

Teilrevision Baureglement

Öffentliche Auflage

Vom Gemeinderat erlassen am 04.10.2023

Öffentliche Auflage vom ___ bis ___

Untersteht dem fakultativen Referendum

Von den Stimmberechtigten beschlossen am ____

Vom Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt am ____

RRB Nr. ____

Hinweis: Änderungen sind rot markiert. Einsprachen sind nur bezüglich der Änderungen zulässig.

Baureglement Schwellbrunn Dezember 2008	Teilrevision Baureglement Schwellbrunn 2023	Bem./Hinweise
INGRESS		
Der Gemeinderat Schwellbrunn erlässt gestützt auf Art. 15 und 48 des kantonalen Baugesetzes vom 12. Mai 2003 folgendes Baureglement:	<i>Der Gemeinderat Schwellbrunn erlässt gestützt auf Art. 15 und 48 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht vom 01.01.2019 folgendes Baureglement:</i>	
<p>Inhaltsverzeichnis</p> <p>I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN Art. 1 Zweck und Geltungsbereich Art. 2 Mitwirkung und Zuständigkeit Art. 3 Vollzug</p> <p>II. PLANUNGSRECHT Art. 4 Regelbauweise Art. 5 Kurzone Art. 6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Art. 7 Gefahrenzonen</p> <p>III. WEITERE RAUMWIRKSAME INSTRUMENTE Art. 8 Ortsbildschutzzone kommunal Art. 9 Aussichtsschutzzone Art. 10 Kulturobjekte Art. 11 Naturobjekte</p> <p>IV. BAUORDNUNGSRECHT - FORMELL Art. 12 Ersatzabgabe für Abstellplätze Art. 13 Werkleitungen Art. 14 öffentliche Anlagen auf privatem Grund Art. 15 Benützung von öffentlichem Boden Art. 16 Sicherung von Baustellen</p> <p>V. BAUORDNUNGSRECHT - MATERIELL Art. 17 Strassenabstand Art. 18. Anlagenabstand Art. 19 Vorbauten Art. 20 An- und Nebenbauten Art. 21 Ausfahrten und Einmündungen Art. 22 Abstellplätze für Motorfahrzeuge Art. 23 Dachform Art. 24 Dachaufbauten und -einschnitte Art. 25 Umgebungs- und Terraingestaltung Art. 26 Gemeinschaftsflächen Art. 27 Mindestmasse</p> <p>VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN Art. 28 Inkrafttreten/Übergangsbestimmungen</p> <p>ANHANG: Anhang 1: Inhaltsverzeichnis Baugesetz Anhang 2 Schlagwortregister</p>		

Baureglement Schwellbrunn Dezember 2008	Teilrevision Baureglement Schwellbrunn 2023										Bem./Hinweise
I. ALLGEMEINES											
Art. 1 Zweck und Geltungsbereich											
¹ Das Baureglement gilt über das ganze Gebiet der Gemeinde Schwellbrunn.											
² 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.											Art. 6 BauG, Abs. 1
² Wesentliche Anpassungen an der Nutzungs- und Richtplanung sind der Volksdiskussion zu unterstellen. Der Gemeinderat nimmt zu den Anträgen aus der Bevölkerung einzeln oder gesamthaft Stellung.											Art. 6 BauG, Abs. 3
³ Die Annahme von Sondernutzungsplänen obliegt dem Gemeinderat.	³ – (aufgehoben)										Verfahren in BauG geregelt
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											
Es gilt die folgende Regelbauweise											
	K	W1	W2	W3	WG2	WG3	GE	I	Ku	OE	
Ausnützungsziffer max.	–⁴	0.40 0.45	0.45 0.50	0.60 0.70	0.45 0.50	0.60 0.70	–⁴	–⁴	–⁴	–⁴	
					0.55 0.60 ⁶⁾	0.70 0.80 ⁶⁾					
Vollgeschosszahl max.	3 [*]	1	2	3	2	3	–⁴	–⁴	3	–⁴	
Talseitig sichtbare Geschosse max. ⁵⁾	–⁴	2	3	4	3	4	–⁴	–⁴	3	–⁴	
Gebäudehöhe (m) max.	10.00 [*]	5.50	7.80	10.00	7.80 ²⁾	10.00 ²⁾	8.00	10.50	10.50	10.50	
Firsthöhe (m) max.	14.50 [*]	10.00	12.00	14.50	12.00	14.50	12.50	15.00	15.00	15.00	
Gebäuelänge (m) max.	–⁴	18.00	24.00	30.00	30.00	36.00	50.00	80.00	40.00	50.00	
kleiner Grenzabstand (m) min.	3.00 [*]	5.00	5.00	5.00	5.00 4.00	5.00	5.00	5.00	5.00	–³⁾	
grosser Grenzabstand (m) min.	–⁴	7.00	7.00	10.00 8.00	7.00 ¹⁾	10.00 8.00 ¹⁾	–⁴	–⁴	–⁴	–⁴	
Mehrlängenzuschlag	–⁴	–⁴	Ja ⁷⁾	Ja ⁷⁾	Ja ⁷⁾	Ja ⁷⁾	–⁴	–⁴	Ja ⁷⁾	–⁴	
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	II	II	II	III	III	III	IV	II	II	
* Sofern der Schutz des Ortsbildes nichts Anderes erfordert											
1) Findet keine Anwendung für rein gewerblich genutzte Bauten											
2) Minimale lichte Geschosshöhe für gewerblich genutzte Geschosse: 3.00; Gebäude-/Firsthöhe erhöht sich um 0.50 für jedes vollständig gewerblich genutzte Geschoss											
3) es gilt das Mittel aus grossem und kleinem Grenzabstand der angrenzenden Zone											

