

**Verordnung
zum Baugesetz (BauV)**

vom 17. März 1986¹

Der Grosse Rat des Kantons Appenzell I. Rh.,
gestützt auf Art. 2 Abs. 2 des Baugesetzes vom 28. April 1985 (BauG),²

beschliesst:

I. Planungsrecht

1. Bezirksrichtplan

Art. 1³

2. Zonenplan

Art. 2

Eigentümer* eines im Bezirk gelegenen Grundstückes haben das Recht, beim Bezirksrat eine ihr Grundstück betreffende Änderung des Zonenplanes zu beantragen. Lehnt der Bezirksrat den Antrag ab, so hat er ihn der Standeskommission zur Vorprüfung und der nächsten Bezirksgemeinde zum Entscheid vorzulegen, sofern seit der letzten Zonenplanrevision mindestens drei Jahre verflossen sind.

3. Quartierplan

Art. 3

¹Über die Einleitung des Quartierplanverfahrens entscheidet der Bezirksrat.

Einleitung

²Er ist zur Einleitung verpflichtet, wenn dies wenigstens die Hälfte der Grundeigentümer, denen mindestens die Hälfte der mit Quartierplan zu erschliessenden Fläche gehört, beantragt.

³Die Quartierplanung ist in der Regel mit einer Baulandumlegung zu verbinden.

¹ Mit Revisionen vom 29. November 1988, 12. März 1990, 15. Februar 1993, 25. Oktober 1993, 19. Juni 1995, 15. September 1997, 30. November 1999, 24. Juni 2002, 24. November 2003, 25. Oktober 2004 und 15. Juni 2009.

² Ingress abgeändert durch GrRB vom 25. Oktober 2004.

³ Aufgehoben durch GrRB vom 24. November 2003.

* Die Verwendung der männlichen Bezeichnungen gilt sinngemäss für beide Geschlechter.

Art. 4

- Verfahren ¹Für Quartierpläne ohne Baulandumlegung gilt das in Art. 35 BauG bezeichnete Verfahren.
- ²Für Quartierpläne mit Baulandumlegung gelten die Art. 14 ff. dieser Verordnung.

Art. 5

- Form ¹Der Quartierplan besteht aus Plan und Reglement.
- ²Der Plan hat den Massstab 1:500 oder 1:1'000 aufzuweisen und über den derzeitigen Stand der Eigentumsverhältnisse Auskunft zu geben.
- ³Auf den Erlass eines Reglementes kann in Ausnahmefällen verzichtet werden.

Art. 6

- Kostentragung ¹Wesentliche Vorteile im Sinne von Art. 48 Abs. 4 BauG erwachsen insbesondere aus Quartierplanvorschriften, die gegenüber dem kantonalen Recht oder der Bezirkszonenordnung eine grössere Ausnutzung des Quartierplangebietes und seiner Parzellen gestattet.
- ²Die Anteile der interessierten Grundeigentümer dürfen die Kosten des Quartierplanverfahrens nicht übersteigen.

Art. 7

- Veranlagung ¹Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage des Quartierplanes ist den kostenpflichtigen Grundeigentümern ein Kostenverteiler zuzustellen, aus dem die Gesamtkosten des Quartierplanes, die Gesamtsumme aller Grundeigentümerbeiträge und jedes einzelne Treffnis ersichtlich ist.
- ²Innerhalb der Auflagefrist kann jeder Grundeigentümer gegen den Kostenverteiler beim Bezirksrat Einsprache erheben und dabei seine grundsätzliche Kostentragungspflicht oder die Höhe seines Treffnisses bestreiten.
- ³Der Bezirksrat sucht, die Einsprache gütlich zu regeln. Wo keine gütliche Einigung möglich ist, entscheidet der Bezirksrat.

Art. 8

- Fälligkeit und Zinspflicht ¹Die Fälligkeit der Kostenanteile tritt 30 Tage nach Genehmigung des Quartierplanes durch die Standeskommission auch dann ein, wenn gegen den Kostenverteiler Einsprache oder Rekurs erhoben wurde.
- ²Ergibt die endgültige Veranlagung, dass ein geringerer als der entrichtete Betrag geschuldet ist, so wird der Überschuss von Amtes wegen zurückerstattet; ergibt sich dagegen, dass ein höherer als der entrichtete Betrag geschuldet ist, so wird die Nachforderung innert 30 Tagen nach Rechtskraft des letzten Entscheides fällig.

³Fällige Beiträge unterliegen ohne Mahnung einem Verzugszins gemäss der kantonalen Steuergesetzgebung. Gleichermassen ist für zuviel bezahlte Beiträge ein Vergütungszins seitens des Bezirkes geschuldet.

II. Erschliessung, Landumlegung und Grenzbereinigung

1. Erschliessung

A. Erschliessungsanlagen

Art. 9

Als Erschliessungsanlagen gelten namentlich:

- Strassen und Wege samt den dazugehörenden Nebenanlagen;
- Kanalisationsleitungen für Schmutz- und Regenwasser;
- Wasserleitungen für Trink-, Brauch- und Löschwasser;
- Zuleitung für Gas und Elektrizität einschliesslich Trafostationen;
- Zuleitungen für Telefon, Kabelfernsehen etc.

B. Etappenweise Erschliessung

Art. 10

Mit Quartierplan kann die etappenweise Erschliessung eines Quartierplangebietes vorgesehen werden, wobei jede Etappe für sich erschlossen und abgerechnet wird.

C. Erschliessungsbeiträge und Gebühren

Art. 11¹

¹Die Beiträge für die Erschliessung eines Quartierplangebietes dürfen gesamthaft die Projektierungs-, Erstellungs-, Rechtsauslösungs- und Landerwerbskosten nicht übersteigen und sind im Rahmen eines Perimeterverfahrens geltend zu machen.

Bemessungs-
grundsätze und
Stundung

²Für die Verteilung der Beitragslast auf die einzelnen Grundstücke sind vor allem zu berücksichtigen:

- die Lage des Grundstückes zur Erschliessungsanlage;
- die Grösse des erschlossenen Grundstückes;
- die Nutzungsmöglichkeiten.

³Anschluss- und Benützungsgebühren sind so zu bemessen, dass die Versorgungs- und Entsorgungsanlagen längerfristig selbsttragend sind.

⁴Die Fälligkeit der Erschliessungsbeiträge tritt 30 Tage nach der Erstellung des Werkes auch dann ein, wenn gegen den Kostenverteiler Einsprache oder Rekurs

¹ Abgeändert (Abs. 1) durch GrRB vom 19. Juni 1995. Abgeändert (Abs. 5) durch GrRB vom 24. November 2003.

erhoben wurde. Im übrigen gelten die Abs. 2 und 3 von Art. 8 dieser Verordnung sinngemäss.

⁵Werden Erschliessungsbeiträge gemäss Art. 39 Abs. 3 BauG gestundet, so sind sie in der Regel zum Satz der 1. Hypothek der Appenzeller Kantonalbank zu verzinsen. Weitere Einzelheiten zum Umfang und Verfahren der Stundung werden von der Standeskommission geregelt.

Art. 12¹

Vorrang der
Spezialgesetz-
gebung

¹Für die strassenmässige Erschliessung sind die Bestimmungen der Strassengesetzgebung im Weiteren sinngemäss anwendbar.

²Die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen, Anschluss- und Benützungsgebühren für Abwasseranlagen richtet sich nach den Bestimmungen der Gesetzgebung über den Gewässerschutz.

³Beiträge und Gebühren an Energie- und Wasserversorgungsanlagen werden von den zuständigen Versorgungsträgern geregelt. Die Bemessungsgrundsätze nach Art. 11 dieser Verordnung sind zu beachten.

2. Baulandumlegung

Art. 13

Einleitungs-
beschluss

¹Die Eröffnung des Baulandumlegungsverfahrens erfolgt durch Beschluss des Bezirksrates.

²Er ist zur Einleitung verpflichtet, wenn mindestens die Hälfte der Grundeigentümer, denen wenigstens die Hälfte des von der Baulandumlegung zu ordnenden Gebietes gehört, dieselbe beantragt.

Art. 14²

Baulandum-
legung mit Quar-
tierplan

¹Der Beschluss des Bezirksrates auf Einleitung eines Quartierplanverfahrens mit Baulandumlegung und gegebenenfalls Neuzuteilung von Parzellen wird den beteiligten Grundeigentümern mit der Einladung zu einer Aussprache schriftlich mitgeteilt. Die Grundeigentümer können ihre Wünsche sofort oder innert zehn Tagen schriftlich bekanntgeben.

Verfahren

²Der Vorschlag für die Neuzuteilung der Grundstücke, die Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte, die Entschädigungen und die Verlegung der Kosten des Verfahrens wird den Beteiligten mündlich oder schriftlich bekanntgegeben. Diese können ihre Einwendungen bei mündlichen Verhandlungen sogleich, jedenfalls aber innert zehn Tagen seit Kenntnisnahme mitteilen.

¹ Abgeändert (Abs. 2) durch GrRB vom 19. Juni 1995.

² Abgeändert (Abs. 7) durch GrRB vom 24. November 2003. Abgeändert (Abs. 1 und 2) durch GrRB vom 25. Oktober 2004.

³Der Bezirksrat beschliesst über die bereinigte Vorlage und teilt seine Beschlüsse den Beteiligten schriftlich mit.

⁴Der Quartierplan, nicht aber Baulandumlegung und Kostenverteiler, wird der Standeskommission zur Vorprüfung vorgelegt und anschliessend öffentlich aufgelegt (Art. 30 BauG).

⁵Während der Auflagefrist kann gegen den Quartierplan schriftlich Einsprache erhoben werden; die beteiligten Grundeigentümer können zudem gegen die Baulandumlegung und die Kostenverteilung schriftlich Einsprache erheben.

⁶Einsprachen werden vom Bezirksrat entschieden.

⁷Der Quartierplan ist zusammen mit der vom Bezirksrat genehmigten Baulandumlegung mit Neuzuteilung der Parzellen der Standeskommission zur Genehmigung zu unterbreiten.

⁸Mit der Genehmigung durch die Standeskommission wird nebst dem Quartierplan die Baulandumlegung (Neuzuteilung der Parzellen, Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte, Verlegung der Grundpfänder) rechtskräftig und ist im Grundbuch von Amtes wegen einzutragen. Für die Eintragung im Grundbuch dürfen keine Gebühren erhoben werden. Vorbehalten bleibt der Entscheid über Entschädigungen und Verfahrenskosten.

Art. 15¹

¹In die Landumlegung eines Quartiers werden in der Regel sämtliche im Wesentlichen noch nicht überbauten Grundstücke einbezogen und neu eingeteilt. Die beschränkten dinglichen Rechte und die Grundpfänder sind zu bereinigen. Grundsätze

²Das für Strassen, Wege und Plätze, öffentliche Kinderspielplätze sowie andere öffentliche Bauten und Anlagen benötigte Land ist von der Gesamtfläche abzuziehen. In der Regel soll der Abzug 20 Prozent nicht übersteigen, soweit der Bezirk nicht eigenes Land einwerfen kann.

