-	-	-
Mehrlängenzuschlag <sup>9)</sup>	-	x	x	x <sup>10)</sup>	x <sup>10)</sup>	-	-	-	-
Lärmempfindlichkeits- stufen	III	II	II	III	III	III	8)	8)	III

## Legende

- 1) Bauten und Anlagen privater Trägerschaften sind zulässig, sofern sie eine Aufgabe im öffentlichen Interesse erfüllen und öffentlich zugänglich sind.
- 2) Sofern mindestens 30 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche gewerblich genutzt werden.
- 3) Gilt nur für Wohnbauten.
- 4) Gilt nur für Wohnnutzungen, für gewerbliche Nutzungen keine Einschränkungen.
- 5) Für Bauten, die keine oder nur auf das Dachgeschoss beschränkte Wohnnutzungen aufweisen, gilt allseitig der kleine Grenzabstand.
- 6) Gegenüber anderen Nutzungszonen.
- 7) In Abstimmung auf die Baustruktur in der Umgebung.
- 8) Die massgebenden Lärmempfindlichkeitsstufen werden im Zonenplan festgelegt.
- 9) Mehrlängenzuschlag 1/5 der Mehrlänge gemäss Art. 9 Bauverordnung vom 2. Dezember 2003, jedoch max. 5 m.
- 10) Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung, wenn das Erdgeschoss als Gewerbegeschoss ausgebildet wird.
- 11) Grünzone im Baugebiet (GRi) / Grünzone im Nichtbaugebiet (GRa), Zweckbestimmung siehe Zonenplan
- Findet keine Anwendung.
- x Findet Anwendung

<sup>3</sup> Für die **Bauzone** Verkehrsflächen (VFi und VFa) und die **Zonenüberlagerung-Zone für Wintersport (WS)** gelten die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes vom 12. Mai 2003.



## C) SCHUTZVORSCHRIFTEN

### ART. 15 KOMMUNALE ORTSBILDSCHUTZZONE

<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzzone bezeichnet die künstlerisch und geschichtlich besonders wertvollen Ortsbilder, welche in ihrer Erscheinungsform zu erhalten sind.

<sup>2</sup> Neubauten, Umbauten und Renovationen haben sich bezüglich Gebäudeform und Stellung, Massstäblichkeit der Baumassen, Fassaden- und Dachgestaltung sowie Material- und Farbwahl der bestehenden, wertvollen Bausubstanz anzupassen und sich derart in das Ortsbild einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Anstelle bestehender Bauten zu errichtende Ersatzbauten haben sich im Wesentlichen dem bisherigen Bestand anzupassen, soweit der Schutz des Ortsbildes nichts anderes erfordert.

<sup>3</sup> Die Behörde-Baubewilligungskommission kann Abweichungen von der Regelbauweise gestatten oder verlangen, soweit dies für den Schutz des Ortsbildes erforderlich ist und keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen verletzt werden. Führt eine Abweichung zu einer höheren Nutzungsintensität gegenüber der Grundnutzungszone, ist eine solche nicht zulässig.

<sup>4</sup> Abbrüche werden nur bewilligt, wenn die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz in Abwägung des künstlerischen oder historischen Wertes nicht möglich oder sinnvoll ist, und wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht stört oder die Ausführung eines bewilligten Neubaus gesichert ist.

<sup>5</sup> Das Ortsbild prägende Freiräume, Bäume, Vorgärten etc. sind zu erhalten, respektive wiederherzustellen.

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

### ART. 16 KOMMUNAL GESCHÜTZTE KULTUROBJEKTE

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

<sup>2</sup> Das Kulturobjekt prägende Freiräume, Bäume, Vorgärten etc. sind zu erhalten respektive wiederherzustellen.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen in der Umgebung von geschützten Kulturobjekten sind so zu gestalten, dass deren künstlerischer oder geschichtlicher Wert nicht beeinträchtigt wird.