Änderungen Masstabelle:
Aufgehoben: schwarz gestrichen
Eingefügt: rot

Baureglement Schwellbrunn Dezember 2008	Teilrevision Baureglement Schwellbrunn 2023	Bem./Hinweise
<p>4) findet keine Anwendung</p> <p>5) Oberkante Fussboden des zusätzlich sichtbaren Geschosses darf das gestaltete Terrain um nicht mehr als 0.50 m überragen. In Hanglagen darf das Untergeschoss talseits als Sockelgeschoss ausgebildet werden. Die maximale Anzahl talseits sichtbarer Geschosse gemäss Tabelle der Regelbauvorschriften darf dabei jedoch nicht überschritten werden. Als talseits sichtbare Geschosse werden alle Vollgeschosse und die in voller Höhe und Breite in Erscheinung tretenden Untergeschosse gezählt. Oberkant Fussboden des zusätzlich sichtbaren Geschosses darf das gestaltete Terrain um nicht mehr als 0.50 m überragen.</p> <p>6) bei Gewerbeanteil von mindestens 1/3 der BGF</p> <p>7) Der Mehrlängenzuschlag beträgt ein Viertel der Gebäudelänge über 18.00 m, jedoch maximal 4.0 m</p>		
<p>Art. 5 Kurzone</p> <p>¹ In der Kurzone sind neben Bauten des Kurbetriebes und der Erholung auch verwandte Nutzungen wie Hotels und Restaurants, Wohnen mit Service oder Kliniken zulässig.</p> <p>² Für Neubauten sowie grössere Erweiterungen bestehender Betriebe sind zumindest die zulässigen Nutzungen, die Erschliessung, die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie die öffentlich zugänglichen Arealteile in einem Sondernutzungsplan festzulegen.</p> <p>³ Für kleinere Erweiterungen bestehender Betriebe gelten die Regelbauvorschriften gemäss Tabelle (vgl. Art. 4). Abweichungen von der Regelbauweise können in begründeten Fällen von der Baubehörde erlaubt oder auch verlangt werden, wenn dadurch eine wesentlich bessere Gesamtwirkung, Raumbildung und Eingliederung ins Ortsbild erreicht wird.</p>	<p>³ – (aufgehoben)</p>	<p>Art. 25 BauG</p> <p><i>in Art. 118, lit.c BauG geregelt; Ausnahmen sind immer nach Art. 118 zu begründen</i></p>
<p>Art. 6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p> <p>Bauten und Anlagen privater Trägerschaften sind zulässig, sofern sie eine Aufgabe im öffentlichen Interesse erfüllen. Der Gemeinderat sorgt für die Wahrung der öffentlichen Interessen, insbesondere die Zugänglichkeit und Benützung im Einzelfall.</p>		<p>Art. 26 BauG</p>
<p>Art. 7 Gefahrenzone</p> <p>Im Zonenplan sind die Gebiete entsprechend ihrer Gefährdung durch Naturgefahren zu bezeichnen. Diese sind in drei Gefahrenstufen unterteilt:</p> <p>¹ Gefahrenzone 1</p> <p>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.</p> <p>² Gefahrenzone 2</p> <p>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.</p> <p>³ Gefahrenzone 3</p> <p>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.</p>		