³Jeder Beteiligte, der ein Grundstück einwirft, das sich nach seiner Grösse und Lage zur Überbauung eignet, hat Anspruch auf Zuteilung eines neuen Grundstückes. Dieses soll nach dem in Abs. 2 dieses Artikels erwähnten Abzug im Verhältnis zu den anderen Liegenschaften gleichwertig sein. Bisher mit dem Grundstück verbundene Vorzüge und Nachteile sind möglichst zu berücksichtigen.

⁴Jeder Beteiligte hat das neu zuteilte Grundstück mit den bereinigten beschränkten dinglichen Rechten zu übernehmen.

⁵Die grundpfandversicherten Gläubiger haben die den Pfandschuldnern neu zuteilten Grundstücke anstelle der abgetretenen als Pfand anzunehmen.

¹ Abgeändert (Abs. 3) durch GrRB vom 25. Oktober 2004.

Art. 16

Darstellung und
Inhalt

¹Den Landumlegungen ist ein Plan im Massstab von 1:500 oder 1:1'000 zugrunde zu legen, der über den derzeitigen Stand der Eigentumsverhältnisse Kenntnis gibt. Hiefür ist, wo eine Grundbuchvermessung besteht, eine beglaubigte Kopie des Grundbuchplanes zu verwenden.

²Ein von der Urkundsperson beglaubigtes Verzeichnis hat über die Grundeigentümer und die beschränkten dinglichen Rechte Auskunft zu geben.

³Der Entwurf für einen gleichzeitig durchgeführten Quartierplan hat auf den Vorschlag für die Baulandumlegung Rücksicht zu nehmen.

⁴Der Vorschlag für die Landumlegung hat Auskunft zu geben über:

- a) den Flächeninhalt der bestehenden und neu zuzuteilenden Parzellen unter genauer Angabe des Abzuges für Strassen, Wege, Plätze sowie andere öffentliche Bauten und Anlagen;
- b) allfällige Entschädigungen der Grundeigentümer;
- c) die Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte und die Verlegung der Grundpfänder;
- d) die Höhe der Verfahrenskosten und ihre Verteilung auf die Beteiligten und interessierten Grundeigentümer.

Art. 17¹

Entschädigungen

¹Die Eigentümer, deren Grundstücke sich nicht zur Überbauung eignen, werden mit Geld abgefunden. Der Entschädigung ist der realisierbare Verkehrswert zugrunde zu legen. Ausnahmsweise können solchen Eigentümern Anteilsrechte an einem Grundstück – allenfalls verbunden mit dem Anrecht auf ein Stockwerkeigentum – zugeteilt werden.

²Das für Erschliessungsanlagen sowie öffentliche Kinderspielplätze benötigte Land ist nicht zu entschädigen.

³Unerhebliche Vor- und Nachteile, die sich für einen Grundeigentümer durch Neuzeuteilung ergeben, werden nicht ausgeglichen. Wesentliche Vor- und Nachteile wie z.B. die Aufhebung einer Baubeschränkung oder die Einräumung einer wirtschaftlich besonders begehrten Lage sind unter den Beteiligten zu entschädigen.

⁴Wenn über den Anspruch und die Höhe der Entschädigungen keine Vereinbarung zustande kommt, wird hierüber gemäss kantonalem Enteignungsgesetz (EntG) entschieden.

Art. 18

Verfahrenskosten

¹Die Kosten des Verfahrens bestehen aus den Quartierplankosten einerseits und aus den Landumlegungskosten anderseits.

¹ Abgeändert (Abs. 4) durch GrRB vom 25. Oktober 2004.

²Hinsichtlich der Quartierplankosten sind die Art. 6 ff. dieser Verordnung anwendbar.

³Die Kosten der Landumlegung tragen die beteiligten Grundeigentümer nach Massgabe der ihnen erwachsenden, allfällige Nachteile übersteigenden Vorteile. Eigentümer bereits überbauter Grundstücke, die nicht in die Landumlegung einbezogen werden, können zur Kostentragung beigezogen werden, wenn ihre Grundstücke durch die Umlegung wesentliche Vorteile erhalten.

⁴Für die Fälligkeit der Landumlegungskosten gilt Art. 8 dieser Verordnung sinngemäss.

Art. 19¹

Bei einer Baulandumlegung gemäss Art. 40 BauG, die mit keinem Quartierplan verbunden ist, gelten die Art. 14 ff. dieser Verordnung, soweit sie sich mit der Baulandumlegung befassen, sinngemäss.

Baulandumlegung ohne Quartierplan

3. Grenzbereinigung

Art. 20

¹Die Grenzbereinigung erfolgt durch Flächenausgleich.

²Die Verfahrenskosten gehen zulasten der Grundeigentümer.

³Kommt über den Ausgleich oder die Verfahrenskosten keine gütliche Einigung zustande, so entscheidet der Bezirksrat.

III. Baurecht

1. Kantonale Bauvorschriften

A. Abbruch und Wiederaufbau²

Art. 20a³

¹Der Abbruch einer Baute, die gestützt auf Art. 4 BauG wieder aufgebaut werden soll, darf nicht erfolgen, bevor der Entscheid über den Wiederaufbau vorliegt.

Abbruch und Wiederaufbau

²Wiederaufbauten müssen grundsätzlich der Baute, an deren Stelle sie treten, in Grösse, Standort und äusserer Erscheinung, ausserhalb der Bauzonen auch in ihrer Nutzungsart, entsprechen. Art. 4 Abs. 2 BauG bleibt vorbehalten.

¹ Abgeändert durch GrRB vom 25. Oktober 2004.

² Eingefügt (Untertitel A, Verschiebung der nachfolgenden Untertitel) durch GrRB vom 19. Juni 1995.

³ Eingefügt (Art. 20a) durch GrRB vom 19. Juni 1995.

B. Schutz des Landschafts-, Orts- und Strassenbildes

Art. 21

Dacheinschnitte und -aufbauten Dacheinschnitte und -aufbauten sind nur zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die architektonische Gestaltung und die Materialwahl gut in das Gesamtbild des Baues einordnen.

Art. 22¹

Antennen Fernsehaussenantennen und Parabolspiegel sind an geschützten Objekten und in Ortsbildschutzzonen bewilligungspflichtig.

Art. 23²

Ablagerungsstellen¹Die Ablagerung ausgedienter Fahrzeuge, Maschinen und Geräte ist nur innerhalb der vom Bau- und Umweltdepartement (nachfolgend Departement genannt) bewilligten Sammelstellen zulässig.

²Die Betreiber von Sammelstellen sind zur Annahme von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten verpflichtet.

³Das Departement bestimmt in seiner Bewilligung die Gestaltung und die Betriebserfordernisse dieser Sammelstellen und genehmigt die entsprechenden Tarife.

Art. 24

Anschriften, Reklamen und Anschlagstellen¹Firmenanschriften kennzeichnen den Standort eines Produktions- oder Dienstleistungsbetriebes mit Firmennamen, gegebenenfalls mit Branchenhinweis und Firmensignet.

a) Begriffe

²Eigenreklamen werben für Produkte, Dienstleistungen, Veranstaltungen und dergleichen, die mit dem Standort der Reklame in einem örtlichen Zusammenhang stehen.

³Fremdreklamen werben für Produkte, Dienstleistungen, Veranstaltungen und dergleichen, die mit dem Standort der Reklame in keinem örtlichen Zusammenhang stehen.

⁴Der örtliche Zusammenhang ist gegeben, wenn die Reklame am Gebäude selbst oder in dessen unmittelbarer Nähe, z.B. Vorplatz, Betriebsareal, Garten, angebracht ist.

¹ Abgeändert durch GrRB vom 15. September 1997.

² Abgeändert (Abs. 1 und 3) durch GrRB vom 19. Juni 1995 und 25. Oktober 2004.

Art. 25¹

¹Die Standeskommission bestimmt die Voraussetzungen, unter denen Firmenanschriften und Eigenreklamen bewilligungspflichtig sind, und erlässt Vorschriften über die je Gebäude höchstzulässige Anzahl und Grösse derselben. b) Vorschriften

²Das Anbringen von Anschlagstellen ist bewilligungspflichtig.

³Fremdreklamen sind nur an Anschlagstellen zulässig.

⁴Der Bezirksrat setzt Bewilligungs- und Benützungsgebühren fest und erlässt für die öffentlichen Anschlagstellen besondere Benützungsvorschriften, die der Genehmigung durch das Departement bedürfen.

⁵Die Strassengesetzgebung sowie strengere Bestimmungen der Bezirke für die Ortsbildschutzzonen bleiben vorbehalten.

C. Feuer- und Blitzschutz

Art. 26 und Art. 26a²

D. Schutz der Umgebung

Art. 27

Es ist verboten, Wasser auf öffentliche Strassen und Plätze zu leiten.

E. Schutz der Gesundheit

Art. 28

¹Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen genügend belichtet und lüftbar sein.

²Wohnungen, Separatzimmer, gewerbliche und andere Arbeitsräume, die voneinander unabhängig vermietet oder verkauft werden können, sind hinsichtlich Konstruktion sowie Schall- und Wärmedämmung so zu erstellen und zu erhalten, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung durch den bei ihrer Benützung üblicherweise auftretenden Lärm vermieden wird.

³Unterirdische Bauten bzw. Bauteile sind gegen eindringende Feuchtigkeit ausreichend abzusperren.

⁴Die Standeskommission kann weitere Vorschriften über den Schutz der Gesundheit erlassen.

¹ Abgeändert (Abs. 4) durch GrRB vom 19. Juni 1995 und 25. Oktober 2004.

² Eingefügt (Art. 26a) durch GrRB vom 19. Juni 1995. Aufgehoben durch Feuerschutzverordnung vom 30. November 1999 (Inkrafttreten: 1. Januar 2000).

F. Rücksichtnahme auf Behinderte und Betagte

Art. 29¹

Behindertengerechtes Bauen

¹Neu- und Umbauten mit erheblichem Publikums- und Klientenverkehr wie Bürogebäude, Geschäftshäuser, Betriebe des Gast- und Unterhaltungsgewerbes, Schulen, Spitäler, Heime, Praxen, Kirchen, Freizeit-, Kultur- und Sportanlagen sowie Verkehrsanlagen sind, soweit zumutbar, so zu gestalten, dass sie für Behinderte und Betagte zugänglich und benutzbar sind.

²Bei Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1 dieses Artikels ist eine angemessene Zahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge von Behinderten zu erstellen.

³Die Standeskommission kann anerkannte Regeln und Richtlinien für das behindertengerechte Bauen verbindlich erklären.

Art. 29a²

Anpassbarer Wohnungsbau

¹Neubauten von Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Wohnungen haben einen behindertengerechten Zugang aufzuweisen und sind im Grundriss so zu gestalten, dass sie im Bedarfsfall den Bedürfnissen behinderter Bewohnerinnen und Bewohner angepasst werden können.

