



Baureglement

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

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

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

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

³ Das übergeordnete Recht bleibt vorbehalten.

Art. 2 Mitwirkung und Zuständigkeit

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

² Wesentliche Anpassungen an 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

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

II Planungsrecht

Art. 4 Regelbauweise

	Kernzone (K)	Wohnzone 2 Vollgeschosse niedrigere Dichte (W1/W2a)	Wohnzone 2 Vollgeschosse höhere Dichte (W2/W2b)	Wohnzone 3 Vollgeschosse (W3)	Wohn- und Gewerbezone 2 Vollgeschosse (WG2)	Wohn- und Gewerbezone 3 Vollgeschosse (WG3)	Gewerbezone (GE)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Kinderdorf (OEK)
Ausnutzungsnummer	6)	0.40	0.50	0.60	0.45 ¹⁾	0.55 ¹⁾	6)	6)	6)
Max. Vollgeschossezahl	6)	2	2	3	2	3	6)	6)	6)
Max. talseitig sichtbare Geschosse ⁸⁾	6)	2	3	4	3	4	6)	6)	6)
Ausbau Dachgeschoss	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Ausbau Untergeschoss	Ja ⁷⁾	Ja	Ja	Nein	Ja ⁷⁾	Ja ⁷⁾	Ja	Ja	Ja
Max. Gebäudehöhe (m)	6)	6.50	7.80	10.50	7.80 ³⁾	10.50 ³⁾	10.50	10.50	10.50
Max. Firsthöhe (m)	6)	10.00	12.00	14.50	12.00 ³⁾	15.00 ³⁾	15.00	15.00	15.00
Max. Gebäudelänge (m)	6)	24.00	24.00	30.00	30.00	40.00	50.00	50.00	50.00
Min. kleiner Grenzabstand (m)	3.00	4.00	4.00	5.00	4.00	5.00	5.00 ⁴⁾	5.00	5.00
Min. grosser Grenzabstand (m)	6)	6.00	6.00	8.00	6.00 ²⁾	8.00 ²⁾	6)	6)	6)
Mehrlängenzuschlag	6)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	6)	6)	6)
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	II	II	II	III	III	III	II	II

1) Gewerbebonus von 0.05 bei 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) Die Abstandsflächen sind durch begrünte Flächen angemessen zu gestalten, bzw. aufzulockern. Dies gilt auch, wenn zwischen Abstandsfläche und angrenzender Bauzone eine Strasse verläuft.

5) Es gilt das Mittel aus grosser und kleinem Grenzabstand der angrenzenden Zone.

6) findet keine Anwendung

7) ausgenommen für Wohnnutzung

8) Oberkante Fussboden des zusätzlich sichtbaren Geschosses darf das gestaltete Terrain um nicht mehr als 0.50 m überragen.

Art. 5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

¹ Bauten und Anlagen privater Trägerschaften sind 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 und Auflagen.

² In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen «Kinderdorf» sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Zweck der Stiftung Kinderdorf Pestalozzi dienen. Der einheitliche Charakter des Kinderdorfes Pestalozzi ist zu erhalten.

Art. 6 Gefahrenzonen

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

¹ 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.

² 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.

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, Lagerung von umweltgefährdenden Stoffen usw. bedarf einer Bewilligung durch die zuständige kantonale Fachstelle. Diese kann Auflagen zur Gefahrenminderung 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 fliessende Hangwasser. Die Behörde kann Empfehlungen abgeben.

Art. 7 Geschützte Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken und Feldgehölze

¹ Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken und 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. 8 Schutzvereinbarungen und -verfügungen

Die Behörde legt, wenn notwendig, in Ergänzung zu den Schutzvorschriften dieses Baureglements, den Schutzzumfang durch Vereinbarung mit dem Eigentümer, durch besondere Verfügung oder im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Einzelnen fest. Die am Schutzzweck interessierten Vereinigungen (Natur- und Heimatschutzverbände) sind anzuhören.