### ART. 17 KOMMUNALE NATURSCHUTZZONE

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone bezeichnet Gebiete, die als wertvolle Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen zu erhalten sind.

<sup>2</sup> Nutzungen, Bauten und Anlagen sowie andere Massnahmen, welche den schutzwürdigen Tier- oder Pflanzenbestand gefährden oder schädigen könnten, sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Die Behörde-Baubewilligungskommission regelt durch Einzelverfügung die sachgerechte Pflege und Nutzung.



## ART. 18 KOMMUNAL GESCHÜTZTE BÄUME

<sup>1</sup> Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Bäume sind samt ihren Lebensgrundlagen zu erhalten.

<sup>2</sup> Für abgehende Bäume sind frühzeitig Ersatzpflanzungen vorzusehen.

## ART. 19 NATURGEFAHREN ~~DER GEMEINDE~~

<sup>1</sup> ~~Der Zonenplan bezeichnet die Gebiete mit Naturgefahren. Diese sind in drei Gefahrenstufen unterteilt. Im Zonenplan ist das Gebiet Schachen entsprechend dem Potential und der Art der Gefährdung durch Naturgefahren als Gefahrenzone bezeichnet.~~

### 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.

### 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.

### Gefahrenzone 3

Die Realisierung gefahrensensibler Objekte, wie öffentliche Bauten, Tiefgaragen, Warenlager, intensiv genutzte Untergeschosse, usw. bedarf einer Bewilligung durch die zuständige kantonale Fachstelle. Diese kann Auflagen zur Gefahrenverminderung verfügen.

<sup>2</sup> 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. Die Baubewilligungsbehörden Baubewilligungskommission kann Empfehlungen abgeben.

<sup>3</sup> Vorbehältlich neuer abweichender gesetzlicher Regelungen auf Kantonsebene ist für die Wassergefahr das kantonale Tiefbauamt zuständig.

## D) ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN

### ART. 20 SICHERHEIT ENTLANG STRASSEN

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

<sup>2</sup> Die Bestimmungen des Gesetzes über die Staatsstrassen, Strassengesetzes kommen sinngemäss zur Anwendung.



## ART. 21 AUSFAHRTEN UND AUSMÜNDUNGEN

<sup>1</sup> 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.

## ART. 22 ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORFAHRZEUGE

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

<sup>2</sup> Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen wird in der Regel wie folgt berechnet:

- Wohnbauten:  
pro 100 m<sup>2</sup> Wohngeschossfläche,  
mindestens aber pro Wohnung 1 Abstell- oder Garagenplatz
- Dienstleistungsbetriebe:  
pro 40 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche 1 Abstellplatz
- Restaurants:  
pro 6 Sitzplätze 1 Abstellplatz

Für besondere Nutzungen legt die Behörde Baubewilligungskommission in Berücksichtigung ~~von Richtwerten anerkannter Verbände der VSS-Norm 40 281~~ die erforderliche Anzahl an Abstellplätzen fest. Zwischenwerte werden ab- resp. aufgerundet.

<sup>3</sup> Garagenvorplätze bei Mehrfamilienhäusern gelten nicht als anrechenbare Abstellplätze.

<sup>4</sup> Die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge kann untersagt oder beschränkt werden, wenn ihre Erstellung wichtigen Zielen der Ortsplanung (z.B. Ortsbildschutz; Erhalt von Schutzobjekten; Vorgärten oder Grünanlagen; Zonenzweck, etc.) widersprechen oder ihre Benützung den Verkehr erheblich stören würde.

## ART. 23 ERSATZABGABE FÜR MOTORFAHRZEUGABSTELLPLÄTZE

<sup>1</sup> Ist das Erstellen von Abstellplätzen gemäss Art. 22 Abs. 4 verboten oder verhindern die örtlichen Verhältnisse die Schaffung genügender Abstellplätze, oder sind die Anforderungen im Sinne von Art. 84 Abs. 2 des Gesetzes über die Staatsstrassen erfüllt, so hat der Pflichtige eine Ersatzabgabe zu leisten. Ist das Erstellen von Abstellplätzen wegen Schutzobjekten nicht möglich, so kann die Behörde ganz oder teilweise auf die von der Pflicht der Ersatzabgabe verzichten befreien.