²Abstellplätze für Motorfahrzeuge müssen im Bedarfsfall in angemessener Zahl den Bedürfnissen behinderter Bewohnerinnen und Bewohner angepasst werden können.

³Werden Liftanlagen eingebaut, müssen sie für Behinderte und Betagte zugänglich und benutzbar sein. Wenn kein Lift eingebaut wird, muss wenigstens die Möglichkeit des nachträglichen Einbaus eines Treppenliftes gewährleistet sein.

⁴Die Standeskommission kann anerkannte Regeln und Richtlinien für den anpassbaren Wohnungsbau verbindlich erklären.

Art. 29b

Aussenanlagen

Beim Neubau von gemeinsamen Aussenanlagen mehrerer Wohnbauten ist sicher zu stellen, dass Verbindungswege sowie der Zugang zu Einrichtungen wie Sandkästen und Grillstellen im Bedarfsfall behindertengerecht angepasst werden können, soweit dies auf Grund der topographischen Verhältnisse nicht zu einem unverhältnismässigen Aufwand führt.

¹ Neue Fassung durch GrRB vom 24. November 2003.

² Eingefügt (Art. 29a und b) durch GrRB vom 24. November 2003.

G. Plätze

Art. 30

¹Für Wohnbauten ist je Wohnung, für Dienstleistungs- und Gewerbebauten je zwei Arbeitsplätze ein Autoabstellplatz oder eine Garage auf Privatgrund zu erstellen. Garageausfahrten nach Art. 34 Abs. 3 dieser Verordnung gelten nicht als Abstellplätze.

Abstellplätze für
Motorfahrzeuge

²Für Bauten mit besonderem Publikumsandrang wie Hotels, Restaurants, Verkaufsstellen, besondere Gewerbebauten und dergleichen sowie für Grossbauten jeglicher Art ist die Anzahl der Parkplätze den Bedürfnissen entsprechend den besonderen Vorschriften der Standeskommission durch den Bezirksrat festzulegen.

³Bei Einstellgaragen für mehr als fünf Fahrzeuge können mechanische Lüftungsanlagen vorgeschrieben werden.

⁴Der Bezirksrat bestimmt die gemäss Art. 58 Abs. 2 BauG zu leistenden Ersatzabgaben und legt diese in einen Parkplatzfonds. Dieser dient dem Bau und Unterhalt von Parkplatzanlagen abseits der öffentlichen Fahrbahnflächen.

Art. 31

Für Abfuhrgut sind geeignete Abstellplätze auf privatem Grund zu erstellen. Wo die Verhältnisse es erfordern, kann die Aufstellung von Containern angeordnet werden.

Abstellplätze für
Abfuhrgut

H. Gestaltungsvorschriften

Art. 32¹

¹Veränderungen zur Anpassung des Terrains an Bauten sind im minimal erforderlichen Ausmass zulässig.

Terrainver-
änderungen

²Der natürliche Abfluss des Oberflächenwassers darf durch bauliche Massnahmen nicht beeinträchtigt werden. Eine allfällige Beeinträchtigung ist durch den Verursacher zu beheben.

³Terrainveränderungen sind an der Grenze von Grundstücken aufeinander abzustimmen.

⁴Ohne schriftliches Einverständnis der Nachbarn sind Böschungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn von der Nachbargrenze ein Abstand von 0,5 m eingehalten und eine Neigung von 1:1 nicht überstiegen wird. Mit Quartierplan können abweichende Regelungen getroffen werden.

⁵Stützmauern dürfen bis zu einer Höhe von 1,5 m ohne schriftliches Einverständnis der Nachbarn erstellt werden, wenn sie von der Nachbargrenze einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten. Sind höhere Stützmauern unumgänglich, haben sie

¹ Abgeändert (Abs. 5) und angefügt (Abs. 6) durch GrRB vom 19. Juni 1995. Abgeändert (Abs. 5) durch GrRB vom 24. November 2003.

ohne andere Vereinbarung mit den Nachbarn bzw. vorbehältlich einer anderen Regelung im Quartierplan von der Grenze einen Abstand im Umfang ihrer Höhe einzuhalten; die Baubewilligungsbehörde kann zudem Material- und Ausführungsart vorschreiben.

⁶Gegenüber Strassen richten sich die Abstände von Böschungen und Stützmauern nach der Strassengesetzgebung.

Art. 33¹

Einfriedungen
zwischen priva-
ten Grundstü-
cken

¹Freistehende feste Einfriedungen (volle oder durchbrochene Mauern und Zäune) dürfen in den Bauzonen an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn auf die Grenze gesetzt werden. Sie dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht übersteigen.

²Grünhecken (Lebhäge) dürfen in den Bauzonen an die Grenze, im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn auf die Grenze gepflanzt werden. Ohne Einwilligung des Nachbarn dürfen sie eine Höhe von 2 m nicht übersteigen.

³Die Abstände von Einfriedungen und Grünhecken gegenüber Strassen richten sich nach der Strassengesetzgebung.

⁴Massgebendes Niveau für die Messung der Höhen ist das Terrain an der Grundstücksgrenze. Bei ungleicher Höhe gilt das tiefere Niveau.

Art. 34

Garage-
ausfahrten

¹Garageausfahrten auf Strassen und Trottoirs sind eben anzulegen. Eine Steigung oder Neigung von mehr als fünf Prozent ist bei Strassen ohne Trottoirs 1,5 m hinter dem Fahrbahnrand und bei Strassen mit Trottoirs 1 m hinter dem Trottoirrand zulässig. Die Steigung darf höchstens zwölf Prozent betragen.

²Die freie Sicht muss 2,5 m hinter der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45 Grad gewährleistet sein.

³Garageausfahrten sind in der Regel so anzulegen, dass die Fahrzeuge vor der Garage abgestellt werden können, ohne Trottoir oder Fahrbahn in Anspruch zu nehmen; sie müssen wenigstens 5 m tief sein.

I. Höhere Bauten

Art. 35²

Für Bauten mit mehr als vier Geschossen sind besondere Bau- und Gestaltungsvorschriften in einem Quartierplan notwendig.

¹ Ergänzt (Abs. 1) und eingefügt (Abs. 3) durch GrRB vom 19. Juni 1995. Abgeändert (Abs. 1) durch GrRB vom 24. November 2003. Abgeändert (Abs. 2) durch GrRB vom 25. Oktober 2004.

² Abgeändert durch GrRB vom 29. November 1988.

K. Grossbauten und Verkaufsstellen

Art. 36¹

¹Grossbauten dürfen nur in den Bauzonen unter Ausschluss der Wohn- und Freihaltezonen erstellt werden. Zur Verhinderung von Immissionen kann der Bezirksrat besondere Anordnungen verfügen, insbesondere bezüglich Beschränkungen des Motorfahrzeugverkehrs.

²Sofern die Bezirke im Baureglement nichts anderes festlegen, gelten als Grossbauten unter anderem Verkaufsstellen mit gesamthaft mehr als 250 m² Nettoverkaufsfläche.

³Vorbehältlich einer anderen Regelung durch den Bezirk können Verkaufsstellen mit einer Nettoverkaufsfläche von mehr als 250 m² nur aufgrund eines Quartierplanes bewilligt werden.

⁴Für die Berechnung der Nettoverkaufsfläche werden jene Bruttogeschossflächen berücksichtigt, die dem Kunden zugänglich sind, zuzüglich Bedienungs-, Pult-, Gestell- und Auslageflächen. Bei Ausstellungsräumen für Möbel, Motorfahrzeuge und dergleichen gilt nur die Hälfte der effektiven Verkaufsfläche als Nettoverkaufsfläche im Sinne dieser Vorschriften.

⁵Als Verkaufsstellen gelten ein oder mehrere Unternehmen, deren Nettoverkaufsflächen in enger räumlicher Beziehung zueinander stehen und die unter sich eine bauliche oder planerische Einheit bilden.

⁶Ein Grundstück, auf welchem eine Grossbaute erstellt werden soll, gilt nur dann als erschlossen, wenn die Kapazität der benachbarten öffentlichen Strassen für den zu erwartenden zu- und abfliessenden Verkehr ausreicht. Die Einmündung einer Erschliessungsstrasse hat den Anforderungen der Verkehrssicherheit zu genügen.

2. Vorschriften der Einzelbauweise

A. Ausnützungsziffer

Art. 37

¹Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl aus der Summe aller nutzbaren Geschossflächen zur reinen Grundstückfläche. Begriff

²Bei der Ermittlung der nutzbaren Geschossfläche gilt das Aussenmass (Bruttogeschossfläche). Abstellflächen bis zu 3 m² in Wohnungen, nicht gewerblich genutzte Estrichräume und Kellerabteile sowie offene Balkone und Nischen werden nicht angerechnet; ebenso nichtgewerbliche Garagen, soweit sie in einem angemessenen Verhältnis zur Nutzfläche stehen. Wintergärten und schliessbare Balkone sind nicht mitzurechnen.

¹ Abgeändert (Abs. 2 und 3) und aufgehoben (Abs. 7) durch GrRB vom 19. Juni 1995.

³Als reine Grundstücksfläche gilt die von der Baueingabe erfasste, noch nicht ausgenutzte, in einer Bauzone liegende Parzellenfläche innerhalb vermarkter Grenzen, abzüglich der für öffentliche Strassen und Trottoirs benötigten sowie der mit öffentlichen Gewässern belegten Fläche.

⁴Bei der Parzellierung dürfen die Vorschriften über die Ausnutzungsziffer nicht umgangen werden. Wird durch Abparzellierung die Ausnutzungsziffer höher als zulässig, hat der Grundbuchverwalter für die verbleibende Parzelle die entstandene Mehrnutzung als bereits ausgenutzte Grundstücksfläche dem Bezirksrat anzuzeigen.

Art. 38¹

Allgemeine Vorschriften

¹Sofern die Bezirke in ihren Baureglementen oder in Quartierplänen nichts anderes festlegen, beträgt die Ausnutzungsziffer:

- in der Zone W2: 0,5
- in der Zone W3: 0,65
- in der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone: 0,8, wobei der Wohnanteil höchstens 0,5 betragen darf.
- in der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone: 1,0, wobei der Wohnanteil höchstens 0,65 betragen darf.

²Die Bezirke sind befugt, für andere Zonen Ausnutzungsziffern festzulegen und unter sichernden Bestimmungen auf die Ausnutzungsziffer in der Zone W2 zu verzichten. Im Rahmen von Quartierplänen kann das Mass der zulässigen Bebauung und Nutzung auch mit anderen Mitteln (z.B. mit Überbauungs- oder Baumassenziffern) festgelegt werden.

Art. 38a²

Energiegerechte Bauweise

Wird die Konstruktionsstärke der Aussenwand und des Dachs aufgrund der der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie für die Berechnung der Nutzungsziffern nur mit 35 cm zu berücksichtigen.

