

Baureglement

Bauvorschriften

28. Mai 2026

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeschreiberin

.....

.....

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. am.....

Der Staatsschreiber

.....

Publikation im Amtsblatt

am.....

Entwurf basierend auf dem rechtskräftigen Baureglement vom 25. Oktober 2004.

Bisherige Texte sind schwarz dargestellt.

Änderungen sind grün dargestellt.

Gelöschte Texte des rechtskräftigen Reglements sind grau durchgestrichen dargestellt.

Hinweise sind blau und kursiv dargestellt

Inhaltsverzeichnis

1.	Formelle Bestimmungen	3
§ 1	Zweck und Geltung (§ 1 KBV)	3
§ 2	Baubehörde und Rechtsmittel (§ 2 KBV)	3
§ 3	Baukontrolle (§ 12 KBV)	3
§ 4	Gebühren (§ 74 PBG, § 5, 13 KBV)	3
§ 5	Ausnahmen	4
2.	Verkehrsvorschriften	4
§ 6	Benennung der Strassen	4
§ 7	Lichtraumprofil entlang Strassen und Wegen Freihaltung des Strassenprofils ..	4
§ 8	Stützmauern an Gemeindestrassen und öffentlichen Wegen	4
§ 9	Anschlussbauten an Gemeindestrassen und öffentlichen Wegen	5
§ 10	Abstellplätze (§§ 42 ff und 53, Anhang III KBV)	5
	Privatstrassen	5
3.	Vorschriften über Sicherheit und Wohnhygiene Nutzung	6
	Behindertengerechtes Bauen (§ 58 KBV)	6
§ 11	Türen, Treppen, Geländer und Balkone (§ 54 KBV)	6
§ 12	Nebenräume in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Wohnungen	6
§ 13	Baustellen (§§ 65 und 66 KBV)	6
§ 14	Baustellenabfälle	6
4.	Vorschriften über Ästhetik, Natur- und Heimatschutz Umwelt und Schutz	7
§ 15	Energie	7
§ 16	Abbruchreife Bauten (§ 60 KBV)	7
§ 17	Brandmauern	7
§ 18	Abbruch und Umbau Schutz von Tieren (Art. 18 NHG)	7
	Terrainveränderungen (§§ 63 KBV und 17 NVH)	7
5.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	7
§ 19	Rechtskraft	7
§ 20	Altes Recht	7

1. Formelle Bestimmungen

Gestützt auf § 133 des **Planungs- und Baugesetzes** (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Witterswil folgendes Baureglement:

§ 1

Zweck und Geltung (§ 1 KBV)

¹ Dieses Reglement enthält, in Ergänzung **zu der nationalen und kantonalen Gesetzgebung** und ~~Ausführung des Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und des kantonalen Baureglementes vom 3. Juli 1978~~, Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.

² Im Weiteren gelten die Vorschriften ~~des Bauzonenplans~~ **der Nutzungspläne** und des Zonenreglements.

³ Die **Wasser- und Wärmeversorgung**, die Abwasserbeseitigung, die Grundeigentümerbeiträge und -gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.

§ 2

Baubehörde und
Rechtsmittel (§ 2 KBV)

¹ Die Anwendung dieses Reglements und der kantonalen **Bauverordnung** ist Sache der Baukommission (BK).

² ~~Gegen Verfügungen und Entscheide der Baukommission kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement schriftliche Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.~~

§ 3

Baukontrolle (§ 12 KBV)

¹ Die Bauherrschaft hat der Baukommission folgende Baustadien **spätestens fünf Arbeitstage im Voraus** zu melden:

- a. ~~Eine Woche vor~~ Baubeginn (Aushub)
- b. Errichtung des Schnurgerüsts
- c. Fertigstellung der Hausanschlüsse an öffentliche Werkleitungen (vor dem Eindecken)
- d. ~~drei Tage vor~~ Beendigung der Armierung des Luftschuttraums
- e. Vollendung des Rohbaus
- f. Bauvollendung
- g. **Umgebungsgestaltung (Böschungen, Randabschlüsse, Mauern)**
- h. Abschluss der Umgebungsarbeiten

§ 4

Gebühren (§ 74 PBG, §§
5, 13 KBV)

¹ Die Baukommission erhebt für die Beurteilung der Baugesuche Gebühren. Im «Gemeindereglement über Grundeigentümerbeiträge und -Gebühren» sind die ~~Beitrags-~~ **Gebührenansätze** vorgeschrieben.

