



Gemeinderat

GEMEINDE TEUFEN

Baureglement

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck / Geltungsbereich

- 1 Das Baureglement gilt in Ergänzung zur übergeordneten Baugesetzgebung (insbesondere des kantonalen Baugesetzes und der zugehörigen Bauverordnung) für die gesamte Gemeinde Teufen und ist für sämtliche Bauten und Anlagen sowie deren Nutzung, sowohl innerhalb wie auch ausserhalb der Bauzonen, anzuwenden.
- 2 Die Vorschriften des Baureglements sind öffentlich-rechtlicher Natur und können nicht durch privatrechtliche Vereinbarungen ausser Kraft gesetzt werden, ausser diese Möglichkeit sei ausdrücklich vorgesehen. Die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons sowie weitere Vorschriften der Gemeinde bleiben vorbehalten.

Art. 2 Vollzug

- 1 Für den Vollzug des Baureglements ist der Gemeinderat verantwortlich.
- 2 Der Gemeinderat kann Aufgaben an Kommissionen, Amtsstellen sowie an weitere zuständige Organe delegieren. Er kann insbesondere den Vollzug des Baureglements der Baubewilligungskommission übertragen. Das Sekretariat der Baubewilligungskommission ist vorbereitende Instanz in allen Bausachen.
- 3 Die Bearbeitung von Sondernutzungsplänen wird der Planungskommission übertragen.

Art. 3 Einsichtnahme

Auf das Bauwesen bezugnehmende Erlasse, Reglemente, Verordnungen, Nutzungs- und Sondernutzungspläne, Richtpläne, Berichte etc. stehen jedermann zur Einsicht offen.

II. PLANUNGEN

Art. 4 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

- 1 Bei der Erarbeitung oder Änderung der Planungsmittel informiert der Gemeinderat die Öffentlichkeit rechtzeitig und in geeigneter Weise über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse ihrer Planungen.

Bei einer Gesamtrevision des Baureglements, des Zonenplanes und des Gemeinderichtplanes werden zumindest eine Volksdiskussion und eine öffentliche Versammlung durchgeführt.

- 2 Zu den Planungsarbeiten kann jedermann Vorschläge und Anregungen einreichen. Der Gemeinderat nimmt dazu spätestens vor der öffentlichen Planaufgabe einzeln oder gesamthaft Stellung.

Art. 5 Sondernutzungspläne

- 1 Sondernutzungspläne (Baulinienpläne, Quartierpläne, Gestaltungspläne) treten nach Durchführung des Auflage- und Einspracheverfahrens und nach Annahme durch den Gemeinderat mit der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.
- 2 Sondernutzungspläne unterstehen dem fakultativen Referendum gemäss Art. 8 lit. f Gemeindeordnung.
- 3 Gegenüber den ans Sondernutzungsgebiet angrenzenden Grundstücken sind die zonengemässen Grenzabstände in der Regel einzuhalten. Abweichungen davon sind nur zulässig, wenn wichtige öffentliche Interessen dies erfordern und die nachbarlichen Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

III. ÜBERBAUUNGSBESTIMMUNGEN

a) Allgemeine Vorschriften

Art. 6 Ausnützung / Baumassenziffer

Eine Übertragung der Ausnützung (Ausnützungstransfer) ist unter den in Art. 1 Abs. 5 BauV aufgeführten Voraussetzungen möglich.

Art. 7 Nutzung bestehender Bausubstanz

- 1 Altbauten können innerhalb ihres bisherigen Bestandes voll genutzt werden, auch wenn sie den Bestimmungen über die Ausnützung / Baumassenziffer nicht entsprechen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung, der Erschliessungs-, sowie der Gestaltungs- und Baubestimmungen dieses Reglements.
- 2 Altbauten im Sinne dieser Vorschriften sind all jene Gebäude, die vor dem 18. April 1962 erstellt, resp. bewilligt wurden.

Art. 8 Geschosszahl

Der Ausbau mehrerer übereinanderliegender Dachgeschosse ist zulässig, sofern die Belichtung der über dem ersten Dachgeschoss liegenden Räume vorwiegend über die Giebelfassaden erfolgt, die Dachgestaltung nicht beeinträchtigt wird und sich das Gebäude gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Art. 9 Talseits sichtbare Geschosse

- 1 An 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.
- 2 Als talseits sichtbare Geschosse werden alle Vollgeschosse und die in voller Höhe und Breite in Erscheinung tretenden Untergeschosse gezählt. Das gestaltete Terrain darf in der Regel nicht tiefer als 0.5 m unter oberkant Fussboden des Sockelgeschosses zu liegen kommen.
- 3 In allen Zonen, mit Ausnahme der W2a, ist die Freilegung zusätzlicher Untergeschosse oder Teile davon sowie die Vorstaffelung von weiteren talseits freiliegenden Untergeschossen nicht zulässig. In der Zone W2a dürfen talseitig Teile eines zusätzlichen Untergeschosses von max. der Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge freigelegt werden.

Art. 10 Grenz- und Gebäudeabstand

- 1 Als Hauptwohnseite gilt die südliche Himmelhälfte.
- 2 Sofern aus Immissionsgründen oder aufgrund spezieller topografischer Verhältnisse Wohnräume abgewendet werden müssen, können mit Zustimmung der Baubehörden Ausnahmen bei der Anordnung des grossen Grenzabstandes gewährt werden.