B. Geschosszahl und -höhe

Art. 39³

Begriff

Als Vollgeschoss zählen:

- a) Dachgeschosse, wenn eine der folgenden Bedingungen erfüllt ist:
- durchbrochene Dachfläche von mehr als einem Drittel der Trauflänge;
 - Kniestock von mehr als 0,5 m Höhe;
 - Steildach mit einer Neigung von über 45 Grad.

¹ Abgeändert durch GrRB vom 12. März 1990 (Abs. 3). Aufgehoben und ersetzt durch GrRB vom 15. Februar 1993.

² Eingefügt durch GrRB vom 15. Juni 2009 (Inkrafttreten: 1. Januar 2010).

³ Abgeändert (lit. a und c) durch GrRB vom 19. Juni 1995. Abgeändert (lit. a) durch GrRB vom 24. November 2003.

- b) Attikageschosse über einem Flachdach, wenn ihre Bruttofläche mehr als die Hälfte der Bruttogeschossfläche des darunterliegenden Geschosses beträgt und wenn sie nicht allseitig vom Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachfläche unter einem Winkel von 45 Grad zurückliegen, ausgenommen technische Aufbauten wie Lifte und Treppenhäuser.
- c) Sockel- und Kellergeschosse, die das gewachsene Terrain, gemessen ab Niveaupunkt, um mehr als 1,5 m überragen. In Hanglagen von mehr als 10% Neigung gilt ein Sockel oder Kellergeschoss als Vollgeschoss, wenn dessen talseitige Fassade das gestaltete Terrain im Mittel um 2 m überragt, wobei eine Aufschüttung bis 0,5 m zulässig ist. Die Geschoszahl wird bei Hanglagen von mehr als 10 Prozent Neigung an der talseitigen Fassade bestimmt.

Art. 40

Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe und die Geschoszahl für jeden Gebäudeteil einzeln gemessen.

Messweise bei gestaffelten Bauten

Art. 41¹

¹Es sind folgende Vollgeschosse zulässig:

- a) in der zweigeschossigen Wohnzone:
zwei Vollgeschosse;
- b) in der dreigeschossigen Wohnzone sowie in der Wohn- und Gewerbezone:
drei Vollgeschosse;
- c) in der Kernzone sowie in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen:
vier Vollgeschosse.

Einzelne Vorschriften

²Die Bezirke können die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in den Zonenplänen verringern und im Rahmen von Quartierplänen um ein zusätzliches Vollgeschoss erhöhen.

³In Kernzonen, dreigeschossigen Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen und in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen können mit einem Quartierplan auch mehr als fünf Vollgeschosse zugelassen werden.

C. Grenz- und Gebäudeabstand

a. Grenzabstand

Art. 42

Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen der am weitesten vorspringenden Fassadenfläche und der Grundstücksgrenze.

Begriff

¹ Abgeändert durch GrRB vom 29. November 1988 (Abs. 2). Angefügt (Abs. 3) durch GrRB vom 24. November 2003.

Art. 43

Grosser und
kleiner Grenzab-
stand

¹Der grosse Grenzabstand wird von jener Gebäudeseite gemessen, die am meisten Hauptwohnräume aufweist (in der Regel die besonnte Längsseite).

²Der kleine Grenzabstand wird von allen übrigen Gebäudeseiten gemessen (Schmalseiten und in der Regel die beschattete Längsseite).

³Bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden, bei verschiedenen Gebäudehöhen, bei geschweiften und gebrochenen Gebäudeformen und bei Ost-West-Ausrichtung des Gebäudes entscheidet der Bezirksrat sinngemäss über die Messung des Grenzabstandes.

Art. 44¹

Besondere
Messvorschriften

Offene und geschlossene Hauseingänge, Dachvorsprünge sowie Erker, Wintergärten und Balkone werden nur soweit mitgerechnet, als ihre Ausladung 2 m übersteigt. Offene und geschlossene Hauseingänge sowie Erker, Wintergärten und Balkone werden auch dann mitgerechnet, wenn sie – ohne eine Ausladung von 2 m zu überschreiten – bei einem einzelnen Geschoss mehr als die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen.

Art. 45²

Ungleiche
Grenzabstände
und Grenzbauten

¹Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und mit Genehmigung des Bezirkrates können die Grenzabstände ungleich verteilt werden. In Kern-, Wohn-, Wohn- und Gewerbe- sowie Freihaltezonen und in Zonen öffentlicher Bauten und Anlagen ist bei offener Bauweise jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten. Die Baubewilligung darf erst erteilt werden, wenn ein Ausweis über die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch vorliegt.

²Die Nachbarn können bei offener Bauweise mit Genehmigung des Bezirkrates Bauten an oder auf die Grenze stellen. Die Baubewilligung darf erst erteilt werden, wenn ein Ausweis über die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch vorliegt. Bei bestehenden Bauten an oder auf der Grenze wird aber auch ohne Bestehen einer Dienstbarkeit das Recht auf einen Anbau vermutet.

³Bei zusammengebauten Häusern können mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn und mit Genehmigung des Bezirkrates bestehende Bauten erhöht werden. Die Baubewilligung darf erst erteilt werden, wenn ein Ausweis über die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch vorliegt.

Art. 46

Einzelne Vor-
schriften

¹Innerhalb der gleichen Zonen gelten folgende Grenzabstände:

¹ Ergänzt durch GrRB vom 19. Juni 1995.

² Abgeändert (Abs. 1) durch GrRB vom 24. November 2003.

| | Kleiner Grenzabstand | Grosser Grenzabstand |
|--|--|-------------------------|
| a) in der Kernzone, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, in der Freihaltezone sowie in der Wohn- und Gewerbezone für reine Gewerbebauten untereinander: | 4 m | 4 m |
| b) in der zwei- und dreigeschossigen Wohnzone sowie in der Wohn- und Gewerbezone, soweit lit. a oder c nicht zutreffen: | 4 m | 8 m |
| c) in der Wohn- und Gewerbezone für reine Wohnbauten untereinander: | 5 m | 10 m |
| d) in der Gewerbe- und Industriezone: | halbe Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m. | |

²Gegenüber angrenzenden Zonen ist der Grenzabstand der empfindlicheren Zone einzuhalten. Bauten in der Gewerbe- und Industriezone haben gegenüber anderen Zonen die halbe Gebäudehöhe, mindestens aber 5 m Grenzabstand einzuhalten.

³Die Bezirke können in Reglementen die Grenzabstandsvorschriften erhöhen oder mit Quartierplänen verringern, sofern dadurch die öffentlichen Interessen an einer gesunden, zweckmässigen Bauweise trotzdem gewahrt werden können.

⁴Vorbehalten bleibt die Strassengesetzgebung.

b. Gebäudeabstand

Art. 47

Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände. Bei verschiedenen Bauten auf demselben Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischen läge. Begriff

Art. 48

Steht auf einem Nachbargrundstück ein nach den Vorschriften dieser Verordnung zu nahe an der Grenze liegender Bau, so kann ein geringerer Gebäudeabstand bewilligt werden, sofern der neue Bau den Grenzabstand einhält und keine unhygienischen oder sonst unerwünschten Verhältnisse entstehen. Andernfalls ist der Bezirksrat befugt, eine Vergrösserung des Grenzabstandes aufzuerlegen. Ausnahmen

c. Besondere Abstandsvorschriften

Art. 49¹

An-, Neben-,
provisorische
und Kleinstbau-
ten

¹Als An- und Nebenbauten gelten Gebäude und Gebäudeteile (Garagen, Schöpfe, Gartenhäuschen, gedeckte Sitzplätze und dergleichen) bis höchstens 50 m² Grundfläche, 10 m Gebäudelänge und einer Firsthöhe von höchstens 4,5 m bei Schrägdächern bzw. höchstens 3 m Gebäudehöhe bei Flachdächern. Nebenbauten dürfen weder als Wohnung, noch als Betriebsstätte oder Ladengeschäft verwendet werden.

²An- und Nebenbauten dürfen in allen Zonen mit einem verminderten Grenzabstand von 2 m erstellt werden. Für Nebenbauten gelten gegenüber einem Hauptgebäude auf dem gleichen Grundstück keine Gebäudeabstände.

³Als Kleinstbauten gelten Bauten, die der Lagerung von Gerätschaften oder der Unterbringung von Tieren dienen und die Masse von 10 m² Grundfläche, 4 m Gebäudelänge sowie 2.5 m First- bzw. bei Flachdächern Gebäudehöhe nicht überschreiten.

⁴Für provisorische Bauten, Kleinstbauten sowie gedeckte Holzlager und dergleichen erlässt der Bezirksrat die für die Vermeidung von Störungen erforderlichen Vorschriften im Einzelfall.

Art. 50²

Tiefbauten

Tiefbauten, die entlang der nachbarlichen Grenze den gewachsenen Erdboden nicht oder nicht über 1 m überragen, dürfen ausser gegen Strassen, Bahnlinien und öffentlichen Gewässern bis auf einen Meter an die Grenze gerückt werden.

Art. 51

Bienenhäuser

Bienenhäuser haben in der Abflugrichtung der Bienen einen Abstand von mindestens 20 m, auf den übrigen Seiten von mindestens 6 m zur Grenze einzuhalten.

d. Geschlossene Bauweise

Art. 52

Mit Zonen- oder Quartierplan kann die geschlossene Bauweise vorgesehen werden.

¹ Abgeändert (Abs. 1 und 2) durch GrRB vom 19. Juni 1995. Abgeändert (Abs. 3) und angefügt (Abs. 4) durch GrRB vom 24. November 2003.

² Abgeändert durch GrRB vom 25. Oktober 2004.

D. Gebäude- und Firsthöhe

a. Gebäudehöhe

Art. 53

Als Gebäudehöhe gilt der grösste senkrechte Abstand zwischen der Schnittlinie der Aussenwand mit der Dachoberfläche und dem Niveaupunkt. Giebelfelder werden nicht mitgerechnet. Bei Flachdächern wird bis oberkant Brüstung gemessen. Begriff

Art. 54

¹Als Niveaupunkt gilt der auf das gewachsene Terrain projizierte Schnittpunkt der Diagonalen des kleinsten den Gebäudegrundriss umfassenden Rechtecks. Niveaupunkt

²Sind öffentliche Bauten und Strassen mit erheblichen Terrainveränderungen verbunden, kann die Baubewilligungsbehörde für berührte Nachbargrundstücke die Messung der Gebäudehöhe ab Niveaulinien des gemäss Strassen- oder Baugesetzgebung öffentlich aufgelegten und genehmigten Projektes gestatten, sofern nachbarliche Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Art. 55

Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

- | | | |
|---|------|-------------------|
| a) in der zweigeschossigen Bauweise: | 7 m | Höhenvorschriften |
| b) in der dreigeschossigen Bauweise: | 10 m | |
| c) in der viergeschossigen Bauweise sowie in der Gewerbe- und Industriezone: | 13 m | |

b. Firsthöhe

Art. 56

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem höchsten Punkt des Firstes und dem Niveaupunkt. Begriff

Art. 57

Es gelten folgende maximale Firsthöhen:

- | | | |
|---|--------|-------------------|
| a) in der zweigeschossigen Bauweise: | 10,5 m | Höhenvorschriften |
| b) in der dreigeschossigen Bauweise: | 13,5 m | |
| c) in der viergeschossigen Bauweise sowie in der Gewerbe- und Industriezone: | 16,5 m | |

E. Gebäudelänge

Art. 58

Als Gebäudelänge wird die längere Seite des flächenkleinsten, den Baukörper umhüllenden Rechtecks bezeichnet, wobei in der Horizontalen zu messen ist. Begriff

Art. 59

Bemessung Bei der Bemessung der Gebäudelänge sind eingeschossige Anbauten miteinzubeziehen.