<sup>2</sup> Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benutzbarer Abstellplätze oder Parkhäuser zu verwenden. Pro fehlenden Abstellplatz sind Fr. 4'00010'000. – als Ersatzleistungen zu erbringen. Die Beiträge werden vom Gemeinderat periodisch der Teuerung angepasst.



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

## IV. GESTALTUNGS- UND BAUBESTIMMUNGEN

### A) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

#### ART. 24 DACHFORM

<sup>1</sup> Es sind nur Schrägdächer mit ortstypischer Dachneigung zugelassen.

<sup>2</sup> Andere Dachformen können ausnahmsweise, insbesondere bei An- und Nebenbauten oder Gewerbebauten, bewilligt werden, sofern das Orts-, Landschafts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt wird.

<sup>3</sup> Bei Neubauten, Umbauten und Renovationen sind Flachdächer ab 50 m<sup>2</sup> Dachfläche extensiv zu begrünen.

#### ART. 25 DACHAUFBAUTEN

<sup>1</sup> Dachaufbauten wie Schleppegauben, Lukarnen etc. sowie Dachflächenfenster sind architektonisch gut zu gestalten. Sie dürfen gesamthaft höchstens die Hälfte, Dachflächenfenster aber höchstens einen Viertel der entsprechenden Fassadenlänge einnehmen. Material und Farbe sind dem Hauptdach anzupassen.

<sup>2</sup> Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Sonnenkollektoren, Solarzellen und andere Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind architektonisch gut zu gestalten, ~~und bei Neubauten~~ in die Dachfläche zu integrieren ~~und farblich dem Hauptdach anzupassen.~~

#### ART. 26 UMGEBUNGS- UND TERRAINGESTALTUNG

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses dürfen nur soweit vorgenommen werden, als dies der zonengemässen Erscheinung der Bauten entspricht und auf die bauliche Umgebung abgestimmt ist.

<sup>3</sup> Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend, vielfältig und naturnah, bei Mehrfamilienhäusern, Schulhäusern und Kindergärten zudem kindergerecht, zu gestalten. Charakteristische Vorgärten sind zu erhalten. Steingärten sind nur in Form von biodiversen Anlagen erlaubt (einheimisch und extensiv begrünte, strukturreiche Sand-, Kies- oder Schotterflächen ohne Vliesunterlage). Bodenversiegelungen sind auf ein Minimum zu beschränken.



4 Bei Neu- und Umbauten dürfen keine invasiven Neophyten gepflanzt werden. Es sind nach Möglichkeit einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

5 An Siedlungsrandlagen ist ein besonderes Augenmerk auf einen sanften Übergang zwischen Siedlung und Landschaft zu legen.

## **B) BAUVORSCHRIFTEN**

### **ART. 27 GRUNDSATZ**

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen oder Bestandteile davon sowie Terrainveränderungen haben den Regeln der Baukunde zu entsprechen und dürfen selbst oder durch ihre Benützung keine Gefahr darstellen. Sie haben insbesondere den Anforderungen der Sicherheit, Festigkeit, Hygiene, Gesundheit, 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.

### **ART. 28 BEHEBUNG VON MÄNGELN**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind sachgemäss zu unterhalten.

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

<sup>3</sup> 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 gesundheitsschädigenden Bauten, Wohnungen etc. verlangt werden. Für die entstehenden Kosten besteht ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes, Grundpfandrecht ohne Eintrag im Grundbuch.

### **ART. 29 MINDESTMASSE**

<sup>1</sup> Wohnungszugänge und Treppenhäuser in Mehrfamilienhäusern haben eine lichte Breite von mindestens 1.10 m aufzuweisen.