Art. 11 (aufgehoben)

Art. 12 Vorbauten

- 1 Vorbauten, wie Vordächer, offene Balkone, Erker, Veranden und Vortreppen dürfen maximal 1.5 m in den erforderlichen Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder über die Baulinie vorspringen. Entsprechend in den Abstandsbereich vorspringende Vorbauten sind auf einen Drittel der dazugehörigen Fassadenlänge zu beschränken.

- 2 Vorbauten, welche die erforderlichen Grenz- oder Strassenabstände einhalten, unterliegen der Beschränkung gemäss Abs. 1 nicht.
- 3 Vordächer, offene Balkone, Veranden und Vortreppen dürfen auf dem Boden abgestützt werden. Erker dürfen nicht auf dem Boden abgestützt werden.
- 4 Dachvorsprünge dürfen maximal 1.0 m in die Abstandsflächen hineinragen und nicht am Boden abgestützt werden.

Art. 13 An- und Nebenbauten, provisorische Bauten

- 1 An- und Nebenbauten dürfen an die Grenze gestellt oder über die Grenze zusammengebaut werden, vorausgesetzt, die Grundeigentümer erklären sich dazu schriftlich einverstanden.
- 2 Für An- und Nebenbauten gilt ein Grenzabstand von 3,0 m.
- 3 Gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann die Baubewilligungskommission den Gebäudeabstand reduzieren, sofern die Vorschriften über die Wohnhygiene (Art. 43 ff.) und die feuerpolizeilichen Anforderungen gewährleistet bleiben.

Art. 14 Öffentliche Anlagen auf privatem Grund

- 1 Die Gemeinde ist 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 entschädigungslos anzubringen oder aufzustellen.
- 2 Die Grundeigentümer sind vorgängig zu benachrichtigen. Das Mitspracherecht ist zu gewähren.
- 3 Die durch das Anbringen dieser Einrichtungen entstehenden Schäden sind vom Verursacher zu beheben.

b) Zonen- und Schutzvorschriften

Art. 15 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Nutzungszonen eingeteilt:

- Kernzone= **K2, K3**
- Wohnzonen = **W2a, W2b, W3**
- Wohn-/Gewerbebezonen = **WG2, WG3**
- Gewerbebezonen = **GE I, GE II**
- Zone für öffentliche Bauten und Anlage = **OE**
- Kurzone = **KU**
- Grünzone im Baugebiet = **GRI**
- Landwirtschaftszone = **L**
- Übriges Gemeindegebiet = **UeG**
- Verkehrsflächen= **VF**

Art. 16 Tabelle der Regelbauvorschriften

- 1 Sofern in diesem Baureglement oder in Sondernutzungsplänen nichts anderes bestimmt wird, gelten folgende Regelbauvorschriften:

Bauzonen- definitionen gemäss kant. Baugesetz	Kernzonen (Art. 20 BauG)		Wohnzonen (Art. 21 BauG)			Wohn- und Gewerbezone (Art. 22 BauG)		Gewerbezone (Art. 23 BauG)		Kurzzone (Art. 25 BauG)	Landwirtschaftszone (Art. 31 BauG) Übriges Gemeindegebiet (Art. 33 BauG)
	K2 ¹⁾	K3 ¹⁾	W 2a	W 2b	W 3	WG 2	WG 3	GE I	GE II	KU ²⁾	
Baumassenziffer max.	-	-	1.5	1.7	2.0	1.7 1.8 ⁴⁾	2.0 2.1 ⁴⁾	-	-	2.0	-
Anzahl Vollgeschosse max.	2	3	2	2	3	2	3	-	-	3	-
Talseitig sichtbare Geschosse max.	3	4	2	3	4	3	4	-	-	4	-
Gebäudehöhe max. m	8.0	10.5	6.5	7.5	10.0	8.0	10.5	11.0	15.0	10.5	-
Firsthöhe max. m	12.5	15.0	11.0	12.0	14.5	12.5	15.0	15.0	15.0	15.0	-
Gebäuelänge für - Hauptbauten max. m	25.0 ⁵⁾	30.0 ⁵⁾	25.0	25.0	30.0	25.0 ⁵⁾	30.0 ⁵⁾	-	-	30.0	-
- Hauptbauten mit Anbauten max. m	32.0	37.0	32.0	32.0	37.0	32.0	37.0	-	-	37.0	-
Grenzabstand klein min. m	3.0 ⁶⁾	3.0 ⁶⁾	4.0	4.0	5.0	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0	-
gross min. m	6.0 ⁶⁾	8.0 ⁶⁾	6.0	8.0	10.0	8.0	10.0	-	-	10.0	-
Mehrlängenzuschlag ⁷⁾	-	-	+	+	+	+	+	-	-	+	-
Empfindlichkeitsstufe LSV	III	III	II	II	II	III	III	III	III	II	III

Fussnoten:

- 1) = die Anforderungen an den Schutz des Ortsbildes gehen den Regelbauvorschriften vor
- 2) = für grössere Erweiterungen und für Neubauten gilt Quartierplanpflicht
- 3) = gilt nur für Wohnbauten
- 4) = höhere Ausnützung, wenn Gewerbeanteil mind. 1/3 des Gebäudevolumens gemäss SIA Norm 416
- 5) = bei einem Gewerbeanteil gemäss Fussnote 4) max. 40 m Gebäuelänge
- 6) = vorbehalten bleiben die Vorschriften der Feuerpolizei und minimale wohngyienische Anforderungen
- 7) = Mehrlängenzuschlag 1/5 der Mehrlänge gemäss Art. 9 BauV, jedoch max. 5 m
- + = findet Anwendung
- = findet keine Anwendung