Art. 60

Höchstmass ¹In der offenen Bauweise wird die Gebäudelänge von Wohnbauten auf 32 m beschränkt.

²Mit Quartierplan kann die Gebäudelänge sowohl von Wohnbauten als auch von Gewerbe- oder Industriebauten im Einzelnen festgelegt werden.

F. Mehrlängenzuschlag

Art. 61

Begriff Der Mehrlängenzuschlag entspricht der Vergrößerung des Grenzabstandes im Verhältnis zur Überschreitung einer festgelegten Gebäudelänge.

Art. 62

Berechnungsvorschriften ¹Wird die Gebäudeseite einer Wohnbaute länger als 15 m, so ist der zu ihr gemessene Grenzabstand pro Meter Mehrlänge um 0,3 m, im Maximum um 5 m, zu vergrössern.

²Bei Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgebenden Gebäudelänge sind bei gestaffelten Bauten die unter einem Winkel von 45 Grad zurückspringenden Bauteile nicht zu berücksichtigen.

Art. 63¹

Anwendungsbereich Mehrlängenzuschläge gelten in den Wohnzonen und für Bauten in andern Zonen, sofern diese unmittelbar an eine Wohnzone angrenzen. Entlang von Strassen und von Baulinien gilt kein Mehrlängenzuschlag.

3. Bauten ausserhalb der Bauzone

Art. 64²

Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen Die Zulässigkeit von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen richtet sich nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG).

¹ Ergänzt durch GrRB vom 19. Juni 1995.

² Neue Fassung durch GrRB vom 24. November 2003. Abgeändert durch GrRB vom 25. Oktober 2004.

Art. 65¹

Ausserhalb der Bauzonen richten sich die Errichtung zonenwidriger Bauten und Anlagen sowie die Änderung bestehender Bauten und Anlagen zu zonenfremden Zwecken nach dem Raumplanungsgesetz.

Ausnahmen ausserhalb Bauzonen

Art. 65a²

¹In den im kantonalen Richtplan bezeichneten Gebieten mit traditioneller Streubauweise gilt die Änderung der Nutzung von Bauten, die Wohnungen enthalten, für landwirtschaftsfremde Wohnzwecke als standortgebunden, wenn sie nach der Änderung maximal zwei Wohnungen enthalten und ganzjährig bewohnt werden.

Bestimmungen für Streusiedlungsgebiete
a) Standortgebundenheit

²Das zulässige Mass der Änderung richtet sich nach den Art. 65b und 65c dieser Verordnung. Bei der Berechnung des zulässigen Masses werden Bewilligungen für zonenfremde Änderungen, die nach dem 1. Juli 1972³ erteilt worden sind, angerechnet.

Art. 65b⁴

¹Bei Bauernhäusern mit angebautem Ökonomietrakt kann die bestehende Wohnfläche (Bruttogeschossfläche) innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens um maximal 150 m² erweitert werden.

b) Bauernhäuser mit angebautem Ökonomietrakt

²Geringfügige Veränderungen der Gebäudehülle können bewilligt werden, wenn sie für das Erreichen angemessener Raumhöhen und Belichtungsverhältnisse unabdingbar sind.

Art. 65c⁵

¹Bei frei stehenden Wohnbauten kann die bestehende Wohnfläche (Bruttogeschossfläche) um bis zu 30 Prozent erweitert werden, höchstens aber um 100 m². Erweiterungen innerhalb des vorhandenen Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet.

c) Frei stehende Wohngebäude

²Beträgt die bestehende Wohnfläche weniger als 150 m², kann sie über das Mass von 30 Prozent bzw. 100 m² bis auf 200 m² erweitert werden.

¹ Neue Fassung durch GrRB vom 24. November 2003. Abgeändert durch GrRB vom 25. Oktober 2004.

² Eingefügt durch GrRB vom 19. Juni 1995. Neue Fassung durch GrRB vom 24. November 2003.

³ Inkrafttreten der Bestimmungen über nichtlandwirtschaftliche Bauten ausserhalb der Bauzonen im ehemaligen Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 8. Oktober 1971.

⁴ Eingefügt durch GrRB vom 24. November 2003.

⁵ Eingefügt durch GrRB vom 24. November 2003.

Art. 65d¹

d) Weitere Bestimmungen

¹Für Bewilligungen nach den Art. 65b und 65c dieser Verordnung gelten die Voraussetzungen von Art. 39 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV).

²Die äussere Erscheinung im Sinne von Art. 39 Abs. 3 lit. c RPV gilt dann als im Wesentlichen gewahrt, wenn die geänderte Baute die prägenden gestalterischen Elemente und die Proportionen der herkömmlichen Bauweise im Streusiedlungsgebiet übernimmt. Ausnahmen können nur bewilligt werden, wenn gestalterische Verbesserungen erzielt werden.

³Die für alle alten und neuen Nutzungen objektiv erforderlichen Wohn- und Nebenräume müssen im bestehenden angebauten oder frei stehenden, für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigten Gebäudevolumen untergebracht werden. An- und Nebenbauten können als Ausnahme bewilligt werden, wenn das bestehende Gebäudevolumen zur Aufnahme der Wohn- und Nebenräume objektiv nicht ausreicht und eine gute gestalterische Lösung sichergestellt ist.

Art. 66²

Abbruch und Wiederaufbau

¹Abbruch und Wiederaufbau von zonenwidrigen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen richten sich nach Art. 24c RPG und den darauf gestützten Bestimmungen der Raumplanungsordnung. Abs. 2 dieses Artikels bleibt vorbehalten.

²In Streusiedlungsgebieten nach Art. 65a dieser Verordnung kann der Abbruch und Wiederaufbau von bestehenden Bauten, die Wohnungen enthalten, bewilligt werden, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- a) Die Herrichtung der Baute für ein zeitgemässes Wohnen ist aus objektiven Gründen anders nicht möglich;
- b) es liegt ein Projekt für einen Neubau vor, welcher die Proportionen und die prägenden gestalterischen Elemente der abzubrechenden Baute übernimmt; eine Ausnahme kann nur bewilligt werden, wenn der Neubau gegenüber dem abzubrechenden Bau eine gestalterische Verbesserung bringt.

Art. 67³

Wichtige Anliegen der Raumplanung

Neben den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes (Art. 1 und 3) gelten im Sinne von Art. 63 Abs. 6 lit. a BauG als wichtige Anliegen der Raumplanung:

- a) die Erhaltung der charakteristischen Streusiedlung und des appenzellischen Haustyps als landschaftsbildende Elemente;
- b) die Erhaltung von Arbeitsplätzen;

¹ Eingefügt durch GrRB vom 24. November 2003. Abgeändert (Abs. 1 und 2) durch GrRB vom 25. Oktober 2004.

² Neue Fassung durch GrRB vom 24. November 2003. Abgeändert (Abs. 1) durch GrRB vom 25. Oktober 2004.

³ Abgeändert (lit. b) durch GrRB vom 24. November 2003. Abgeändert (erster Satz) durch GrRB vom 25. Oktober 2004.

- c) die Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse der Landwirtschaft;
- d) die Schaffung und Erhaltung von Nebenverdienstmöglichkeiten der bäuerlichen Bevölkerung;
- e) die Sicherung der Versorgung mit notwendigen Gütern und Dienstleistungen in den im kantonalen Richtplan zu bezeichnenden Weilern ausserhalb der Bauzone ohne wesentliches Wachstum.

4. Ausnahmen

Art. 68¹

Ausserordentliche Verhältnisse im Sinne von Art. 64 Abs. 1 lit. b BauG liegen vor, wenn:

- a) die Anwendung der Vorschriften für die Bauherrschaft zu einer offensichtlichen Härte führt oder ohne Ausnahmegewilligung die Erstellung von Bauten mit besonderer Zweckbestimmung verunmöglicht wird;
- b) eine den öffentlichen Interessen, namentlich den Anliegen der Raumplanung besser entsprechende Lösung ermöglicht werden kann.

IV. Baubewilligungsverfahren

Art. 69²

¹Das Baugesuch hat die für die baupolizeiliche Prüfung notwendigen Unterlagen wie Situations- und Grundbuchplan, Grundriss, Ansichten, Schnitte (mit Niveaupunkt) und Erschliessungspläne (insbesondere Strassen und Kanäle) zu enthalten. In den Plänen sind Bauwerk (Neubau, Abbruch und bestehende Bauteile) und Umgebungsgestaltung darzustellen. Baugesuch

²Die Baubewilligungsbehörde kann weitere Unterlagen verlangen soweit sie für die Beurteilung der Gesuche gemäss Art. 71 BauG unerlässlich sind. Gesuche für Materialablagerungs- und Materialentnahmestellen haben folgende zusätzlichen Unterlagen zu enthalten: Höhenlinienplan mit den ursprünglichen und den geänderten Höhenlinien, aussagekräftige Geländeschnitte, Etappierungsplan für den Ablagerungs- bzw. Abbauvorgang, Rekultivierungsplan und Angaben über Massnahmen zur Minimierung der visuellen und übrigen Immissionen während des Betriebs.

³Zusammen mit dem Baugesuch sind die Unterlagen für alle weiteren, gleichzeitig zu entscheidenden Verfahren einzureichen.

⁴Die Baubewilligungsbehörde prüft die Unterlagen auf Vollständigkeit. Sie weist unvollständige Gesuche zurück bzw. fordert fehlende Unterlagen an.

¹ Abgeändert (lit. a) durch GrRB vom 25. Oktober 2004.

² Neue Fassung durch GrRB vom 24. November 2003. Abgeändert (Abs. 5) durch GrRB vom 25. Oktober 2004.

⁵Die Baubewilligungsbehörde leitet die vollständigen Unterlagen unverzüglich an das Departement weiter; dem Nachführungsgeometer ist eine Bauanzeige zuzustellen.

Art. 69a¹

Stellungnahmen
der Fachkommission

¹Liegt dem Baugesuch keine Stellungnahme der Fachkommission im Sinne von Art. 51 Abs. 4 BauG bei, wird eine solche von der Baubewilligungsbehörde in folgenden Fällen zwingend eingeholt:

- a) bei Kulturobjekten;
- b) in Ortsbildschutz- oder Kernzonen;
- c) im Gebiet ausserhalb der Bauzonen.

