



Baureglement

Baureglement

6. Mai 2024

Vorprüfung

Vom Gemeinderat verabschiedet:

Öffentliche Auflage:

Vom Gemeinderat erlassen:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Vom Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden
genehmigt:

Der Ratschreiber

Gestützt auf Art. 15 und 48 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, bGS 721.1) vom 12. Mai 2003 und Art. 58 des Strassengesetzes (StrG, bGS 731.11) vom 26. Oktober 2009, erlässt der Gemeinderat Lutzenberg folgendes Baureglement.

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

- ¹ Das Baureglement bezweckt eine haushälterische Bodennutzung im Sinne der Innenentwicklung, die Förderung attraktiver Wohn- und Arbeitsgebiete und den Erhalt der Unverwechselbarkeit des Ortes.
- ² Das Baureglement gilt über das ganze Gebiet der Gemeinde Lutzenberg.
- ³ Das übergeordnete Recht bleibt 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.

B. Planung

Art. 3 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

- ¹ Bei einer Gesamtrevision des Baureglements, des Zonenplans oder des Gemeinderichtplans werden zumindest eine Volksdiskussion und eine öffentliche Versammlung durchgeführt.
- ² Zu den Planungsarbeiten kann die Bevölkerung Vorschläge und Anregungen einreichen. Der Gemeinderat nimmt dazu spätestens vor der öffentlichen Planaufgabe einzeln oder gesamthaft Stellung.

BauG Art. 6

C. Überbauungsvorschriften

I. Allgemeine Vorschriften

Art. 4 Nutzungsübertragung

- ¹ Die Übertragung von Ausnützung ist unter den in der kantonalen Bauverordnung genannten Bedingungen zulässig.

BauV¹ Art. 1 Abs. 5

Art. 5 Nutzung bestehender Bausubstanz

- ¹ Altbauten können innerhalb ihres bisherigen Bestandes voll genutzt werden, auch wenn sie den Bestimmungen über die Ausnützung nicht entsprechen.

BauG Art. 94

² Altbauten im Sinne dieser Vorschrift sind all jene Gebäude, die vor dem 20. August 1974 erstellt oder bewilligt wurden.

Art. 6 Mindestausnützung

¹ Bei Neubauten in den Zonen W 1.4, W 2.0, WG 2.0 und WG 2.4 ist ein Ausbaugrad von mindestens 80 % der zulässigen Baumasse zu realisieren. Bei einem geringeren Ausbaugrad ist im Rahmen der Baueingabe aufzuzeigen, wie die Mindestausnützung durch eine regelbaukonforme Baumassnahme erreicht werden kann.

² Nachbargrundstücke im Eigentum des Gesuchstellers werden miteinbezogen, wenn sie eigenständig nicht regelbaukonform bebaut werden können.

³ Bei besonderen Verhältnissen wie Topografie oder Parzellenform kann die Behörde ausnahmsweise geringere Ausbaugrade erlauben.

Art. 7 Nachisolation von Bauten

¹ Werden an bestehenden Bauten Nachisolierungen an der Gebäudehülle ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabständen, Strassenabständen (bei Gemeindestrassen) sowie der Baumassenziffer um die Stärke der Nachisolation (max. 30 cm) abgewichen werden.

Art. 8 Talseitig sichtbare Geschosse

¹ In Hanglagen, wo das Untergeschoss talseitig freiliegt, darf höchstens die in der Tabelle der Regelbauweise festgelegte Anzahl Geschosse in ihrer vollen Breite und Höhe in Erscheinung treten.

² Die Freilegung zusätzlicher Untergeschosse für die Erstellung von Garagen ist zulässig, wenn diese gegenüber der übrigen Baute ohne sichtbare, bauliche Verbindung erstellt und maximal 7.0 m breit in Erscheinung tritt.

Art. 9 Strassenabstand

StrG² Art. 57 ff, Art. 66

¹ Die Strassenabstände gehen den Grenzabständen vor.