LSV = eidg. Lärmschutzverordnung (SR 814.331)

- 2 Die massgebenden Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und die Grünzone werden im Zonenplan festgelegt.
- 3 Die Bauweise für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird im Einzelfall durch die Baubewilligungskommission festgelegt und ist in der Regel auf diejenige der angrenzenden Zone abzustimmen. Gegenüber angrenzenden Bauzonen gelten deren Grenz- und Gebäudeabstände. Der Gemeinderat kann privaten Trägerschaften gestatten, Bauten und Anlagen zu errichten und betreiben, wenn es sich um Einrichtungen im öffentlichen Interesse handelt und der öffentliche Zugang, allenfalls auch gegen Bezahlung, gewährleistet bleibt.
- 4 Die Bauweise für zulässige Bauten und Anlagen in der Grünzone wird im Einzelfall durch die Baubewilligungskommission festgelegt.

- 5 In den Gewerbebezonen gilt ein arealinterner Gebäudeabstand von mindestens 5.0 m, sofern keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.
- 6 In der Kurzzone sind zusätzlich zu den in Art 31 EG RPG Art. 25 Abs. 1 BauG aufgeführten Bauten und Anlagen auch Kliniken, die der ärztlichen Betreuung von Patienten dienen, zugelassen.
- 7 In allen Bauzonenarten gilt die offene Bauweise.

Art. 17 Schutzzonen und Schutzobjekte der Gemeinde

- 1 Gemäss Art. 19 BauG werden als Überlagerung zu den Bauzonen folgende Schutzzonen und Schutzobjekte ausgeschieden:
 - Ortsbildschutzzone der Gemeinde
 - Kulturobjekte der Gemeinde
 - Naturobjekte der Gemeinde
 - Aussichtschutzzone
- 2 Der detaillierte Schutzzumfang kann geregelt werden:
 - durch besondere Verfügung des Gemeinderates,
 - durch Vereinbarung mit dem Grundeigentümer,
 - im Baubewilligungsverfahren

Art. 18 Ortsbildschutzzone der Gemeinde

- 1 Die Ortsbildschutzzone umfasst die architektonisch und geschichtlich wertvollen Ortsbilder.
- 2 Bauten, Plätze und Grünelemente, die das Ortsbild prägen, sind in ihrem typischen Charakter zu erhalten, nötigenfalls wieder herzustellen.
- 3 Neubauten, Umbauten und Renovationen haben sich derart ins Ortsbild einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erhalten bleibt. Im besonderen gilt das für Form und Stellung der Gebäude, für die Massstäblichkeit der Baumasse und für die Fassaden- und Dachgestaltung.
- 4 Die Behörde kann Abweichungen von der Regelbauweise gestatten oder verlangen, soweit dies für den Schutz des Ortsbildes erforderlich ist.

Art. 19 Kulturobjekte der Gemeinde

- 1 Historisch oder künstlerisch wertvolle Bauten oder Bauteile sind als Kulturobjekte in ihrer schutzwürdigen Substanz zu erhalten. Der Eigentümer ist verpflichtet, sie dem Schutzzweck entsprechend zu unterhalten.

Art. 20 Naturobjekte der Gemeinde

- 1 Geschützte Naturobjekte wie Grünflächen, Baumgruppen, markante Einzelbäume und Hecken sind vom Grundeigentümer zu erhalten und zu pflegen.
- 2 Abgehende, das Erscheinungsbild prägende Bäume müssen ersetzt werden.

Art. 21 Aussichtsschutzzone

- 1 Die Aussichtsschutzzone bezweckt die Sicherung der Aussicht von bestimmten Geländepunkten aus, respektive der Ansicht auf landschaftlich besonders bedeutende Stellen.
- 2 Der Aussichtsschutz ist durch geeignete Festlegungen im Quartierplanverfahren, durch Einzelverfügungen oder durch Auflagen im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen.

Art. 22 Umgebungsschutz

Bauten und Anlagen in unmittelbarer Umgebung von Schutzzonen oder Schutzobjekten sind so zu gestalten, dass die Schutzziele nicht beeinträchtigt werden.

Art. 22 bis Naturgefahren

Zum Schutz vor Naturgefahren sind im Zonenplan drei Kategorien von Gefahrengebieten bezeichnet. Je nach Gefährdungsgrad gelten unterschiedliche Vorschriften.

- 1 Gefahrenzone 1 (erhebliche Gefährdung): Neubauten sind nicht zulässig. Umbauten, Zweckänderungen, Erweiterungen, Geländeänderungen sowie Wiederaufbau nach Zerstörung sind nur mit Zustimmung der kantonalen Fachstelle zulässig. Sie dürfen nur bewilligt werden, falls das bestehende Risiko durch die geplanten Massnahmen nicht erhöht wird und die Bauten auf den Standort angewiesen sind.
- 2 Gefahrenzone 2 (mittlere Gefährdung): 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 Gefahrenverminderung verfügen.
- 3 Gefahrenzone 3 (geringe Gefährdung): Die Realisierung gefahrensensibler Objekte wie öffentliche Bauten, Bauten in Leichtbauweise (mit Ausnahme der Kleinbauten gemäss Art. 11 der kantonalen Bauverordnung), Tiefgaragen, intensiv genutzte Untergeschosse, Lager von umweltgefährdenden Stoffen, usw., bedarf einer Bewilligung durch die zuständige kantonale Fachstelle. Diese kann Auflagen zur Gefahrenverminderung verfügen.
- 4 In Gebieten, für die keine Gefahrenzone bezeichnet ist und bei Objekten in der Gefahrenzone 3, für die keine Bewilligung der kantonalen Fachstelle erforderlich ist, ist die mögliche Gefährdung durch Naturgefahren bei der Erstellung und dem Betrieb von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere auch für oberflächlich fliessendes Hangwasser. Die Behörde kann Empfehlungen abgeben.