Das Departement und die Baubewilligungsbehörden können in weiteren Fällen eine Stellungnahme einholen, insbesondere bei Baugesuchen mit grossen Bauvolumen oder an gut einsehbaren Standorten.

²Im Rahmen der Vorprüfung von Zonen-, Teilzonen-, Quartier- und Sondernutzungsplänen sowie von Schutzregistern für Kultur- und Naturobjekte ist der Fachkommission ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen.

Art. 70²

Visierung

¹Bauten und Anlagen sind grundsätzlich zu visieren.

²Bei geringfügigen Bauvorhaben, die keine nachbarlichen oder öffentlichen Interessen berühren, kann von der Visierung abgesehen werden.

³Aufschüttungen und Stützmauern sind nur dann zu visieren, wenn sie die Höhe von einem Meter überschreiten und die Baubewilligungsbehörde dies verlangt.

⁴Auf Verlangen der Baukommission haben die Visiere das Gebäude mit allen Hauptquerschnitten und dem Dachfirst in voller Höhe, mit markierter Dachneigung und mit den 2 m überschreitenden Ausladungen kenntlich zu machen.

⁵Nach Abschluss des Rechtsmittelverfahrens sind die Visiere innert Monatsfrist zu entfernen. Der Bezirksrat kann eine vorzeitige Entfernung verfügen.

Art. 70a³

Koordinationsverfahren

¹Erfordert die Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen Verfügungen auch von Stellen des Kantons oder des Bundes, leitet die Baubewilligungsbehörde das Baugesuch an das Departement (verfahrensleitende Behörde) weiter.

¹ Eingefügt durch GrRB vom 24. November 2003. Abgeändert (Abs. 1) durch GrRB vom 25. Oktober 2004.

² Abgeändert (Abs. 5) durch GrRB vom 25. Oktober 2004.

³ Eingefügt durch GrRB vom 24. November 2003. Abgeändert (Abs. 1) durch GrRB vom 25. Oktober 2004.

²Das Departement leitet die Gesuchsunterlagen an die betroffenen Stellen weiter und setzt diesen eine Frist zur Behandlung der Gesuche.

³Liegen die Entscheide der betroffenen Stellen vor, prüft das Departement, ob sie widerspruchsfrei sind. Ist dies nicht der Fall, versucht das Departement zusammen mit den betroffenen Stellen, die Widersprüche zu beheben. Es kann dazu Koordinationsverhandlungen ansetzen.

⁴Das Departement leitet die Entscheide an die Baubewilligungsbehörde weiter, welche sie gemeinsam mit dem eigenen Entscheid eröffnet. Allfällige ablehnende Entscheide werden auf demselben Weg vorab und separat eröffnet.

Art. 70b¹

¹Das Departement setzt den beteiligten Stellen Fristen, so dass ein Entscheid über das Baugesuch und die mit diesem zu koordinierenden Entscheide innert den nachfolgenden maximalen Fristen sicher gestellt werden kann:

- a) zehn Wochen, wenn keine Einsprachen vorliegen;
- b) zwölf Wochen, wenn Einsprachen zu behandeln sind.

Fristen
a) Verfahren zur Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen

²Bei Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, beträgt die Frist maximal fünf Monate.

³Bei einfachen Vorhaben setzt das Departement Fristen, welche die Maximalfristen nach Abs. 1 dieses Artikels angemessen unterschreiten.

⁴Der Fristenlauf beginnt, sobald der Baubewilligungsbehörde die vollständigen Gesuchsunterlagen vorliegen. Sind Bewilligungen kantonaler Behörden einzuholen, beginnt der Fristenlauf mit Eintreffen der vollständigen Gesuchsunterlagen beim Departement. Ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, beginnt der Fristenlauf, sobald der zuständigen Behörde der vollständige Bericht über die Umweltverträglichkeit vorliegt.

⁵Die Fristen stehen still während:

- a) der Zeit zwischen dem Anfordern und dem Eintreffen zusätzlicher, für die Gesuchsbehandlung unabdingbarer Unterlagen;
- b) einer allfälligen schriftlichen Anhörung des Gesuchstellers zu Einsprachen oder zum Entwurf von Verfügungen;
- c) der Dauer von Einigungsverhandlungen;
- d) der Hauptferienzeit im Sommer jeweils vom 15. Juli bis und mit 15. August.

¹ Eingefügt durch GrRB vom 24. November 2003. Abgeändert (Abs. 3) durch GrRB vom 25. Oktober 2004.

Art. 70c¹

b) Genehmigungsverfahren für Zonen- und Quartierpläne

¹Im Verfahren zur Genehmigung von Zonen-, Teilzonen- und Quartierplänen gelten folgende Maximalfristen:

- a) Vorprüfung: zwölf Wochen;
- b) Genehmigungsverfahren: vier Wochen, wenn bei betroffenen Behörden und Stellen keine Stellungnahmen eingeholt werden müssen, andernfalls acht Wochen.

²Der Fristenlauf beginnt, sobald der Vorprüfungs- bzw. Genehmigungsbehörde die erforderlichen Unterlagen vorliegen. Art. 70a Abs. 3 sowie Art. 70b Abs. 5 lit. a - d dieser Verordnung gelten sinngemäss.

Art. 70d²

Wirkung der Fristen

Kann eine am Verfahren beteiligte Stelle die vom Departement gesetzte Frist nicht einhalten, zeigt sie dies mit Angabe der Gründe dem Departement unverzüglich an, welches über das weitere Vorgehen entscheidet.

Art. 71³

Baukontrollen

¹Kontrollpflichtige Baustadien sind:

- a) Erstellung des Schnurgerüstes;
- b) Vollendung des Rohbaues;
- c) Vollendung der Feuerungsanlagen;
- d) Anschluss an die Kanalisation vor Eindeckung des Grabens;
- e) Vollendung des Baues vor dem Bezug.

In der Baubewilligung wird festgelegt, welche Baustadien von der Bauherrschaft bzw. von der verantwortlichen Bauleitung zu melden sind.

²Die Behörde hat die Bauten in der Regel innert drei Tagen nach dem Zugang der Anzeige auf ihre Übereinstimmung mit den genehmigten Plänen zu überprüfen bzw. überprüfen zu lassen.

³Mängel sind unverzüglich zu beheben. Behebt die Bauherrschaft die Mängel nicht freiwillig, verfügt der Präsident der Baukommission die Einstellung der Bauarbeiten, sofern durch deren Fortsetzung die Beseitigung der Mängel erschwert würde. Über die notwendigen Massnahmen entscheidet der Bezirksrat nach Art. 72 und 73 BauG.

¹ Eingefügt durch GrRB vom 24. November 2003. Abgeändert (Abs. 1 lit. a und Abs. 2) durch GrRB vom 25. Oktober 2004.

² Eingefügt durch GrRB vom 24. November 2003.

³ Abgeändert (Abs. 1 und 3) durch GrRB vom 25. Oktober 2004.

V. Schlussbestimmung¹

Art. 72 - Art. 74²

Art. 75

Diese Verordnung tritt nach Annahme durch den Grossen Rat in Kraft.

Inkrafttreten

¹ Neuer Titel durch GrRB vom 25. Oktober 2004.

² Aufgehoben durch GrRB vom 25. Oktober 2004.

ANHANG

Zeichnerische Erläuterungen:

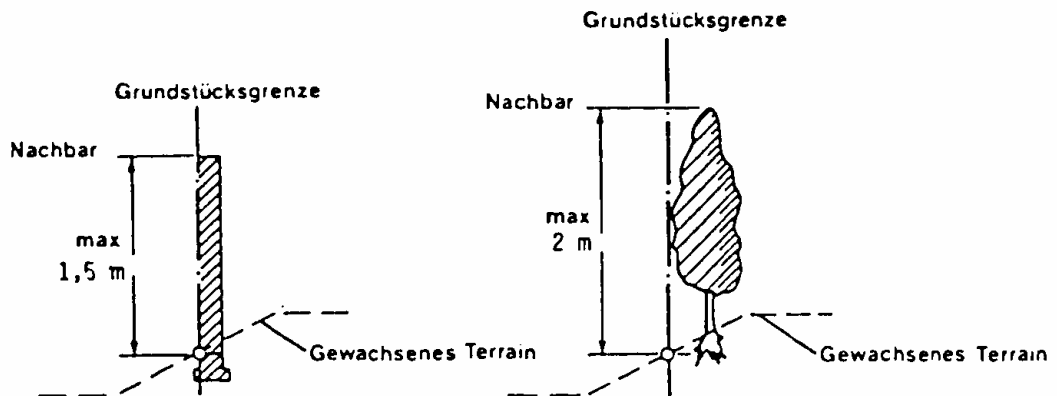
- Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken
 - Geschosszahl und -höhe
 - Grenz- und Gebäudeabstand
 - Grenzabstand bei An- und Nebenbauten
 - Gebäudehöhe, Firsthöhe
 - Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag
- Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken

Art. 33

a) ohne Zustimmung des Nachbarn

Feste Einfriedung

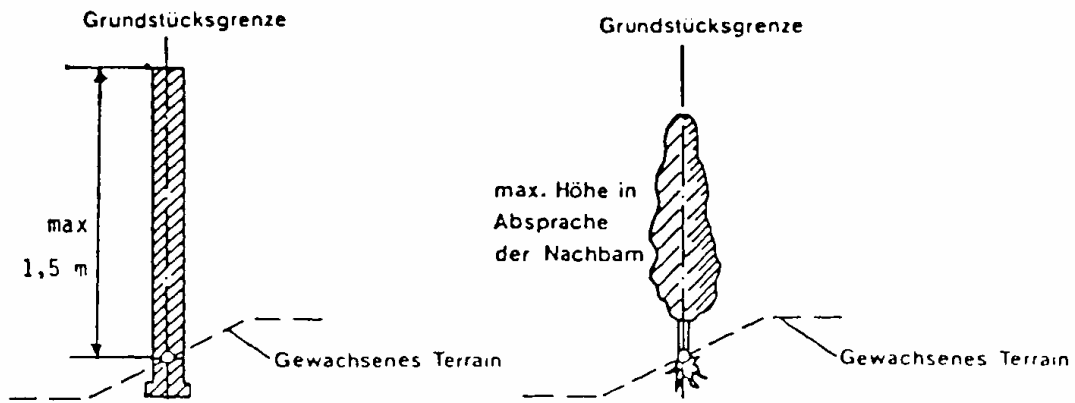
Grünhecke (Lebhag)



b) mit Zustimmung des Nachbarn

Feste Einfriedung

Grünhecke (Lebhag)