² Für nicht im Strassenverzeichnis enthaltene Strassen gelten die Vorschriften über die Strassenabstände gemäss Art. 57 ff. StrG und über den Lichtraum gemäss Art. 66 StrG sinngemäss.

³ Bei ungenügend dimensionierten Strassen oder speziellen Bauvorhaben legt die Bewilligungsbehörde die Abstände im Einzelfall fest.

⁴ Bei Wegen sind die ordentlichen Grenzabstände bezogen auf die Achse in jedem Fall einzuhalten.

⁵ Innerhalb der Ortsbildschutzzonen oder bei Kulturobjekten kann die Baubewilligungsbehörde Abweichungen vom Strassenabstand gestatten oder Auflagen bezüglich Nutzung und Gestaltung der Strassenabstandsflächen verfügen.

Art. 10 Vorbauten und Dachvorsprünge

BauV Art. 12

¹ Vorbauten gemäss Art. 12 BauV dürfen bis zu einer Länge von einem Drittel der dazugehörigen Fassadenlänge maximal 1.5 m in den kleinen Grenzabstand, den Strassenabstand oder über die Baulinie ragen. Vordächer, offene Balkone, Veranden und Vortreppen dürfen auf dem Boden abgestützt werden.

- ² Die Behörde kann das Erstellen von Vorbauten verbieten oder einschränken, sofern die öffentlichen Interessen es verlangen.
- ³ Dachvorsprünge dürfen bei Hauptbauten bis zu 1.0 m und bei An- und Nebenbauten bis zu 0.5 m in den Grenz- oder Strassenabstand ragen.
- ⁴ Baulinien zur Festlegung von Gewässer- und Waldabständen dürfen nicht überschritten werden.

Art. 11 An- und Nebenbauten, provisorische Bauten

BauV Art. 11
BauG Art. 106 Abs. 3

- ¹ Für An- und Nebenbauten sowie für provisorische Bauten gilt ein Grenzabstand von 3.00 m. Gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann die Behörde den Gebäudeabstand auf wenigstens 2.00 m reduzieren, sofern die Vorschriften über die Wohnhygiene und den Feuerchutz gewährleistet bleiben. Für Nebenbauten mit einer Grundfläche von weniger als 10 m² gilt ein reduzierter Grenzabstand von 1.00 m.
- ² An- und Nebenbauten dürfen an die Grenze gestellt werden oder bis zur zulässigen Gebäudedimension über die Grenze zusammengebaut werden, vorausgesetzt, die Grundeigentümer erklären sich dazu schriftlich einverstanden.
- ³ Bei nicht gleichzeitigem Zusammenbau wird für das abstandsbelastete Grundstück zur Wahrung des Gebäudeabstandes eine erweiterte Grenzabstandsverpflichtung verfügt und gemäss Art. 106 BauG im Grundbuch angemerkt.

Art. 12 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 Bestimmungen über die Duldungspflicht der Anstösser gemäss kantonalen Strassengesetzgebung sind sinngemäss anzuwenden.

II. Zonenvorschriften

Art. 13 Regelbauweise

BauG Art. 15 Abs. 2
BauV Art. 1 bis 10

	Kernzone K ⁴⁾	Wohnzone W 1.4	Wohnzone W <u>2.0</u>	Wohn- und Gewerbezone WG 2.0	Wohn- und Gewerbezone WG 2.4 (WG3)	Gewerbezone GE ⁵⁾	Kurzzone KU ⁶⁾	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE ⁷⁾	Landwirtschaftszone L	Übriges Gemeindegebiet ÜG
Baumassenziffer max.	–	1.4	2.0	1.4/2.0 ⁸⁾	2.0/2.4 ⁸⁾	–	–	–	–	–
Vollgeschosszahl max.	–	2	2	2	3	–	–	–	–	–
Talseitig sichtbare Geschosse max.	–	3 ⁹⁾	3 ⁹⁾	3 ⁹⁾	4	–	–	–	–	–
Gebäudehöhe max. ¹⁾ [m]	–	7.50	7.50	8.00	10.50	8.00	–	–	–	–
Firshöhe max. [m]	–	11.50	11.50	12.00	14.50	12.00	–	–	–	–
Gebäuelänge max. ²⁾ [m]	25.00	20.00	25.00	25.00	30.00	–	–	–	–	–
Kleiner Grenzabstand min. [m]	4.00	5.00	4.00	4.00	5.00	5.00	5.00	4.00	–	–
Grosser Grenzabstand min. [m]	–	10.00	8.00	8.00 ¹⁰⁾	10.00 ¹⁰⁾	–	10.00	–	–	–
Mehrlängenzuschlag ³⁾	–	Ja	Ja	Ja	Ja	–	Ja	–	–	–
Lärmempfindlichkeitsstufe LSV	III	II	II	III	III	III	II	II	III	III