c) Erschliessungsvorschriften

Art. 23 Sicherheit entlang Strassen

- 1 Die Sicherheit des Verkehrs darf weder durch Bauten und Anlagen oder deren Benützung noch durch Pflanzungen beeinträchtigt werden. Insbesondere ist das Lichtraumprofil freizuhalten, und die Sichtverhältnisse dürfen nicht erschwert werden.
- 2 Die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes und des kommunalen Strassenreglements bleiben vorbehalten.

Art. 24 Ausfahrten und Vorplätze

- 1 Ausfahrten und Vorplätze an Strassen sind so zu gestalten, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder behindert noch gefährdet wird. Die notwendigen Sichtverhältnisse müssen gewährleistet bleiben. Die Entwässerung hat auf privatem Grund zu erfolgen.
- 2 Ausfahrten auf Strassen sind mit seitlichen Ausrundungen von mindestens 3.0 m Radius zur Strassenlinie oder einer gleichwertigen Abschrägung zu erstellen.
- 3 Ausfahrten dürfen auf einer Länge von mindestens 5.0 m ab der Strassenlinie ein Längsgefälle von höchstens 6.0 % aufweisen. Im übrigen darf ein Gefälle von 15.0 % nicht überschritten werden.
- 4 Die Garagenvorplätze sind so zu gestalten, dass das Fahrzeug vor oder bei der Garage abgestellt werden kann, ohne das Trottoir oder die Fahrbahn zu beanspruchen. Bei rechtwinkliger Anordnung der Garage zur Strasse hat der Vorplatz eine Tiefe von mindestens 5.0 m aufzuweisen. Für besondere Verhältnisse sind die VSS-Normen wegleitend.

Art. 25 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- 1 Bei Neubau, Erweiterung sowie Zweck- oder Nutzungsänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund für deren Benutzer, Besucher, Lieferanten, etc. die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen.

- 2 Bei bestehenden Bauten und Anlagen kommt sinngemäss Art. 85 des Gesetzes über die Staatsstrassen (StrG) zur Anwendung.
 - 3 Bestehende Abstellplätze müssen, soweit sie vorgeschrieben werden, ihrer Zweckbestimmung erhalten bleiben, sofern dafür nicht entsprechender Ersatz geschaffen wird.
 - 4 Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen wird in der Regel wie folgt berechnet:
 - *Wohnungen:*
 pro 100 m² Bruttogeschossfläche, mindestens aber pro Wohnung:
 1 Abstellplatz oder Garage sowie für 3 Wohnungen:
 1 Besucherabstellplatz
 - *Einfamilienhäuser:*
 2 Abstellplätze oder Garagen, wovon mindestens 1 Abstellplatz frei zugänglich
- Für besondere Nutzungen legt die Baubewilligungskommission in Berücksichtigung von Richtwerten anerkannter Verbände die erforderliche Anzahl an Abstellplätzen fest.
- 5 Garagenvorplätze gelten bei Mehrfamilienhäusern nicht als anrechenbare Abstellplätze.
 - 6 Die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge kann untersagt oder beschränkt werden, wenn ihre Erstellung wichtigen Zielen der Ortsplanung (z.B. Ortsbildschutz; Erhalt von Schutzobjekten, Vorgärten oder Grünanlagen; Zonenzweck etc.) widersprechen oder ihre Benützung den Verkehr erheblich stören würde.

Art. 26 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

- 1 Ist das Erstellen von Abstellplätzen auf privatem Grund (auch unterirdisch) nicht möglich oder verboten, so hat der Pflichtige eine Ersatzabgabe zu leisten.
- 2 Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benützbarer Abstellplätze oder Parkgaragen zu verwenden.
- 3 Pro fehlenden Abstellplatz ist eine Ersatzabgabe von Fr. 7'500.- zu leisten.
- 4 Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen fest zugewiesenen öffentlichen Abstellplatz.
- 5 Werden nachträglich, aber vor Ablauf von 10 Jahren, die fehlenden privaten Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe pro rata zurückerstattet.

IV. GESTALTUNGS- UND BAUBESTIMMUNGEN

A) Gestaltungsvorschriften

Art. 27 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 der Ortsbildschutzzone;
 - 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.

Diese Bauten und Anlagen, inklusive der Umgebungs- und Strassenraumgestaltung, haben sich in bezug auf ihre Gesamtwirkung, insbesondere der Bedachung, Form und Gliederung der Baumassen, der Wirkung von Materialien und Farbe, der Stellung und Grösse der Bauten, der Bepflanzung etc. so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht wird.