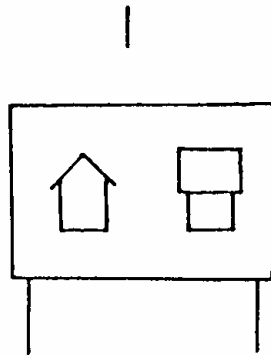


Geschosszahl und -höhe

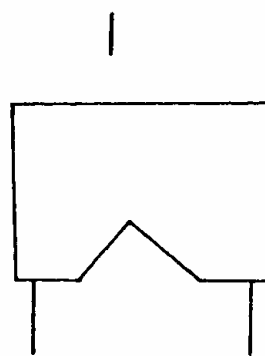
Art. 39

a) Durchbrochene und unterbrochene Dachfläche

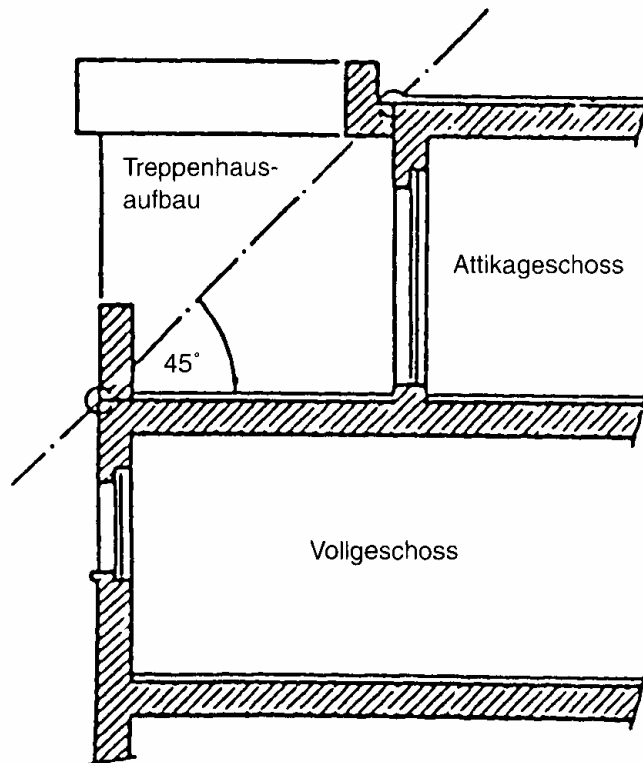
«durchbrochene»



«unterbrochene» Dachfläche



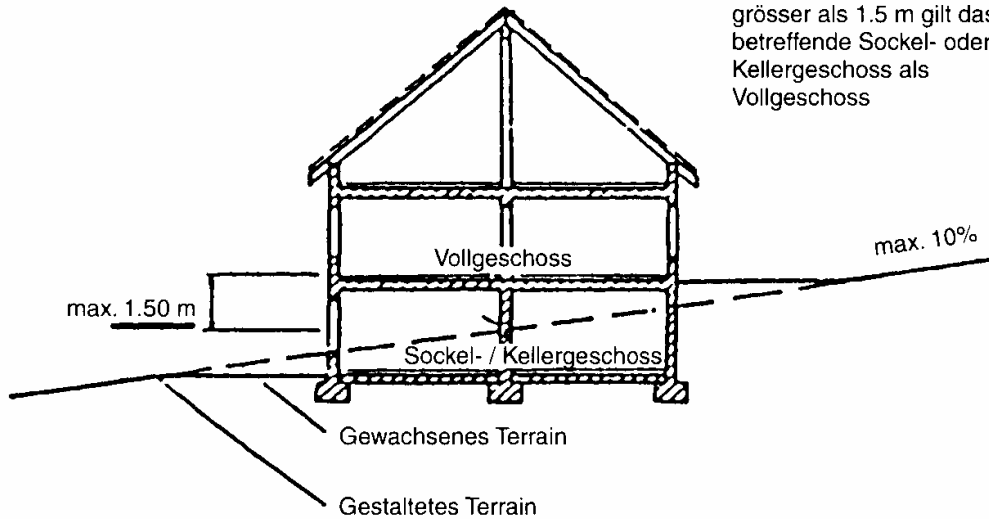
b) Attikageschoss über einem Flachdach



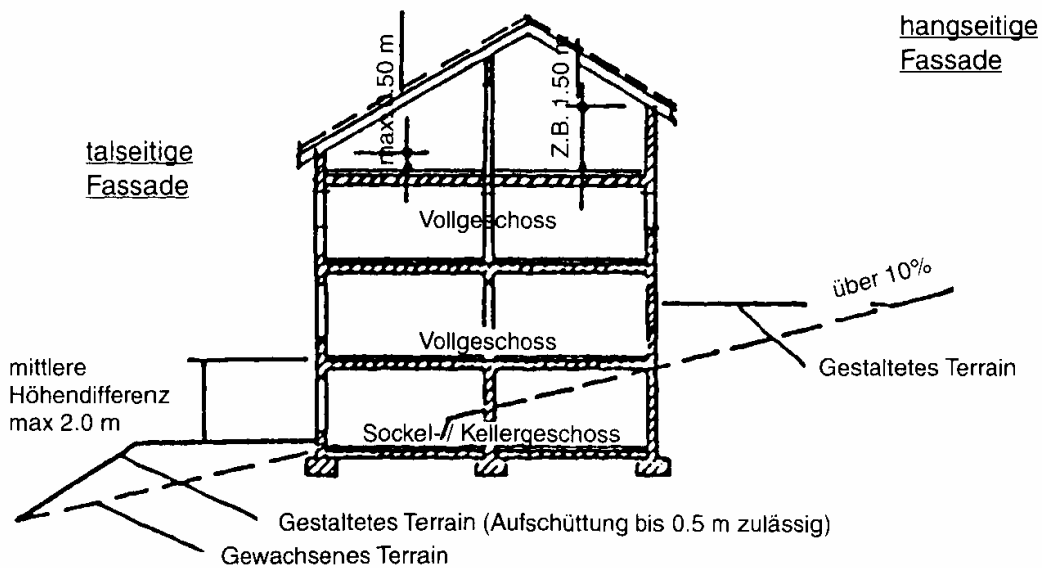
c) Sockel- und Kellergeschoss

a) Messweise bei weniger als 10% Hangneigung

N = Niveaupunkt
Ist die Höhendifferenz gemessen ab Niveaupunkt grösser als 1.5 m gilt das betreffende Sockel- oder Kellergeschoss als Vollgeschoss



b) Messweise in Hanglagen ab 10 % Neigung



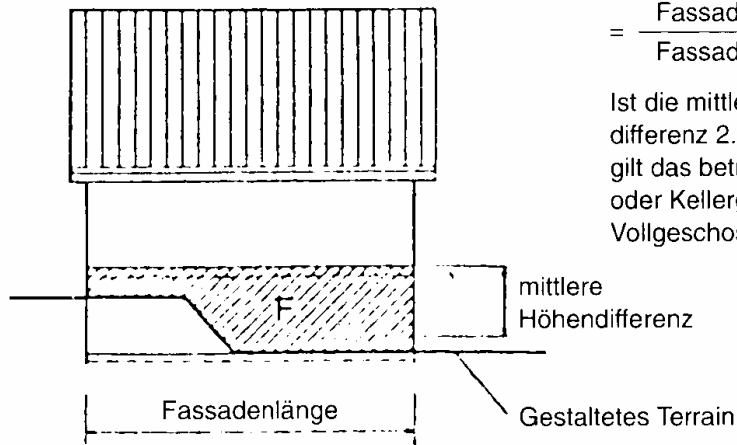
d) Bestimmen der mittleren Höhendifferenz an der talseitigen Fassade:

F = Fassadenfläche über gestaltetem Terrain im Sockel- oder Kellergeschoss

Mittlere Höhendifferenz

$$= \frac{\text{Fassadenfläche } F}{\text{Fassadenlänge}}$$

Ist die mittlere Höhendifferenz 2.0 m und mehr, gilt das betreffende Sockel- oder Kellergeschoss als Vollgeschoss

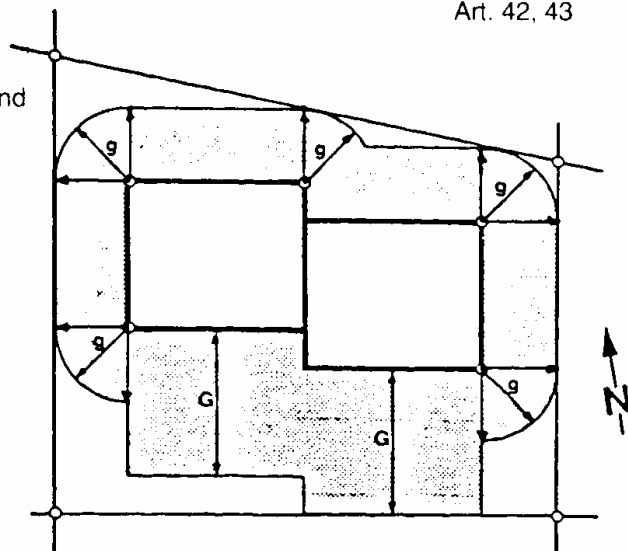


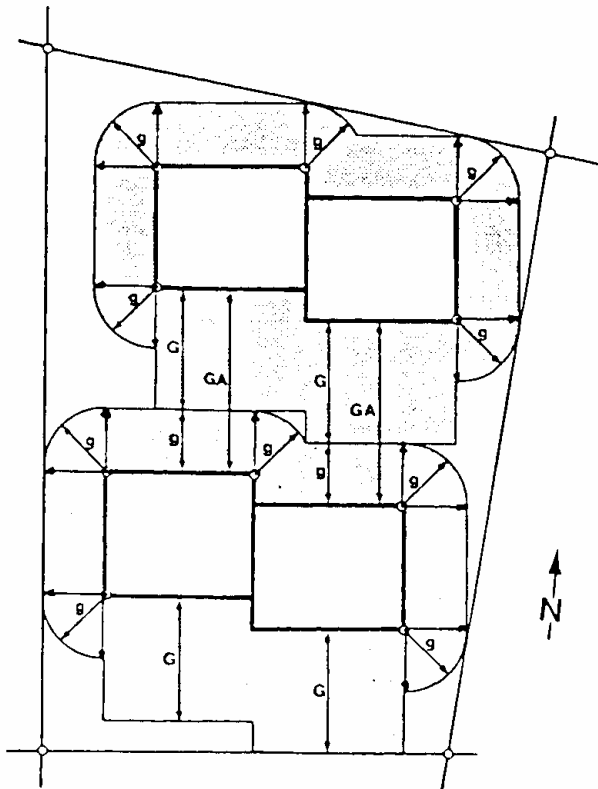
Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 42, 43

a) Grosser und kleiner Grenzabstand

g = kleiner Grenzabstand
G = grosser Grenzabstand





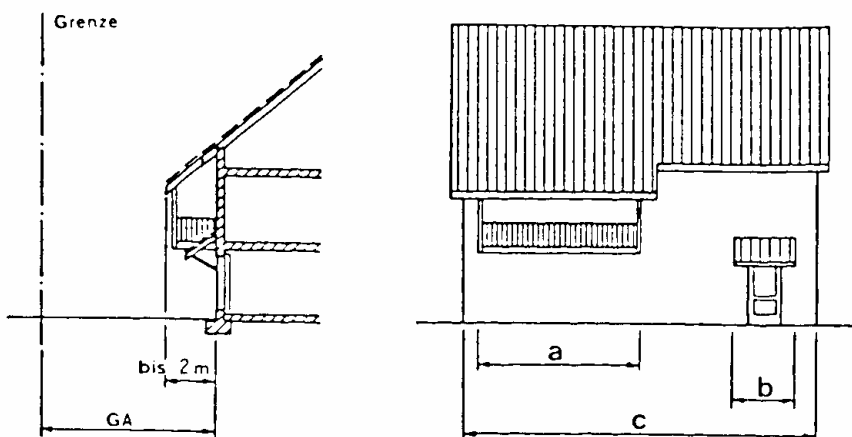
b) Gebäudeabstand bei Bauten auf demselben Grundstück