III Weitere raumwirksame Instrumente

Art. 9 Ortsbildschutzzone der Gemeinde

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

² In der Ortsbildschutzzone der Gemeinde sind die Erhaltung und Restaurierung der Bauten und Anlagen die Regel. Abbrüche werden nur bewilligt, wenn die Erhaltung der Bausubstanz nicht verhältnismässig ist. Dabei ist der künstlerische oder historische Wert im Verhältnis zur Wirtschaftlichkeit abzuwägen.

³ Ist ein Gebäude von seiner räumlichen Stellung her für das Ortsbild von Bedeutung, wird der Abbruch nur bewilligt, wenn zugleich ein bewilligungsfähiger Ersatzbau gesichert ist. Davon kann abgesehen werden, wenn die Nichtüberbauung im öffentlichen Interesse steht.

⁴ Neu- und Ersatzbauten haben sich besonders gut in das Ortsbild einzufügen. Zu diesem Zweck kann die Bewilligungsbehörde Abweichungen von der Regelbauweise verlangen. Dies gilt insbesondere für:

- Stellung und Orientierung;
- Baufluchten;
- Bauvolumen und Proportionen;
- Fassadengliederung;
- Dachform und Dachgestaltung;
- Materialwahl und Farbgebung;
- Umgebungsgestaltung (Beläge, Mauern, Einfriedungen).

⁵ Bauten und Anlagen in der Umgebung von kommunalen Ortsbildschutzzonen sind so zu gestalten, dass deren künstlerischer oder geschichtlicher Wert möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Art. 10 Kulturobjekte

Die das Schutzobjekt prägenden Freiräume, Bäume, Vorgärten usw. sind zu erhalten beziehungsweise wieder herzustellen. Jegliche Renovations- oder Restaurationsarbeiten wie der Ersatz von Bauteilen, die Erneuerung von Anstrichen usw. innen und aussen sind bewilligungspflichtig.

IV Bauordnungsrecht - formell

Art. 11 Ersatzabgabe für Abstellplätze

¹ Je fehlender Autoabstellplatz ist eine Ersatzabgabe von Fr. 6'000.- zu leisten.

² Die Ersatzabgaben sind für die Errichtung und den Betrieb öffentlicher Anlagen für den ruhenden Individualverkehr oder den Langsamverkehr zu verwenden.

³ Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen zugewiesenen Abstellplatz. Werden nachträglich, aber vor Ablauf von zehn Jahren, durch den Ersatzpflichtigen Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe anteilmässig zurückerstattet.

Art. 12 Werkleitungen

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

Art. 13 Benützung von öffentlichem Boden

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. 14 Sicherung von Baustellen

¹ Baustellen im Bereich von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind nach den gängigen Normen 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.

Art. 15 Baueinstellung

Dem Rechtsmittel gegen eine Baueinstellungsverfügung ist die aufschiebende Wirkung entzogen.

Art. 16 Verfahrenskosten

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.

V Bauordnungsrecht - materiell

Art. 17 Ausnützungsübertragung

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

Art. 18 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:

- a) in den Ortsbildschutzzonen;
- b) im Sichtbereich von künstlerisch oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen;
- c) 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. 19 Bauten und Anlagen

¹ Bauten sind Bauwerke, die kubisch und räumlich in Erscheinung treten und derart ausgestaltet sind, dass sie geeignet sind, Menschen, Tiere oder Sachen

ganz oder teilweise vor Witterungseinflüssen zu schützen. Darunter sind auch alle baulichen Vorrichtungen zu verstehen, die baupolizeilich und planerisch von Bedeutung sind.

² Anlagen sind alle übrigen künstlichen Massnahmen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und auf die Nachbarschaft oder den öffentlichen Grund einwirken, sodass dadurch schutzwürdige öffentliche oder nachbarschaftliche Interessen berührt sind. Dies können namentlich Stützmauern, Böschungssicherungen, Einfriedungen, Masten oder Antennen, nicht aber Tiefbauten im Sinne von Art. 38 BauV, sein.

Art. 20 Strassenabstand

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

- | | |
|-------------------------------------|--------|
| – Erschliessungsstrassen | 3.00 m |
| – landwirtschaftliche Güterstrassen | 2.00 m |
| – Fusswege, Treppen | 1.00 m |

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

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

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

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

⁶ Die Baubewilligungsbehörde kann Abweichungen von Strassenabständen gestatten oder verlangen sowie Auflagen bezüglich Nutzung und Gestaltung der Strassenabstandsfläche erlassen.