¹⁾ Bei gestaffelten Gebäuden wird die Gebäudehöhe für jeden Teil gesondert gemessen.

²⁾ Wo durch Sondernutzungspläne nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise.

³⁾ Mehrlängenzuschlag gem. Art. 9 und Art. 16, Bst. g BauV

⁴⁾ Das zulässige Gebäudevolumen richtet sich nach der ortsbaulichen Verträglichkeit aufgrund des jeweiligen Quartiercharakters. Es besteht kein Anspruch auf die Ausnützung der maximalen Gebäuelänge.

⁵⁾ Die Abstandsflächen sind durch begrünte Flächen angemessen zu gestalten, bzw. aufzulockern. Dies gilt auch, wenn zwischen Abstandsflächen und angrenzender Bauzone eine Strasse verläuft.

⁶⁾ In der Kurzzone sind zusätzlich zu den in Art. 25 Abs. 1 BauG aufgeführten Bauten und Anlagen auch Hotels und Kliniken, die der ärztlichen Betreuung von Patienten dienen, zugelassen.

⁷⁾ Bauten und Anlagen privater Trägerschaften sind zulässig, sofern sie eine Aufgabe im öffentlichen Interesse erfüllen und öffentlich zugänglich sind.

⁸⁾ Der höhere Wert kommt zur Anwendung, wenn der Gewerbeanteil mindestens eine Vollgeschossfläche mit einer lichten Geschosshöhe ab 3.2m zu umfasst.¹⁰⁾

⁹⁾ exkl. Untergeschoss gemäss Art. Art. 8 Abs, 2 BauR.

¹⁰⁾ Bei rein gewerblichen Geschossen gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

Art. 14 Kernzone

BauG Art. 20

1 Die Kernzone dient dem Erhalt der gewachsenen Bebauungs-, Frei- raum-, Erschliessungs- und Nutzungsstruktur. Es gelten unter dem Vorbe- halt von Schutzvorschriften namentlich folgende Gestaltungsvorschriften:

- Die Höhenlage des untersten, für den dauernden Aufenthalt von Per- sonen vorgesehenen Geschosses ist so festzulegen, dass sich die Baute mit deren Umgebung gut in das Strassen- und Siedlungsbild einordnet.
- Die Bauten müssen sich in Bezug auf die Höhe der Traufen, der Firste, die Gebäuelänge und -breite in das Gebiet einordnen.
- Die Fassaden sind gegenüber dem angrenzenden, öffentlichen Stras- senraum typisch zu gestalten.

2 Einfriedungen, Vorgärten oder Vorplätze sind nach dem historischen Strassen- und Siedlungsbild zu gestalten.

BauG Art. 25

Art. 15 Kurzzone

- ¹ Gestützt auf Art. 25 Abs. 2 des Baugesetzes sind zusätzlich folgende Nutzungen zulässig:
- a) Kliniken (einschliesslich zugehöriger Dienstleistungen wie medizinische oder komplementär-medizinische Praxen, Behandlungsstätten usw.);
 - b) Hotels;
 - c) Gastronomiebetriebe, wenn diese mit der bestehenden Infrastruktur und Erschliessung vereinbar sind.
- ² Für Neubauten sowie grössere Erweiterungen bestehender Betriebe sind die Bauweise und die von der Überbauung freizuhaltenden Arealteile im Überbauungsplan festzulegen.