g = kleiner Grenzabstand
 G = grosser Grenzabstand
 GA = Gebäudeabstand

Art. 44

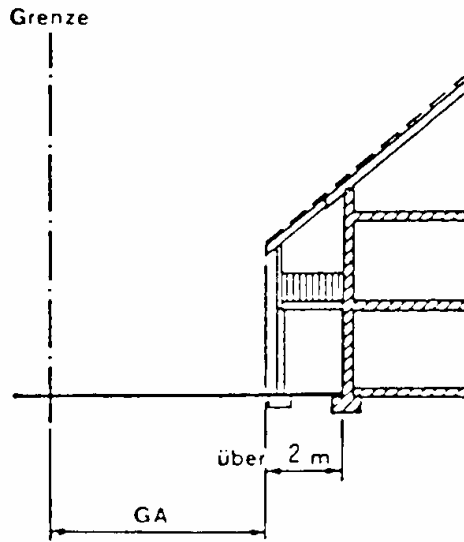
Messung des Grenzabstandes (GA) bei Hauseingängen, Dachvorsprüngen, Erkern und Balkonen:

a) Ausladung bis max. 2 m und Länge je Geschoss (a, b)* bis max. 1/2 der Fassadenlänge (c)

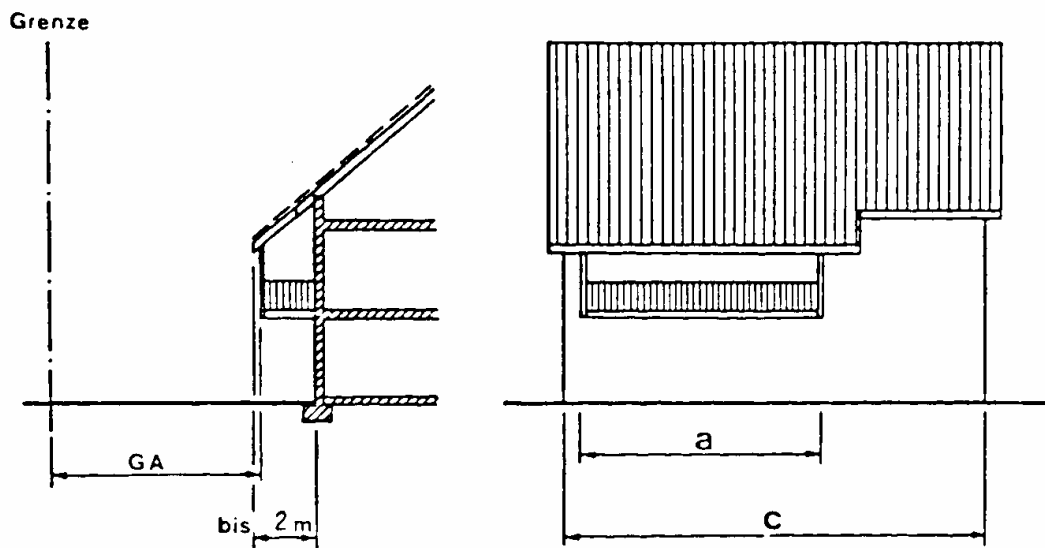


* Dachvorsprünge werden bei der Berechnung der Länge je Geschoss (a, b) nicht mitgerechnet (ausgenommen Vordächer [b])

b) Ausladung grösser als 2 m

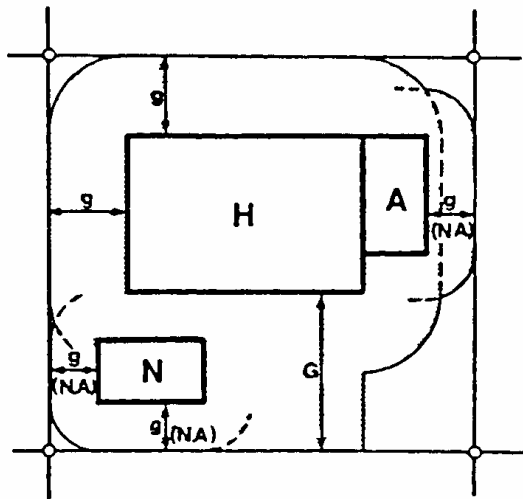


c) Länge je Geschoss (a) grösser als $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge (c) und Ausladung bis max. 2 m



Grenzabstand bei An- und Nebenbauten

Art. 49

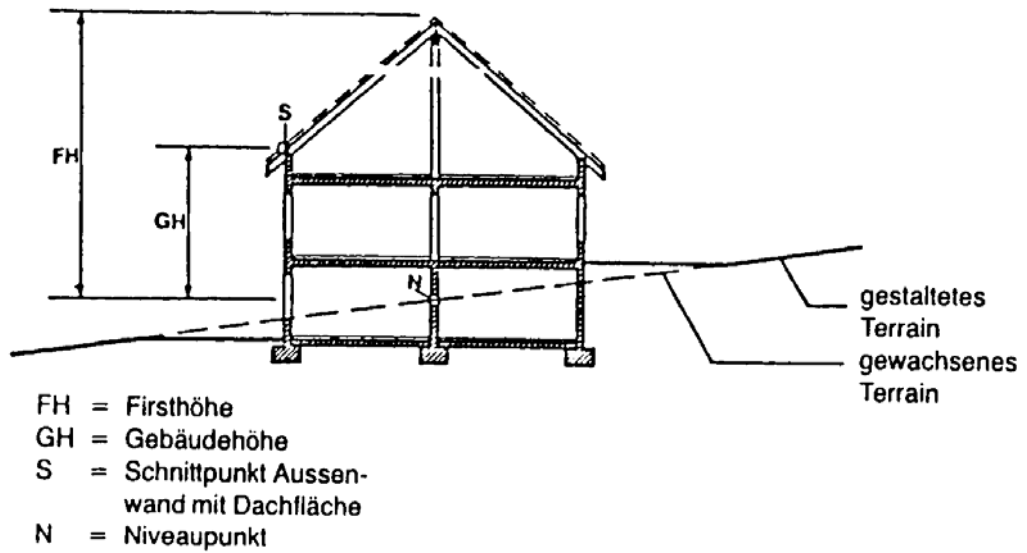


N = Nebenbaute
 A = Anbaute
 H = Hauptgebäude
 $g_{(N,A)}$ = Grenzabstand bei An- und Nebenbauten
 = mindestens 2.0 m

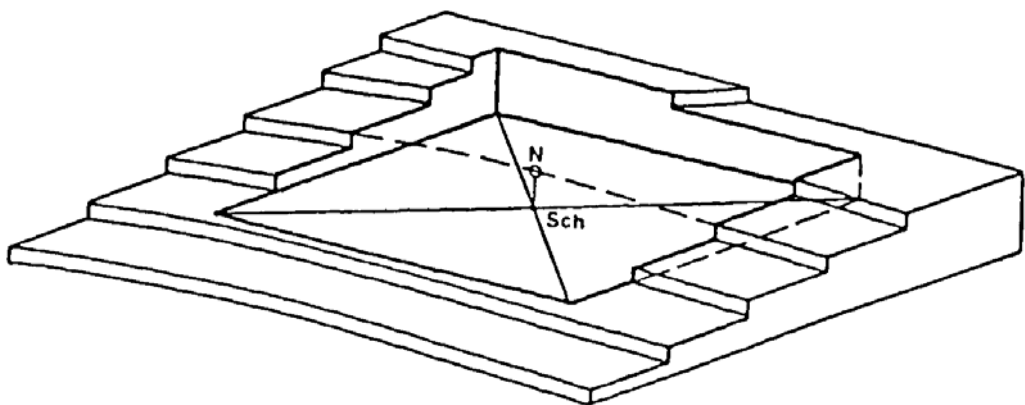
g = kleiner Grenzabstand
 G = grosser Grenzabstand

Gebäudehöhe, Firsthöhe

Art. 54, 56



Lage des Niveaupunktes (Art. 54 Abs. 1)

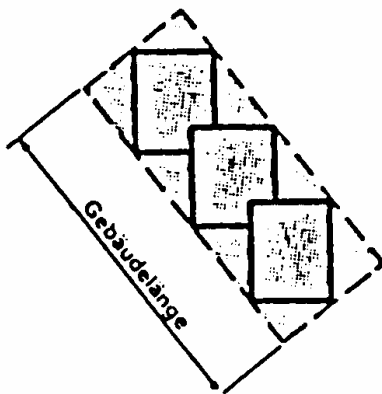


N = Niveaupunkt (auf gewachsenem Terrain)
Sch = Schnittpunkt

Gebäuelänge, Mehrlängenzuschlag

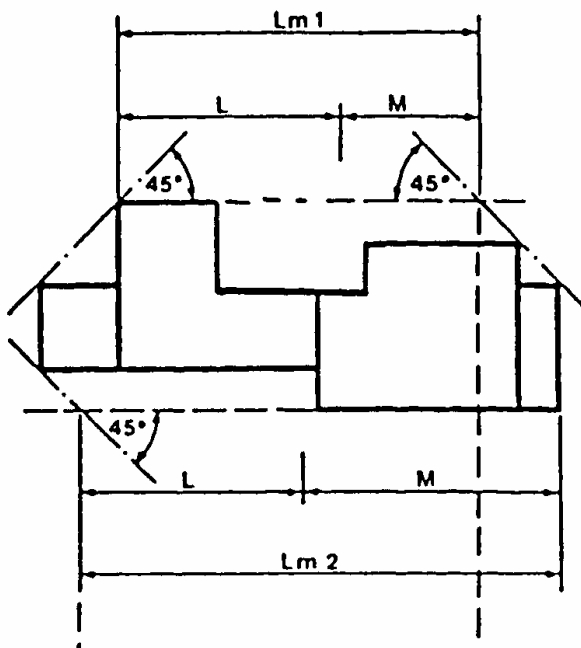
Art. 58, 62

a) Gebäuelänge



Flächenkleinstes, den Baukörper umhüllendes Rechteck

b) Mehrlängenzuschlag bei gestaffelten Bauten



- L_{m1} = für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages auf Gebäuseite 1 massgebende Gebäuelänge
- L_{m2} = für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages auf Gebäuseite 2 massgebende Gebäuelänge
- L = erlaubte Gebäuelänge ohne Mehrlängenzuschlag
- M = Mehrlänge