Art. 21 Anlagenabstand

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. 22 Vorbauten

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:

- um höchstens 1.50 m, sofern die Vorbaute nicht länger als ein Drittel der jeweiligen Fassade der Hauptbaute ist;
- 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. 23 An- und Nebenbauten

Für An- und Nebenbauten gilt ein Grenzabstand von 3.00 m. Gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann die Baubewilligungsbehörde den Gebäudeabstand bis auf 2.00 m reduzieren, sofern die Wohnhygiene gewährleistet bleibt.

Art. 24 Ausfahrten und Einmündungen

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 von der Strassenlinie mit einer möglichst geringen Neigung, im Übrigen mit einem Gefälle von höchstens 15 % auszubilden. Die Ausrundung ist mit einem Radius von 3.00 m oder einer gleichwertigen Abschrägung zu gestalten.

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

Art. 25 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

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

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

³ Bei Mehrfamilienhäusern sind pro zehn Abstellplätze ein Besucherparkplatz sowie 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.

Art. 26 Dachform

In der Regel sind nur Schrägdächer zugelassen. Sofern das Orts-, Landschafts- oder Strassenbild nicht beeinträchtigt wird, können andere Dachformen bewilligt werden.

Art. 27 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und Dachflächenfenster haben sich der Dachfläche klar unterzuordnen. Verschiedene Elemente in einer Dachfläche sind zu vermeiden.

Art. 28 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 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend, bei Mehrfamilienhäusern zudem kindergerecht zu gestalten. Charakteristische Vorgärten sind zu erhalten.

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

Art. 29 Gemeinschaftsflächen

Beim Bau von 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 mindestens:
 - 6 m² für Wohnungen bis 60 m² W-BGF
 - 10 % für Wohnungen mit einer W-BGF von 60 m² bis 100 m²
 - 10 m² für Wohnungen mit einer W-BGF von mehr als 100 m².

Art. 30 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:

- Die Fensterfläche hat mindestens 10 % der Nettowohnfläche zu betragen.
- Die lichte Raumhöhe hat mindestens 2.40 m zu betragen. Bei nicht waagrechtlicher Decke ist die lichte Raumhöhe über mindestens 6 m² der Bodenfläche einzuhalten.
- Die Bodenfläche pro Zimmer hat mindestens 10 m² zu betragen.

VI Schlussbestimmungen

Art. 31 Verantwortung, Haftung

¹ Die Bauherrschaft und deren Beauftragte sind für die Befolgung der Bauvorschriften verantwortlich.

² Gegenüber der Gemeinde ist der Bauherr für allfällige Forderungen haftbar.

³ Die Erteilung der Baubewilligung und die Kontrolle durch die Gemeindeorgane befreien niemanden von seiner persönlichen Verantwortung.

Art. 32 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

¹ Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Das Baureglement der Gemeinde Trogen vom 14.2.1995 wird damit aufgehoben.

² Mit der Rechtskraft dieses Reglements gelten die Begriffsdefinitionen der kantonalen Bauverordnung.

³ Nutzungspläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglements erlassen wurden, bleiben in Kraft.

⁴ Alle zum Zeitpunkt der Rechtskraft hängigen Baugesuche unterstehen diesem Reglement.

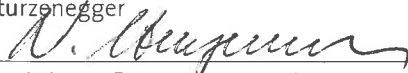
⁵ Mit der Rechtskraft dieses Baureglements werden die bisherigen Zonenbezeichnungen wie folgt ersetzt: W1 in W2a | W2 in W2b.

Genehmigungsvermerk

Vom Gemeinderat erlassen am 31. März 2009

Der Gemeindepräsident:

N. Sturzenegger



Die Gemeindeschreiberin:

A. Rutz



Öffentliche Auflage vom 11. Mai bis 9. Juni 2009

Von den Stimmberechtigten angenommen am

29. Nov. 2009

Vom Regierungsrat des Kantons Appenzell A.Rh. genehmigt am

Der Ratschreiber:



9. März 2010