Art. 28 Dachgestaltung

- 1 Dachformen und –materialien haben sich gut in ihre bauliche Umgebung einzufügen. Dächer mit einer Neigung von weniger als 25 Grad sind nur zugelassen, sofern mit dem Baugesuch der Nachweis erbracht wird, dass sie sich harmonisch in die bestehende Dachlandschaft und Umgebung eingliedern.
- 2 In der Zone G II sind Flachdächer zugelassen.
- 3 In der Ortsbildschutzzone sind nur Steildächer mit einer Neigung von mehr als 25 Grad zugelassen. Pultdächer sind nicht zulässig. Bei Anbauten, Nebenbauten und untergeordneten Bauteilen sind, unter Bedingung von Abs. 1, andere Dachformen möglich.

Art. 29 Dachaufbauten und –einschnitte

- 1 Dachaufbauten wie Gauben, Lukarnen etc., sowie der Einbau von Dachflächenfenstern sind architektonisch gut zu gestalten. Dacheinschnitte sind zulässig, sofern sie fassadenbündig sind.
- 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster dürfen insgesamt höchstens $\frac{1}{2}$ der entsprechenden Fassadenlänge einnehmen. Bei Dreieckslukarnen wird die massgebende Breite 0,5 m über der Fusslinie gemessen (vgl. Anhang).
- 3 Giebfassaden gelten nicht als Dachaufbauten.
- 4 Dachaufbauten wie Kamine, Ventilationszüge etc. sowie bei Flachdachbauten auch Treppenhäuser und Liftaufbauten, dürfen mit dem technisch notwendigen Mass über die Dachfläche ragen.
- 5 Dachflächenfenster und andere Bauteile in der Dachfläche sind sorgfältig einzupassen und dürfen keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bewirken.

Art. 30 Sonnenenergieanlagen

- 1 Sonnenkollektoren, Solarzellen und andere Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, haben sich in Dächer, Fassaden und Umgebung im Rahmen der technischen Möglichkeiten ästhetisch gut zu integrieren.
- 2 Die Erstellung von Energiegewinnungsanlagen mit mehr als 30 m² Fläche kann untersagt oder beschränkt werden, wenn das Interesse an der Einhaltung übergeordneter Ziele der Ortsplanung (z.B. Ortsbildschutz, Erhalt von Schutzobjekten, Landschaftsschutz etc.) überwiegt.

Art. 31 Sende- und Empfangsanlagen

Der Standort zulässiger Sende- und Empfangsanlagen ist so zu wählen, dass das Orts- und Landschaftsbild in seiner Erscheinungsweise nicht beeinträchtigt wird.

Art. 32 Umgebungs- und Terraingestaltung

- 1 Bei der Gestaltung der Umgebung ist auf das gewachsene Terrain Rücksicht zu nehmen.
- 2 Aufschüttungen und Abgrabungen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen.
- 3 Stützmauern sind möglichst zu vermeiden.
- 4 Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Grenze sind in der Regel nicht steiler als 2:3 anzuböschten. An der Grenze ist ein Bankett von 0.5 m Breite anzulegen. Mit Zustimmung des Nachbarn und der Behörde können andere Regelungen getroffen werden.

- 5 Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses dürfen nur so weit vorgenommen werden, als dies der zonengemässen Erscheinung der Baute entspricht und auf die bauliche Umgebung abgestimmt ist.
- 6 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend, namentlich bei Mehrfamilienhäusern zudem besonders kindergerecht, zu gestalten.
- 7 Charakteristische Vorgärten sind zu erhalten.
- 8 Insbesondere in landschaftlich empfindlichen Gebieten können Auflagen bezüglich der Art der Bepflanzungen sowie der Gestaltung von Stützmauern, Einfriedungen etc. erlassen werden.

Art. 33 Kinderspielplätze

- 1 Beim Bau von Mehrfamilienhäusern resp. von Einfamilienhausüberbauungen mit sechs und mehr Wohnungseinheiten sind auf privatem Grund gut besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Spielplätze zu erstellen.
- 2 Die Fläche des gestalteten Spielplatzes muss mindestens 20% der für das Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche betragen.

Wenn direkt mit dem Bauvorhaben in Bezug stehende Erschliessungsstrassen und Zufahrten als Begegnungszonen (gemäss Art. 22b SSV, SR 741.21, resp. Verordnung SR 741.213.3) ausgeführt werden, können sie bis zur Hälfte der notwendigen Spielplatzfläche angerechnet werden.

- 3 Die Spielplätze müssen ihrer Zweckbestimmung dauernd erhalten bleiben, sofern nicht an einem anderen, gleichwertigen Standort Ersatz geschaffen wird.
- 4 Lassen die örtlichen Verhältnisse in der Kernzone die Bereitstellung genügender Spielfläche nicht zu oder erweisen sich die Kosten als unzumutbar, so hat der Pflichtige eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benutzbarer Spielplätze zu verwenden. Pro m² fehlende Spielplatzfläche ist eine Ersatzabgabe von Fr. 100.- zu leisten.

B) Bauvorschriften

Art. 34 Grundsatz

- 1 Bauten, Anlagen oder Bestandteile davon sowie Terrainveränderungen haben den Regeln der Baukunde zu entsprechen und dürfen selbst oder durch ihre Benützung keine Gefahr darstellen. Sie haben insbesondere den Anforderungen der Sicherheit, Festigkeit, Hygiene, Gesundheit, Unfallverhütung, des Brandschutzes und der Wärme- und Schalldämmung zu genügen.
- 2 Sofern keine gesetzlichen oder reglementarischen Vorschriften bestehen, kann zur Beurteilung der Anforderungen auf Normen, Richtlinien und Empfehlungen anerkannter Verbände und Vereine (VSS, SIA etc.) abgestellt werden.