² **Die Kosten, die für die Beurteilung oder Kontrolle eines Bauvorhabens, einer Voranfrage, eines Gestaltungsplans, einer Teiländerung der Nutzungsplanung, usw. durch die Baukommission und Bauverwaltung resp. spezialisierte**

Fachpersonen (Ingenieurwesen, Architektur, Denkmalpflege, Ortsbildschutz, Städtebau, Geometer usw.) anfallen, werden der Bauherrschaft in Rechnung gestellt.

§ 5

Ausnahmen

¹ Die Baukommission kann, im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen und in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, von den Vorschriften dieses Baureglements Ausnahmen gestatten, sofern besondere Verhältnisse es rechtfertigen.

2. Verkehrsvorschriften

§ 6

Benennung der Strassen

¹ Der Gemeinderat bestimmt auf Vorschlag der Baukommission die Namen der Strassen und Wege, sowie die Hausnummern.

§ 7

Lichtraumprofil entlang Strassen und Wegen

Freihaltung des Strassenprofils

¹ Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von Gemeindestrassen hinausragen, sind von der Eigentümerschaft Eigentümer bis auf die Höhe von 4.20 m zurückzuschneiden.

² Über Trottoirs und Fusswegen ist eine lichte Höhe von 2.50 m vorgeschrieben.

³ Bei Kurven, Einmündungen, sowie öffentlichen und privaten Ein- und Ausfahrten, sind Einfriedungen, Bäume, Sträucher, Pflanzungen, Materiallager und dergleichen unzulässig, sofern sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen

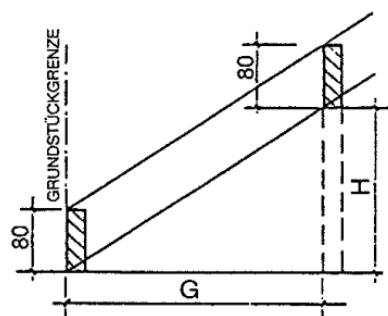
⁴ Die Normen des «Schweizer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute» VSS sind ergänzend beizuziehen.

⁵ Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften, die für Wohnstrassen, Alleen und dergleichen gelten.

§ 8

Stützmauern an Gemeindestrassen und öffentlichen Wegen

¹ Die Höhe der Stützmauer an der Grenze zur Strasse beträgt maximal 80 cm. Bei zurückversetzten Mauern ist zudem der zulässige Böschungswinkel gemäss KBV § 62 einzuhalten:



Terrainauffüllungen und Abgrabungen entlang benachbarter Liegenschaften siehe § 62 KBV.

 § 9

Anschlussbauten an
Gemeindestrassen und
öffentlichen Wegen

¹ Anschlussbauten jeglicher Art an Strassen- und Trottoirränder sind bewilligungspflichtig.

 § 10

Abstellplätze (§§ 42 ff
und ~~53~~, Anhang III KBV)

¹ Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von ~~Zu~~ Bauten und baulichen Anlagen sind nach den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung Abstellplätze für Fahrzeuge (inkl. § 50 KBV) zu schaffen.

² Die Normen des «Schweizer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute» VSS insbesondere SN 40273/40273a Sichtverhältnisse sind ergänzend beizuziehen.

³ Vorplätze vor Garagen und Carports müssen von der Strassen- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens ~~5.00~~ 6.00 m aufweisen. Wenn diese Vorgaben nicht umgesetzt werden können, so kann die Baukommission eine geringere Tiefe zulassen, wenn damit weder der Verkehrsfluss auf der angrenzenden Strasse oder dem angrenzenden Trottoir behindert noch die Verkehrssicherheit gefährdet oder die Qualität des öffentlichen Raums gemindert werden.

⁴ Abstellplätze für Velos sind in genügender Zahl und gut zugänglich zu erstellen. Es gelten die entsprechenden Normen (VSS-Normen SN 40'065 (Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen) sowie SN 40'666 (Projektierung von Veloparkierungsanlagen).

⁵ Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze Die Aussenräume sind so anzulegen zu gestalten, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.

 Privatstrassen

¹ Private Erschliessungsstrassen für mehrere Wohnungen sind nach den Weisungen der Baukommission zu projektieren und auszuführen.