Baureglement Schwellbrunn Dezember 2008	Teilrevision Baureglement Schwellbrunn 2023	Bem./Hinweise
<p>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.</p>		
<p>III. WEITERE RAUMWIRKSAME INSTRUMENTE</p>		
<p>Art. 8 Ortsbildschutzzone kommunal</p> <p>¹ Bauten und Anlagen in der Ortsbildschutzzone sind in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Fassaden sind in authentischen Materialien auszuführen.</p> <p>² Neu- und Umbauten sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und sehr gut ins Orts- und Strassenbild einzupassen. Als Beurteilungskriterien gelten Standort, Orientierung, Baufluchten, Bauvolumen und Proportionen, Fassadengliederung, Dachform und Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung. Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Baubeschrieb einzureichen.</p> <p>³ Das Ortsbild oder einzelne Bauten prägende Freiräume sind zu erhalten. Als Beurteilungskriterien gelten der Umfang von Terrainveränderungen und Böschungssicherungen, die Gestaltung von Mauern und Einfriedungen sowie die Art und Ausführung von Belägen. Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.</p> <p>⁴ Abbrüche sind zulässig, wenn die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz in Abwägung des baukünstlerischen oder historischen Werts nicht sinnvoll ist, die entstehende Lücke im Ortsbild nicht stört oder die Ausführung eines bewilligten Neubaus gesichert ist.</p> <p>⁵ Nicht historische Bauteile und Anlagen wie Lifte, Balkone, Solarkollektoren und Solarzellen sind zulässig, sofern eine gute Einpassung möglich ist. Reklamen sind gestattet, wenn sie nicht dominieren, sondern sich dem Ortsbild unterordnen.</p>		
<p>Art. 9 Aussichtsschutzzone</p> <p>Im Bereich der Aussichtsschutzzone sind keine Bauten, Anlagen, Freileitungen, Bepflanzungen, Einfriedungen, etc. zulässig, die die Aussicht beeinträchtigen.</p>		
<p>Art. 10 Kulturobjekte</p> <p>Die das Schutzobjekt prägenden Freiräume, Bäume, Vorgärten usw. sind zu erhalten resp. wieder herzustellen.</p>		
<p>Art. 11 Naturobjekte</p> <p>¹ Als Naturobjekte werden ökologisch, naturgeschichtlich oder für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Einzelbäume, Alleen, Hecken, Feld- und Ufergehölze bezeichnet.</p> <p>² Diese Naturobjekte sind in ihrem Charakter in ihrer schutzwürdigen Substanz zu erhalten. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, sie dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen und zu unterhalten. Jegliche weitergehenden Veränderungen sind bewilligungspflichtig. Für bewilligte Beseitigungen von Naturobjekten können angemessene Ersatzpflanzungen verlangt werden.</p>		