Art. 35 Wohnhygiene

Dem dauernden Aufenthalt von Personen dienende Räume oder Bauten sind bezüglich Materialien, Konstruktion und Ausstattung so auszugestalten, dass eine einwandfreie Hygiene gewährleistet ist und die Gesundheit nicht gefährdet wird. Insbesondere ist auf eine genügende Belüftung, Belichtung und Ausstattung mit sanitären Einrichtungen zu achten und, dass Feuchtigkeit weder eindringen noch durch Kondensat entstehen kann.

Art. 36 Behebung von Mängeln

- 1 Bauten und Anlagen sind sachgemäss zu unterhalten.
- 2 Gefährden Bauten oder Anlagen insbesondere die Sicherheit oder Gesundheit, so sind sie durch den Eigentümer instand zustellen oder zu beseitigen. Die Behörde kann dem Eigentümer für diese Arbeiten eine Frist ansetzen.

- 3 Kommt der Eigentümer der behördlichen Aufforderung nicht nach, so kann die Beseitigung der Mängel auf seine Kosten von Amtes wegen angeordnet werden (Ersatzvornahme). Namentlich kann die Räumung gefährlicher oder gesundheitsschädlicher Bauten, Wohnungen etc. verlangt werden. Für die entstehenden Kosten besteht ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht ohne Eintrag im Grundbuch.

Art. 37 Mindestanforderungen

- 1 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sind natürlich und ausreichend zu belichten und zu belüften. Für Arbeitsräume bleiben die speziellen Bestimmungen des Arbeitsgesetzes vorbehalten.
- 2 Die Fensterfläche hat im Rahmenlicht gemessen mind. 10% der Nettobodenfläche zu betragen.
- 3 Wohn- und Schlafräume dürfen nicht ausschliesslich über Dachflächenfenster belichtet werden.
- 4 In Mehrfamilienhäusern haben Zugänge und Treppen zu Wohnungen eine lichte Breite von 1.1 m aufzuweisen.
- 5 Die Nettobodenfläche von Wohn- und Schlafräumen in Mehrfamilienhäusern hat zudem mindestens 10.0 m² zu betragen.

Art. 38 Abstellräume und Abstellflächen

- 1 In Mehrfamilienhäusern muss pro Wohnung je ein abschliessbarer Abstellraum von mindestens 6 m² Bodenfläche und üblicher Raumhöhe zur Verfügung gestellt werden. Bei der Festsetzung der Grösse der Abstellräume ist der Wohnungsgrösse angemessene Rechnung zu tragen.
- 2 Zwei- und Mehrfamilienhäuser müssen einen ausreichenden Trockenraum aufweisen.
- 3 In der Nähe des Hauseinganges von Mehrfamilienhäusern sind leicht zugängliche, gemeinsame Abstellräume von mindestens 1 m² Bodenfläche pro Zimmer für Kinderwagen, Fahrräder usw. vorzusehen. Im weiteren sind für die Entsorgung (Papier, Glas etc.) geeignete Abstellräume zu schaffen.
- 4 Die Behörde kann Abstellflächen für Kehrrichtbehälter (Containerplätze) auf privatem Grund vorschreiben und deren Standort und Gestaltung nach Anhören der betroffenen Grundeigentümer festlegen, sofern öffentliche Interessen, insbesondere die Verkehrssicherheit, die Benützung von Strassen, Trottoirs und Fusswegen sowie der Schutz des Ortsbildes dies erfordern.

C) Bauarbeiten

Art. 39 Benützung von öffentlichem Boden

- 1 Öffentlicher Grund und Boden, namentlich Strassen und Plätze, dürfen nur mit Bewilligung der Baubewilligungskommission für die Ausführung privater Bauten und Anlagen in Anspruch genommen werden.
- 2 Für den Bau benützte Strassen sind, wenn nötig, zu Lasten des Bauherrn umgehend zu reinigen und entstandene Schäden zu beheben.

Art. 40 Sicherung von Baustellen

- 1 Baustellen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sind auf Kosten des Bauherrn ausreichend zu signalisieren, abzuschranken 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. 41 Werkleitungen

- 1 Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat der Bauherr den Verlauf der unterirdischen Leitungen anhand des Grundbuchs, der Werkleitungspläne des Kantons, der Gemeinde, der Versorgungsbetriebe (Wasser, Kanalisation, Elektrizität, Telefon, Fernsehen) und Kabelleitungen des Militärs festzustellen und die Leitungseigentümer zu benachrichtigen.
- 2 Leitungen dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig umgelegt werden.

V. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

Art. 42 Baugesuch, Bauvisiere

- 1 Sämtliche Baugesuche sind bei der Baubewilligungskommission der Gemeinde Teufen einzureichen.
- 2 Der erforderliche Inhalt des Baugesuches richtet sich nach der Bauverordnung (BauV Art. 47) sowie der Umweltschutzgesetzgebung.

Art. 43 Bauausführung

Die Bauarbeiten sind nach Massgabe der Baubewilligung bzw. der bewilligten Pläne auszuführen.