<sup>2</sup> Bei Wohn- und Schlafräumen hat die Fensterfläche mindestens 10% der Nettobodenfläche zu betragen.

## **C) BAUARBEITEN**

### **ART. 30 BENÜTZUNG VON ÖFFENTLICHEM BODEN**

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

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



## ART. 31 SICHERHEIT VON BAUSTELLEN

<sup>1</sup> Baustellen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sind nach den Weisungen der Behörde Baubewilligungskommission auf Kosten des Bauherrn ausreichend zu signalisieren, abzuschränken und zu beleuchten. Wenn nötig sind Schutzwände und Fussgängerpassagen zu erstellen.

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

## ART. 32 WERKLEITUNGEN

<sup>1</sup> Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat der Bauherr den Verlauf der unterirdischen Leitungen anhand des Grundbuchs, der Werkleitungspläne des Kantons, der Gemeinde und der Versorgungsbetriebe festzustellen und die Leitungseigentümer zu benachrichtigen.

<sup>2</sup> Leitungen dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig verlegt werden.

### ART. 32a LICHEMISSIONEN

<sup>1</sup> Lichtquellen haben sich nach der Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, 2021» des Bundesamts für Umwelt (BAFU) zu richten.

<sup>2</sup> Beleuchtungsanlagen, wie Skybeamer oder starke Objektbestrahlungen, sind nicht zulässig. Die übermässige Beleuchtung des Naturraums ist untersagt.

<sup>3</sup> Lichtreklamen sind im Zeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr auszuschalten. Ausgenommen davon sind Restaurantschilder während der Öffnungszeiten.

## V. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

### ART. 33 GESUCHSEINREICHUNG

<sup>1</sup> Sämtliche Baugesuche sind bei der Baubewilligungskommission der Gemeinde Stein einzureichen.

<sup>2</sup> Der erforderliche Inhalt des Baugesuchs richtet sich insbesondere nach Art 47 der Bauverordnung vom 2. Dezember 2003 sowie weiteren übergeordneten Bestimmungen.

### ART. 34 BAUEINSTELLUNG

<sup>1</sup> Dem Rechtsmittel gegen eine Baueinstellungsverfügung wird die aufschiebende Wirkung entzogen. Zur Vollstreckung kann nötigenfalls die Hilfe der Polizei in Anspruch genommen werden.



## **ART. 35 GEBÜHREN, KOSTEN**

<sup>1</sup> Für die Behandlung von Baugesuchen und Bauermittlungen, für weitere Verrichtungen in Anwendung des Baureglements wie die öffentliche Anzeige etc. sowie für die Benützung öffentlichen Grundes sind Gebühren zu entrichten, resp. die Kosten zu tragen.

<sup>2</sup> Die Gebühren richten sich nach dem Gesetz über die Gebühren der Gemeinden vom 26. Februar 2001<sup>6</sup>.

<sup>3</sup> Die Kosten von Gutachten, zusätzlichen Unterlagen oder Sonderleistungen der Gemeinde hat grundsätzlich der Gesuchsteller zu tragen.

## **VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **ART. 36 VERANTWORTUNG, HAFTUNG**

<sup>1</sup> Die Bauherrschaft und deren Beauftragte sind für die Befolgung der Bauvorschriften verantwortlich.

<sup>2</sup> Gegenüber der Gemeinde ist der Bauherr für allfällige Forderungen haftbar.

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

### **ART. 37 INKRAFTTRETEN, ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN**

<sup>1</sup> 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. Ab Rechtskraft dieses Reglements gelten die Begriffsdefinitionen der kantonalen Bauverordnung vom 2. Dezember 2003.

<sup>2</sup> Sondernutzungspläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglements erlassen wurden, bleiben bis zu ihrer Anpassung in Kraft.

<sup>3</sup> Das Baureglement der Gemeinde Stein vom 31. Juli 1990 wird aufgehoben.

---

<sup>6</sup> Gebührentarif für die Gemeinden, bGS 153.2