3. Vorschriften über Sicherheit und ~~Wohnhygiene~~ **Nutzung**

Behindertengerechtes Bauen (§ 58 KBV)

Neu zu errichtende Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr, sowie Mehrfamilienhäuser mit mehr als 5 Wohnungen sind so zu erstellen, dass mindestens eine Wohnung rollstuhlgängig ist oder mit geringem Aufwand rollstuhlgängig eingerichtet werden kann.

§ 11 Türen, Treppen, Geländer und Balkone (§ 54 KBV)

¹ Haustüren, Gänge und Treppen von Mehrfamilienhäusern haben folgende Mindestbreiten aufzuweisen:

- | | |
|---------------------|--------|
| – Haustüren | 90 cm |
| – Gerade Treppen | 100 cm |
| – Gewundene Treppen | 110 cm |
| – Gänge, Vorplätze | 120 cm |

² Die Mindesthöhe von Brüstungen und Geländern sowie die Abstände der Latten und Stäbe bei Geländern richten sich nach den SIA-Normen ~~der SIA-Norm 358~~.

§ 12 Nebenräume in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Wohnungen

¹ In Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Wohnungen sind gemäss den Richtwerten des Bundesamtes für Wohnungswesen genügend Kellerabteile und Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen zu realisieren. **Die Abstellflächen sind hindernisfrei zu erreichen.**

² Bei bestehenden Häusern können Ausnahmen bewilligt werden.

§ 13 Baustellen (§§ 65 und 66 KBV)

¹ Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bedarf der Bewilligung durch die Baukommission, welche hierfür eine Gebühr **gemäss Gebührenreglement** erhebt, die dem Umfang der Benützung entspricht. ~~Die erste Woche ist gebührenfrei.~~ Für Fussgänger ist ein Durchgang von minimal 1 m Breite zu gewährleisten.

² Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der öffentliche Grund in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen.

³ Die Baukommission kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.

§ 14 Baustellenabfälle

¹ Für Abbrüche mit mehr als ~~100~~ **200** m³ Abfällen sind durch die Bauherrschaft vor der Erteilung der Baubewilligung ein Konzept und ein Vorschlag für die Entsorgung zu erbringen (~~KAV § 11 Art. 16 VVEA (SR 814.600)~~; Formulare bei der Gemeinde erhältlich).

4. Vorschriften über ~~Ästhetik, Natur- und Heimatschutz~~ Umwelt und Schutz

§ 15

Energie

¹ Bei Gebäuden, die neu erstellt oder so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, sind keine fossilen Energien als Hauptenergieträger für Heizung und Warmwasseraufbereitung einzusetzen.

² Im Übrigen gilt insb. § 11 EnVSO.

§ 16

Abbruchreife Bauten
(§ 60 KBV)

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baukommission festgesetzten angemessenen Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.

² ~~Im Übrigen gelten die Bestimmungen des § 54/1 KBV~~

§ 17

Brandmauern

¹ Die Baukommission kann bei Brandmauern, die das Orts-, Strassen- oder Landschaftsbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau zu rechnen ist.

~~Im Übrigen gelten die Bestimmungen des § 63 KBV.~~

§ 18

~~Abbruch und Umbau~~
Schutz von Tieren (Art.
18 NHG)

¹ Bei Gebäuden, wo sich geschützte oder schützenswerte Tiere aufhalten, ist der Abbruch oder Umbau zeitlich so zu planen, dass diese nicht zu Schaden kommen und in ihrem Fortpflanzungsgeschäft nicht gestört werden.

~~Terrainveränderungen~~
(§§ 63 KBV und 17 NVH)

¹ ~~Terrainveränderungen werden nicht bewilligt, wenn das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild beeinträchtigt wird oder wenn dadurch Biotope wie Tümpel, Sumpfgebiete, Hecken, Trockenstandorte und dgl. vernichtet würden, die den Tieren und Pflanzen als Lebensraum dienen.~~

5. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 19

Rechtskraft

¹ Dieses Reglement tritt ~~mit~~ nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft und mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

§ 20

Altes Recht

¹ Das Baureglement ~~und Zonenreglement von 1984~~ 2004 ist aufgehoben, sobald dieses Baureglement Rechtskraft erlangt.