Art. 44 Rekurse ohne aufschiebende Wirkung

- 1 Den Rechtsmittel gegen Baueinstellungsverfügungen und Verfügungen betreffs Behebung von Mängeln bei Gefährdung der Sicherheit (gemäss Art. 36) wird die aufschiebende Wirkung entzogen.
- 2 Zur Vollstreckung der Verfügungen kann nötigenfalls die Hilfe der Polizei in Anspruch genommen werden.

Art. 45 Gebühren, Kosten

- 1 Für die Behandlung von Baugesuchen und Bauermittlungen, für weitere Verrichtungen in Anwendung des Baureglements wie die öffentliche Anzeige, die Visierkontrolle etc. sind Gebühren zu entrichten, resp. die Kosten zu tragen.
- 2 Die Gebührenansätze werden vom Gemeinderat im Rahmen des Gebührentarifs für die Gemeinden (bGs 153.2) festgelegt.
- 3 Die Kosten von Gutachten, zusätzlichen Unterlagen oder Sonderleistungen der Gemeinde hat grundsätzlich der Gesuchsteller zu tragen.
- 4 Werden Gutachten, eingeholt, ist der Gesuchsteller vor der Auftragserteilung zu orientieren.
- 5 Die Baubewilligungskommission ist befugt, Kostenvorschüsse zu verlangen.

Art. 46 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 befreit niemanden von seiner persönlichen Verantwortung.

Art. 47 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

- 1 Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglements werden die Begriffsdefinitionen der kantonalen Bauverordnung Art. 1 bis 16 eingeführt.

- 3 Alle Baugesuche, die in diesem Zeitpunkt noch nicht rechtskräftig bewilligt sind, unterstehen dem neuen Recht.
- 4 Das Baureglement der Gemeinde Teufen vom 22. Februar 1995 wird mit Inkrafttreten dieses Baureglements aufgehoben.

Öffentliche Auflage der Zonenvorschriften: 16. Februar bis 17. März 2005.

Teufen, den 30. Mai 2006

GEMEINDERAT TEUFEN

Gerhard Frey
Gemeindepräsident

Walter Grob
Gemeindeschreiber

Von den Stimmberechtigten genehmigt am: 26. November 2006

Vom Regierungsrat des Kantons
Appenzell Ausserrhoden genehmigt am: 6. Februar 2007

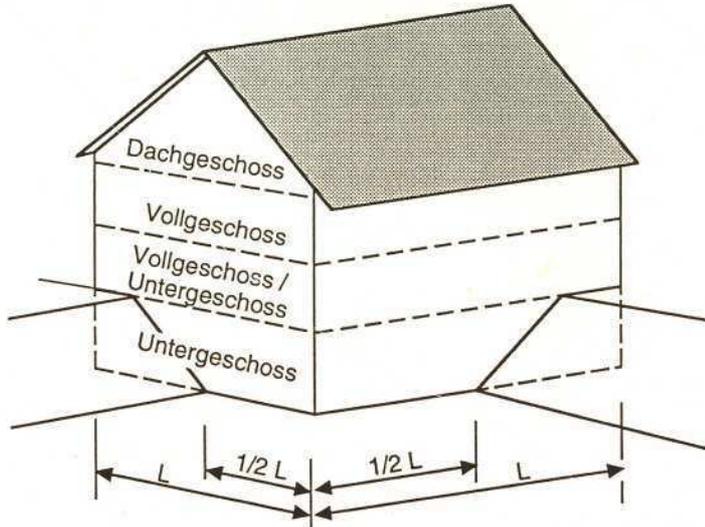
Änderungstabelle

Element	Genehmigung	Inkrafttreten	Änderung
	26.11.2006	06.02.2007	Grunderlass
Art. 22 bis	17.6.2012	21.08.2012	Ergänzung
Art. 5 Abs. 2	03.04.2016	26.04.2016	Ergänzung
Art.10 Abs. 2	24.09.2017	28.11.2017	Ergänzung
Art. 11	24.09.2017	28.11.2017	Aufhebung
Art. 12	24.09.2017	28.11.2017	Anpassung
Art. 26	24.09.2017	28.11.2017	Anpassung
Art. 29	24.09.2017	28.11.2017	Anpassung
Art. 30	24.09.2017	28.11.2017	Anpassung
Art.33 Abs. 3	24.09.2017	28.11.2017	Anpassung
Art.33 Abs. 4	24.09.2017	28.11.2017	Ergänzung

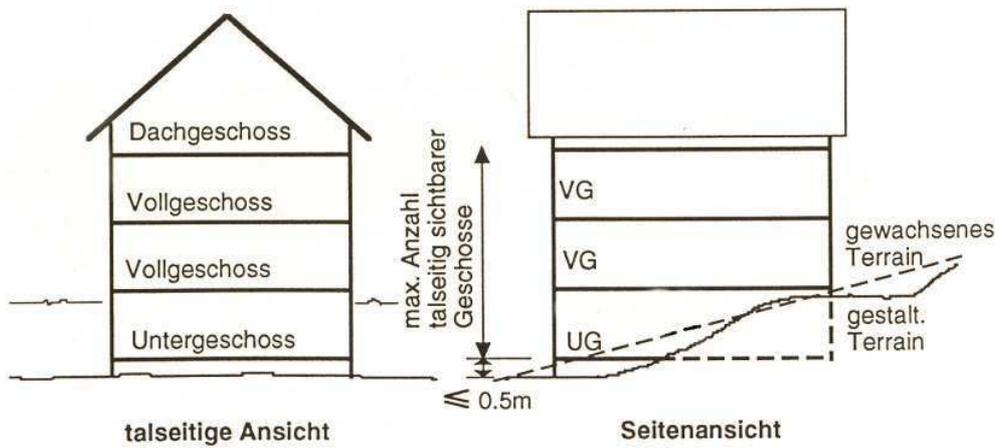
Anhang

Talseits sichtbare Geschosse (Art. 9)