Baureglement Schwellbrunn Dezember 2008	Teilrevision Baureglement Schwellbrunn 2023	Bem./Hinweise
IV BAUORDNUNGSRECHT - FORMELL		
<p>Art. 12 Ersatzabgabe für Abstellplätze</p> <p>¹ Bei Neubauten sowie wesentlichen Erweiterungen und Zweckänderungen ist pro fehlender Autoabstellplatz eine Ersatzabgabe von CHF 3'000.– zu leisten.</p> <p>² Die Ersatzabgaben sind für die Errichtung und den Betrieb öffentlicher Anlagen für den ruhenden Individual-, den öffentlichen oder den Langsamverkehr zu verwenden.</p> <p>³ Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen zugeteilten Abstellplatz. Werden nachträglich, aber vor Ablauf von zehn Jahren, Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe anteilig zurückerstattet.</p>	<p>¹ Bei Neubauten sowie wesentlichen Erweiterungen und Zweckänderungen ist pro fehlender Autoabstellplatz eine Ersatzabgabe von CHF 3'500.- zu leisten.</p>	<p>Anpassung an die Teuerung</p>
<p>Art. 13 Werkleitungen</p> <p>Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat der Bauherr die Leitungseigentümer über die Baumassnahmen zu informieren und die entsprechenden Sicherungsmassnahmen vorzukehren.</p>		
<p>Art. 14 Öffentliche Anlagen auf privatem Grund</p> <p>¹ Die Gemeinde-, Versorgungs- und technischen Betriebe sind befugt, Strassenbezeichnungstafeln, Verkehrssignale, Bezeichnungen und Hinweistafeln der technischen Werke und der Verkehrsbetriebe, Vermessungszeichen und -fixpunkte sowie Anlagen für die Strassenbeleuchtung an Privathäusern und in privaten Grundstücken ohne Entschädigung anzubringen oder aufzustellen.</p> <p>² Die Grundeigentümer, deren Wünsche nach Möglichkeit berücksichtigt werden sollen, sind vorgängig zu benachrichtigen.</p> <p>³ Die beim Anbringen dieser Einrichtungen entstehenden Schäden sind durch das betreffende Werk zu beheben.</p>		
<p>Art. 15 Benützung von öffentlichem Boden</p> <p>¹ Öffentlicher Grund und Boden, namentlich Strassen und Plätze, dürfen nur mit Bewilligung der Baubehörde für die Ausführung privater Bauten und Anlagen in Anspruch genommen werden. Bei Flurgenossenschaftsstrassen ist sinngemäss die Zustimmung der zuständigen Genossenschaftsorgane einzuholen.</p> <p>² Für den Bau benützte Strassen sind zu Lasten des Bauherrn, wenn nötig umgehend zu reinigen und entstandene Schäden zu beheben.</p>		
<p>Art. 16 Sicherung von Baustellen</p> <p>¹ Baustellen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sind nach den Weisungen der Baubehörde auf Kosten des Bauherrn ausreichend zu signalisieren, abzuschränken und zu beleuchten. Wenn nötig sind Schutzwände und Fussgängerpassagen zu erstellen.</p> <p>² Jede Baustelle, deren Betreten für Unbeteiligte mit Gefahren verbunden ist, muss vor dem Zutritt geschützt werden. Baugruben und Gräben sind mit geeigneten Abschrankungen zu versehen.</p>		
V BAUORDNUNGSRECHT - MATERIELL		
<p>Art. 17 Strassenabstand</p> <p>¹ Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten folgende Abstände einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemeindestrassen 5.00 m 		

Baureglement Schwellbrunn Dezember 2008	Teilrevision Baureglement Schwellbrunn 2023	Bem./Hinweise
<p>- Privatstrassen und Strassen von Flurgenosenschaften 2.00 m - Fusswege, Treppen 1.00 m</p> <p>² Massgeblich ist der Fahrbahnrand. Bei ungenügend dimensionierten Strassen, speziellen Bauvorhaben und unterirdischen Bauten und für Anlagen legt die Bewilligungsbehörde die Abstände im Einzelfall fest.</p> <p>³ Die ordentlichen Grenzabstände bezogen auf die Achse bestehender oder rechtskräftiger Strassenprojekte sind in jedem Fall einzuhalten.</p> <p>⁴ Innerhalb der Ortsbildschutzzone oder bei Kulturobjekten kann die Baubewilligungsbehörde kleinere Abstände bewilligen.</p> <p>⁵ Das Lichtraumprofil gemäss den massgeblichen Normen (SN VSS) ist zu beachten.</p>	<p>³ Die ordentlichen Strassenabstände bezogen auf die Achse bestehender oder rechtskräftiger Strassenprojekte sind in jedem Fall einzuhalten.</p>	<p>Begriffskorrektur: Strassenabstände anstelle Grenzabstände</p>
<p>Art. 18 Anlagenabstand</p> <p>Anlagen bis 1.20 m Höhe haben einen Grenzabstand von 0.20 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe einzuhalten. Mit Zustimmung des Anstössers und guter Gesamtwirkung sind kleinere Abstände möglich. Vorbehalten bleibt Art. 17 Abs. 2 BauV.</p>		
<p>Art. 19 Vorbauten</p> <p>¹ Vorbauten dürfen bis zu einer Geschosshöhe ab dem gestalteten Terrain weder eingewandert noch verglast jedoch punktuell abgestützt werden. Davon ausgenommen ist der Strassenabstandsbereich gegenüber Kantonsstrassen, landwirtschaftlichen Güterstrassen sowie Fusswegen und Treppen.</p> <p>² Vorbauten, die nicht länger als ein Drittel der jeweiligen Fassade der Hauptbaute sind, sowie Vordächer dürfen den Grenz-, Gebäude und Strassenabstand um 1.50 m unterschreiten.</p> <p>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.</p>	<p>¹ Vorbauten dürfen bis zu einer Geschosshöhe ab dem gestalteten Terrain weder eingewandert noch verglast jedoch punktuell abgestützt werden. Innerhalb der Strassenabstände sind keine Abstützungen erlaubt.</p>	<p>Art. 12 BauV</p>
<p>Art. 20 An- und Nebenbauten</p> <p>Für An- und Nebenbauten gilt ein Grenzabstand von 2.00 m. Gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann die Baubewilligungsbehörde den Gebäudeabstand bis auf 2.00 m reduzieren, sofern namentlich die Wohnhygiene gewährleistet bleibt.</p>		<p>Art. 11 BauV</p>
<p>Art. 21 Ausfahrten und Einmündungen</p> <p>¹ 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.</p> <p>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.</p> <p>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. Bei gewerblichen Garagen werden die Vorplatztiefen im Einzelfall festgelegt.</p>		<p>In Art. 67 StrG</p>

