

Oberegg AI

31. Dezember 2007

Baureglement

Vorprüfung durch die Standeskommission am 12.9.2006

Vom Bezirksrat beschlossen am 5.3.2007

Der regierende Hauptmann
M. Bürki

Der Bezirksschreiber
J. Tobler

Öffentlich aufgelegt vom 9.3.2007 bis 9.4.2007

Von der Bezirksgemeinde angenommen am 25. November 2007

Der regierende Hauptmann
M. Bürki

Der Bezirksschreiber
J. Tobler

Von der Standeskommission genehmigt am 09.09.2008

Der regierende Landammann
C. Schmid-Sutter

Der Ratschreiber
M. Dörig

Gestützt auf das kantonale Baugesetz vom 28. April 1985 und die Verordnung zum Baugesetz vom 17. März 1986 erlässt der Bezirksrat Obereggen folgendes Baureglement.

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Das Baureglement gilt für das Gebiet des Bezirks Obereggen.

² Dieses Baureglement ergänzt die einschlägigen Vorschriften des Bundes und des Kantons sowie andere Bezirksreglemente.

Art. 2 Anwendende Behörde

¹ Der Bezirksrat ernennt eine Baukommission und eine Ortsplanungskommission.

² Die Baukommission behandelt die Baugesuche in eigener Kompetenz und erstattet dem Bezirksrat darüber Bericht.

³ Die Ortsplanungskommission behandelt die Ortsplanungsgeschäfte und legt sie dem Bezirksrat zur Entscheidung vor.

B Ergänzende Zonenvorschriften

Art. 3 Wohnzone W2

¹ In der Wohnzone W2 gilt keine Ausnützungsziffer.

² Im Rahmen der Aufstellung von Quartierplänen kann sowohl für unüberbaute wie auch für überbaute Gebiete die Dichte festgelegt werden.

³ In Gebieten mit einheitlicher, ortsbildprägender Bebauung, in der die Strassen- Grenz- und Gebäudeabstände nicht eingehalten werden, sind Neubauten und Erweiterungen bestehender Bauten möglich, sofern der ortstypischen Struktur (Proportion, Stellung, Körnung, Gliederung, Umgebungsgestaltung) Rechnung getragen wird. Vorbehalten bleibt die Bau- und die übrige Spezialgesetzgebung. Die Nachbargebäude sind in den Fassadenplänen einzuzeichnen.

Art. 4 Wohnzone W3

¹ In der Wohnzone W3 dürfen nur Mehrfamilienhäuser mit mindestens drei Wohnungen erstellt werden.

² Ausnahmsweise können einzelne Ein- oder Zweifamilienhäuser bewilligt werden, wenn sie im Quartierplan aufgrund eines Gesamtkonzeptes vorgesehen sind.

Art. 5 Weilerzone

¹ In der Weilerzone sind höchstens 2 Vollgeschosse zulässig.

² Ungeachtet der Parzellenfläche dürfen pro selbständige Hauptbaute maximal eine Bruttogeschossfläche von 350 m², berechnet gemäss Art. 37 Abs. 2 Bauverordnung, und höchstens 2 Wohneinheiten erstellt werden. Hauptbauten dürfen nicht durch Nebenbauten zusammengebaut werden.

³ Die Umnutzung und Erweiterung bestehender Gebäude sowie die Erstellung von Neubauten für nichtlandwirtschaftliche Wohnzwecke können nur bewilligt werden, wenn die Wohnungen ganzjährig bewohnt werden.

⁴ Neubauten, Renovationen, An- und Umbauten sind gut ins Orts-

bild einzupassen und haben sich eng an die Strukturelemente der bestehenden Bauten und Anlagen anzulehnen, insbesondere in Bezug auf Volumen, Proportion, Stellung, Orientierung und Abstände der Gebäude, Dachform und -gestaltung, Trauf- und Firsthöhen, Fassadengliederung, Materialien, Farben sowie die Umgebungsgestaltung. Die genügende Einpassung ist im Bauseuch, beispielsweise durch Darstellung der Fassaden der Nachbargebäude in den Fassadenplänen o.ä., nachzuweisen.

⁵ Allfällig erforderliche Erschliessungsaufwendungen gehen voll zu Lasten der Grundeigentümerschaft.

Art. 6 Ortsbildschutzzone

¹ In der Ortsbildschutzzone kann der Abbruch einer Baute nur bewilligt werden, wenn die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz nicht möglich oder in Abwägung des baukünstlerischen oder historischen Werts nicht sinnvoll ist. Die Abbruchbewilligung setzt zudem voraus, dass die entstehende Lücke im Ortsbild nicht stört oder die Ausführung eines bewilligten Neubaus gesichert ist.

² Neubauten, Renovationen und Umbauten sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten, sehr gut ins Orts- und Strassenbild einzupassen und haben sich eng an die wertvollen Strukturelemente der bestehenden Bauten und Anlagen anzulehnen. Dabei haben sie sich insbesondere bezüglich Gebäudeform und -stellung, Massstäblichkeit des Volumens, Dachgestaltung, Trauf- und Firsthöhen, Fassadengliederung, Materialien und Farben sowie die Umgebungsgestaltung gut in das Ortsbild einzufügen.

³ Im Rahmen von Bewilligungen für Renovationen und Umbauten kann zur Auflage gemacht werden, dass frühere Verunstaltungen rückgängig gemacht werden. Dabei ist das Prinzip der Verhältnismässigkeit zu wahren.

C Weitere Vorschriften

Art. 7 Beizug von Fachleuten

¹ Die Baukommission kann Fachleute zur Begutachtung von Bau- und anderen Gesuchen beiziehen.

² Sie kann die Kosten des Beizuges von Fachleuten den Gesuchstellern übertragen, insbesondere, wenn Ausnahmen beantragt werden.

D Schlussbestimmungen

Art. 8 Inkraftsetzung und Übergangsbestimmung

¹ Die Änderungen des Baureglements treten nach Annahme durch die Bezirksgemeinde mit der Genehmigung durch die Standeskommission des Kantons Appenzell I.Rh. in Kraft.

² Hängige Gesuche sind nach diesem Baureglement zu erledigen.