Beispiel Wohnzone W2 a



Beispiel Wohnzone W2 b

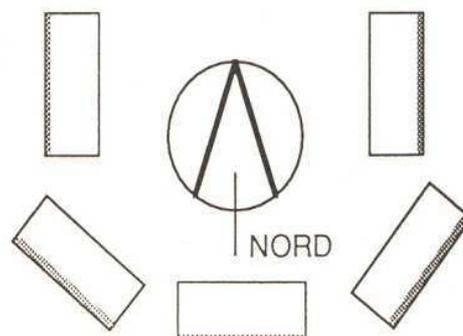


Anhang

Grenzabstand (Art. 10)

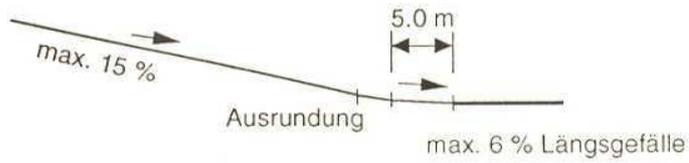
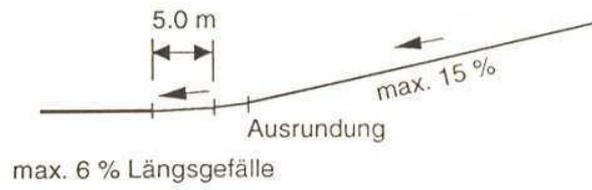
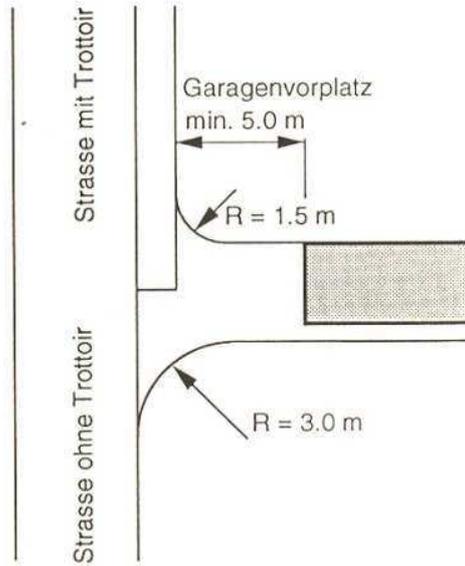
Anordnung des grossen Grenzabstandes
je nach Orientierung der Hauptwohnseite

----- Hauptwohnseite



Anhang

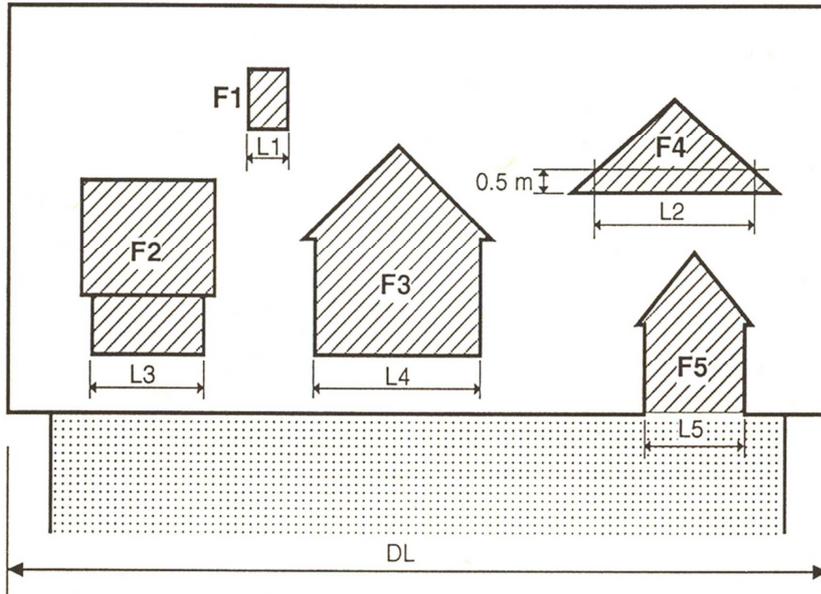
Ausfahrten, Vorplätze (Art. 24)



Anhang

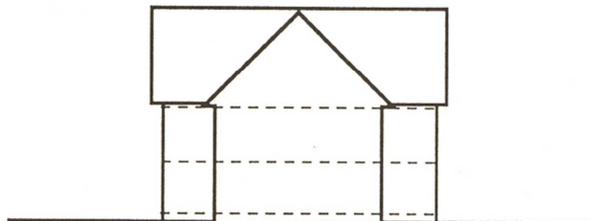
Dachaufbauten, Dacheinschnitte (Art. 29)

Ansicht Dachfläche



F1 : Dachflächenfenster
F2 - F5: Dachaufbauten

$$L1 + L2 + L3 + L4 + L5 \leq 1/2 DL$$



Giebelfassade ≠ Dachaufbaute

Anhang

Umgebungs- und Terraingestaltung (Art. 32)