Baureglement Schwellbrunn Dezember 2008	Teilrevision Baureglement Schwellbrunn 2023	Bem./Hinweise
<p>Art. 22 Abstellplätze für Motorfahrzeuge</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>³ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohnungen sind pro zehn Abstellplätze ein Besucherparkplatz zu erstellen. Ebenfalls ist mindestens ein Platz pro Mehrfamilienhaus für Behinderte auszugestalten.</p> <p>⁴ Bei Einfamilienhäusern darf der Garagenvorplatz zur Hälfte angerechnet werden.</p> <p>⁵ Die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge kann aus Gründen des Ortsbild- und Kulturschutzes untersagt oder beschränkt werden.</p>	<p>⁵ Die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge kann aus Gründen des Ortsbild- und Kulturschutzes untersagt oder beschränkt werden. In diesen Fällen kann auf die Ersatzabgabe gemäss Art. 12 verzichtet oder diese reduziert werden.</p> <p>⁶ Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen. Ausgenommen davon sind Garagenvorplätze.</p>	
<p>Art. 23 Dachform</p> <p>¹ Es sind nur Giebeldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 50° a.T. zugelassen. Davon ausgenommen sind Bauten in der Gewerbezone, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbildes zu erwarten ist.</p> <p>² Sofern das Orts-, Landschafts- oder Strassenbild nicht beeinträchtigt wird, können ausnahmsweise andere Dachformen wie z.B. Flachdächer bewilligt werden.</p> <p>³ Bei langrechteckigen Gebäuden ist der Hauptfirst in der Regel parallel zur Längsseite anzuordnen.</p>	<p>³ – (aufgehoben)</p> <p>⁴ In Ortsbildschutzzonen und bei Kulturobjekten hat sich die Dachneigung am Bestand zu orientieren.</p> <p>⁵ Nichtbegehbare Flachdächer über 25 m² sind naturnah zu begrünen und/oder zur Stromproduktion vorzusehen.</p>	
<p>Art. 24 Dachaufbauten und –einschnitte</p> <p>¹ Dachaufbauten und Dachflächenfenster haben sich der Dachfläche klar unterzuordnen. Dacheinschnitte sind unzulässig.</p> <p>² Dachflächenfenster sind stehend anzuordnen und dürfen aussen ein Lichtmass von 1.00 m² nicht überschreiten. Wohn- und Schlafräume dürfen nicht vorwiegend über Dachflächenfenster belichtet werden.</p>		
<p>Art. 25 Umgebungs- und Terraingestaltung</p> <p>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.</p>	<p>¹ <i>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. Stützmauern ab 1.20 m sind in der Regel zu terrassieren. Ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Garagen.</i></p>	