BauG Art. 36

Art. 16 Naturgefahren

- ¹ In der Gefahrenzone 1 sind Neubauten 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 Bauten auf den Standort angewiesen sind.
- ² In der Gefahrenzone 2 sind alle Bauten und Anlagen sowie Geländeänderungen 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 In der Gefahrenzone 3 bedarf die Realisierung gefahrensensibler Objekte, wie öffentliche Bauten, Bauten in Leichtbauweise (mit Ausnahme der Kleinbauten gemäss Art. 11 der kantonalen Bauverordnung), Tiefgaragen, intensiv genutzter Untergeschosse, Lager von umweltgefährdenden Stoffen, usw. einer Bewilligung durch die zuständige kantonale Fachstelle. Diese kann Auflagen zur Gefahrenverminderung verfügen.
- ⁴ In Gebieten, für die keine Gefahrenzone bezeichnet wird und bei Objekten in der Gefahrenzone 3, für die keine Bewilligung der zuständigen kantonalen Fachstelle erforderlich ist, sind die 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.
- ⁵ Die zuständige kantonale Fachstelle kann auf der Basis eines Risikonachweises Ausnahmen bewilligen.

III. Schutzvorschriften

(BauG Art. 84)

Art. 17 Ortsbildschutzzone der Gemeinde

- ¹ Die Ortsbildschutzzone bezeichnet die künstlerisch und geschichtlich besonders wertvollen Ortsbilder, welche in ihrer Erscheinungsform zu erhalten sind.
- ² Neubauten, Umbauten und Renovationen haben sich bezüglich Gebäudeform und Stellung, Massstäblichkeit der Baumassen, Fassaden- und Dachgestaltung sowie der Material- und Farbwahl der besonderen Baustanz anzupassen und sich derart in das Ortsbild einzufügen, dass eine

sehr gute Gesamtwirkung erzielt wird. Das Ortsbild prägende Freiräume, Bäume, Vorgärten, usw. sind zu erhalten, resp. wieder herzustellen.

³ Die Baubehörde ist befugt, Abweichungen von der Regelbauweise insbesondere auch von den Grenz- und Gebäudeabständen, zu gestatten oder zu verlangen, wenn dies für den Schutz des Ortsbildes erforderlich ist.

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

Art. 18 Kommunale Kultur- und Naturobjekte

BauG Art. 86

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Kulturobjekte sind vom Grundeigentümer in ihrer schutzwürdigen Substanz und Umgebung zu erhalten und zu pflegen.

² Bauten und Anlagen in der Umgebung von geschützten Kulturobjekten sind so zu gestalten, dass deren künstlerischer oder geschichtlicher Wert nicht beeinträchtigt wird.

³ Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte sind vom Grundeigentümer zu erhalten und zu pflegen.

⁴ Abgehende, das Erscheinungsbild prägende Bäume müssen ersetzt werden.

IV. Erschliessungsvorschriften

Art. 19 Ausfahrten und Vorplätze

StrG Art. 59

VSS-Norm³ 40 050, 40 273, 40 291

¹ Ausfahrten und Vorplätze dürfen auf einer Länge von 5.0 m ab dem Strassenrand gegenüber Sammelstrassen eine Neigung bis 5 % und gegenüber Erschliessungsstrassen von bis 8 % aufweisen.

² Die Garagenvorplätze sind so zu gestalten, dass Fahrzeuge vor oder bei der Garage abgestellt werden können, ohne das Trottoir oder die Fahrbahn zu beanspruchen. Bei rechtwinkliger Anordnung der Garage zur Strasse hat der Vorplatz eine Tiefe von mindestens 5.5 m aufzuweisen. Für besondere Verhältnisse sind die VSS-Normen wegleitend.

Art. 20 Abstellplätze für Personenwagen | Minimalbedarf

VSS-Norm 40 281

¹ Bei Neubau, Erweiterung sowie Zweck- oder Nutzungsänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund ausreichende Abstellplätze zu erstellen.

² Die erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen pro Kategorie betragen in der Regel:

- a) Mehrfamilienhäuser: 1 Abstellplatz für Bewohnende pro 100 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF), mind. 1 Abstellplatz pro Wohneinheit; zuzüglich 10 % für Besucher
- b) Einfamilienhäuser: 2 Abstellplätze
- c) Andere Nutzungen: Die VSS-Normen sind wegleitend

³ Bei Bruchteilen wird das Total pro Kategorie auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

⁴ Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze für Velos beträgt 1 Abstellplatz pro Zimmer. Für andere Nutzungen und die Aufteilung zwischen Kurz- und Langzeitabstellplätzen sind die VSS-Normen Richtungsweisend.

⁵ Die Erstellung von Abstellplätzen für Personenwagen kann untersagt oder beschränkt werden, wenn ihre Erstellung wichtigen Zielen der Ortsplanung (z.B. Ortsbildschutz; Erhalt von Schutzobjekten, Vorgärten oder Grünanlagen; Zonenzweck usw.) widersprechen oder ihre Benützung den Verkehr erheblich stören würde.

Art. 21 Abstellplätze | Ersatzabgabe

BauG Art. 15 lit. j)

¹ Ist das Erstellen von Abstellplätzen auf privatem Grund (auch unterirdisch) nicht möglich oder unverhältnismässig, so hat der Pflichtige eine Ersatzabgabe zu leisten.

² Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden, für den Bau öffentlicher Abstellplätze oder für Investitionen in den Öffentlichen Verkehr zu verwenden. Die Ersatzabgabe wird im Grundbuch angemerkt.

³ Pro fehlenden Abstellplatz ist eine Ersatzleistung von Fr. 12'000.- zu leisten. Dieser Betrag kann der Teuerung gemäss dem Schweizerischen Baupreisindex (Basis: Oktober 2020 = 100); Quelle: Bundesamt für Statistik angepasst werden.

⁴ Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen öffentlichen Abstellplatz.

D. Gestaltungs- und Bauvorschriften

Art. 22 Dachgestaltung

BauG Art. 112

¹ Die Dachgestaltung von Hauptbauten ist den Bauten in der Umgebung anzupassen.

² Hauptbauten sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Neigung von 25–50° zu erstellen. Davon ausgenommen sind Vorhaben in der Gewerbezone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

³ Andere Dachformen sind möglich bei An- und Nebenbauten, sofern das Orts-, Landschafts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt wird.

Art. 23 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

BauV Art. 4 Abs. 3

¹ Dachaufbauten wie Schleppegauben, Lukarnen etc., sowie Dachflächenfenstern sind architektonisch gut zu gestalten und haben sich der Dachfläche unterzuordnen.

² Kamine, Ventilationszüge, Liftüberfahrten, usw. dürfen mit dem technisch notwendigen Mass über die Dachfläche ragen.

NHG⁴ Art. 18 Abs. 1, Art. 18b Abs. 2
 NHV⁵ Art. 15 Abs. 1
 GSchG⁶ Art. 7 Abs. 2
 USG⁷ Art. 11 Abs. 1
 PBG Art. 130 Abs. 1

Art. 24 Umgebungs- und Terraingestaltung

- 1 Bei der Gestaltung ist auf das gewachsene Terrain Rücksicht zu nehmen. Im Baugesuch ist nachzuweisen, dass die Versiegelung minimiert wird. Gestaltungen mit dem Zweck der Vermeidung von natürlichem Bewuchs (Vlies mit Schotter- oder Schnitzelabdeckung) sind nicht zulässig.
- 2 Aufschüttungen und Abgrabungen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Sie dürfen vom gewachsenen Terrain vertikal max. 2 m abweichen.
- 3 Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Grenze haben eine maximale Böschungsneigung von 2 : 3 aufzuweisen. Zur Grenze ist ein Abstand von 0.5 m einzuhalten. Mit Zustimmung des Nachbarn und der Behörde können andere Regelungen getroffen werden.
- 4 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. Einzelne Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten von Garagen sind gestattet.
- 5 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend, namentlich bei Mehrfamilienhäusern zudem besonders kindergerecht, zu gestalten
- 6 Im Umgebungsplan und mit dem Formular der Bauverwaltung sind Massnahmen zum ökologischen Ausgleich nachzuweisen. Die Massnahmen zum ökologischen Ausgleich sind zu erhalten und fachgerecht pflegen.

Art. 25 Kinderspielplätze und Aufenthaltsflächen

- 1 Beim Bau von Mehrfamilienhäusern resp. von Wohnüberbauungen mit sechs und mehr Wohnungseinheiten sind auf privatem Grund attraktiv gestaltete Spiel- und Aufenthaltsflächen zu erstellen.
- 2 Die Fläche des gestalteten Spielplatzes bzw. der Aufenthaltsflächen muss mindestens 15 % der für das Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche betragen.

Art. 26 Mindestanforderungen

- 1 Bei Neubauten gelten die folgenden Mindestmasse für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:
 - a) Lichte Raumhöhe 2.35 m
 - b) Bodenfläche 10 m²
 - c) Fensterfläche im Licht 10 % der Bodenfläche
- 2 Die begehbare Breite für Treppen, Gänge und Podeste muss bei Mehrfamilienhäusern mindestens 1.2 m betragen.

Art. 27 Abstellräume und Abstellflächen

- 1 Pro Wohnung muss je ein abschliessbarer Abstellraum von 5 % der Bruttowohnfläche, mindestens 6 m² Bodenfläche, und üblicher Raumhöhe zur Verfügung gestellt werden.
- 2 Die Behörde kann Abstellflächen für Kehrichtbehälter auf privatem Grund vorschreiben und deren Standort und Gestaltung nach Anhören der betroffenen Grundeigentümer festlegen, sofern öffentliche Interessen

⁴ Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) SR 451

⁵ Bundesverordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) SR 451.1

⁶ Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) SR 814.20

⁷ Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) SR 814.01

dies erfordern. Bei bestehenden Bauten kann die nachträgliche Anlage von Kehrrechtbehälter-Abstellflächen dann verfügt werden, wenn der bestehende Zustand zu Missständen führt.

E. Verfahrensbestimmungen

Art. 28 Baukontrolle

BauV Art. 54

¹ Von der Gemeinde beauftragte Funktionäre sind befugt, zur Baukontrolle Gebäude, Anlagen und Bauplätze zu betreten.

Art. 29 Rekurse ohne aufschiebende Wirkung

VRGP⁸ Art. 36 g)

¹ Rechtsmitteln gegen Baueinstellungsverfügungen und Verfügungen betreffend Behebung von Mängeln bei Gefährdung der Sicherheit wird die aufschiebende Wirkung entzogen. Zur Vollstreckung der Verfügungen kann nötigenfalls die Hilfe der Polizei in Anspruch genommen werden.

Art. 30 Gebühren, Kosten

Gebührentarif für Gemeinden⁹

¹ Für die Behandlung von Baugesuchen und Bauermittlungen, für weitere Verrichtungen in Anwendung des Baureglements wie die öffentliche Anzeige, die Baukontrollen usw. sind Gebühren im Rahmen des Gebührentarifs für die Gemeinden (bGs 153.2) zu entrichten, resp. die Kosten zu tragen.

² Die Kosten von Gutachten, zusätzlichen Unterlagen oder Sonderleistungen der Gemeinde hat grundsätzlich der Gesuchsteller zu tragen. Werden Gutachten eingeholt, ist der Gesuchsteller vor der Auftragserteilung zu orientieren.

³ Die Baubewilligungskommission ist befugt, Kostenvorschüsse zu verlangen.

Art. 31 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

¹ Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Alle Baugesuche, die in diesem Zeitpunkt noch nicht rechtskräftig bewilligt sind, unterstehen dem neuen Recht.

³ Das Baureglement der Gemeinde Lutzenberg vom 7. April 2009 wird mit Inkrafttreten dieses Baureglements aufgehoben.

⁸ Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG) bGS 143.1

⁹ Gesetz über die Gebühren der Gemeinden (Gebührentarif) bGS 153.2