Baureglement Schwellbrunn Dezember 2008	Teilrevision Baureglement Schwellbrunn 2023	Bem./Hinweise
<p>² Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend, bei Mehrfamilienhäusern zudem kindergerecht zu gestalten. Charakteristische Vorgärten sind zu erhalten.</p> <p>³ Insbesondere in landschaftlich empfindlichen Gebieten können Auflagen bezüglich der Art. der Bepflanzungen sowie der Gestaltung von Stützmauern, Einfriedungen usw. erlassen werden.</p>	<p>² Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend, bei Mehrfamilienhäusern zudem kindergerecht zu gestalten. Charakteristische Vorgärten sind zu erhalten. Für die Begrünung und Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Invasive Neophyten sind nicht zulässig.</p>	
<p>Art. 26 Gemeinschaftsflächen</p> <p>¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern sind folgende Flächen auf Dauer zu schaffen:</p> <p>a) Spielplätze und Begegnungsflächen von wenigstens 20 % der Wohn-Bruttogeschossflächen (BGF);</p> <p>b) treppenfrem erschlossene Abstellflächen für leichte Zweiradfahrzeuge, Roller, Kinderwagen usw. von wenigstens 15 % der Bruttogeschossflächen. Zwei Drittel davon müssen witterungsgeschützt und abschliessbar sein.</p> <p>c) individuelle Abstellräume pro Wohnung von mindestens:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 m² für Wohnungen bis 60 m² BGF - 10 % für Wohnungen mit einer BGF von bis 100 m² - 10 m² für Wohnungen mit einer BGF von mehr als 100 m² 	<p>d) Gemeinschaftsflächen sind naturnah zu gestalten und zu unterhalten.</p> <p>² Öffentliche Aussenräume sind naturnah zu gestalten und zu unterhalten.</p>	
<p>Art. 27 Mindestmasse</p> <p>Wohnungszugänge und Treppenläufe in Mehrfamilienhäusern haben eine lichte Breite von mindestens 1.20 m aufzuweisen.</p>		
<p>VI SCHLUSSBESTIMMUNGEN</p>		
<p>Art. 28 Inkrafttreten/Übergangsbestimmungen</p> <p>¹ 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.</p> <p>² Nutzungspläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglements erlassen wurden, bleiben bis zu ihrer Anpassung in Kraft.</p> <p>³ Das Baureglement der Gemeinde Schwellbrunn, welches am 04. Dezember 1994 vom Stimmvolk angenommen wurde und am 08. August 1995 durch den Regierungsrat Appenzell A.Rh. genehmigt wurde, wird mit Inkrafttreten dieses Baureglements aufgehoben.</p> <p>⁴ Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements gelten die Begriffsdefinitionen der kantonalen Bauverordnung.</p>	<p>Art. 28 Inkrafttreten/Übergangsbestimmungen</p> <p>¹ Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Im Zeitpunkt der Genehmigung des Baureglements bereits aufgelegene Baugesuche, werden nach dem alten Baureglement beurteilt.</p>	

Änderungstabelle

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung
		Ingress	geändert
		Art 2, Abs. 3	aufgehoben
		Art. 4	Änderung: Ausnützungsziffer, kleiner Grenzabstand WG2, Grosser Grenzabstand W3 und WG3 Änderung Fussnote 5
		Art 5, Abs. 3	aufgehoben
		Art 12, Abs. 1	geändert
		Art 17, Abs. 3	geändert
		Art 19, Abs. 1	geändert
		Art 22, Abs. 5	geändert
		Art 22, Abs. 5	eingefügt
		Art 23, Abs. 3	aufgehoben
		Art 23, Abs. 4	eingefügt
		Art 23, Abs. 5	eingefügt
		Art 25, Abs. 1	geändert
		Art 25, Abs. 2	geändert
		Art 26, Abs. 1	eingefügt lit. d
		Art 26, Abs. 2	eingefügt
		Art 28, Abs. 1	geändert

Abkürzungen:

700	RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
721.1	BauG	Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht vom 1 Januar 2019
721.11	BauV	Bauverordnung vom 1. April 2020
731.11	StrG	Strassengesetz vom 26. Oktober 2009 (Stand 1. Juni 2023)
SN	Schweizer Norm	
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute	