



**Gemeinde**  
**4112 Bättwil**

---

## **Baureglement**

---

---

## INHALTSVERZEICHNIS

Seiten:

A	FORMELLE VORSCHRIFTEN .....	3
§ 1	Zweck und Geltung	3
§ 2	Baubehörde und Rechtsmittel	3
§ 3	Baukontrolle	3
§ 4	Gebühren	3
B	BAUVORSCHRIFTEN VERKEHR.....	4
§ 5	Benennung der Strassen	4
§ 6	Freihaltung des Strassenprofils	4
§ 7	Stützmauern an Gemeindestrassen und öffentlichen Wegen	4
§ 8	Strassen- und Trottoirabschlüsse an Gemeindestrassen und öffentlichen Wegen	4
§ 9	Grösse der Abstellplätze	4
§ 10	Anforderungen an Abstellplätze und Garagevorplätze	5
C	VORSCHRIFTEN UEBER SICHERHEIT UND WOHNHYGIENE.....	5
§ 11	Türen, Treppen, Geländer und Balkone	5
§ 12	Nebenräume in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Wohnungen	5
§ 13	Baustellen	5
D	VORSCHRIFTEN UEBER AESTHETIK. ....	6
§ 14	Brandruinen und Brandmauern	6
E	NATUR UND HEIMATSCHUTZ.....	6
§ 15	Terrainveränderungen	6
§ 16	Aufhebung des alten Rechts	6
F	WINTERGARTEN .....	6
§ 17	Wintergärten, Begriff	6
§ 18	Grösse und Gestaltung	6
§ 19	Ausnützungszifferbonus	7
§ 20	Richtlinien	7
	GENEHMIGUNG	7

Gestützt auf § 133 des Kant. Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und § 1 des kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Bättwil folgendes Bau- und Zonenreglement:

## **A. FORMELLE VORSCHRIFTEN**

### **§ 1 Zweck und Geltung (§ 1 KBV)**

- .1 Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.
- .2 Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Erschliessungsbeiträge und Gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.

### **§ 2 Baubehörde und Rechtsmittel (§ 2 KBV)**

- .1 Die Anwendung dieses und des kantonalen Reglements ist Sache der Baubehörde der Gemeinde.
- .2 Gegen Verfügungen der Baubehörde der Gemeinde kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement Einsprache erhoben werden.

### **§ 3 Baukontrolle (§ 12 KBV)**

Der Bauherr hat der Baubehörde der Gemeinde folgende Baustadien zu melden:

- Baubeginn
- Errichtung des Schnurgerüstes
- Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Gemeinde-Werkleitungen (vor dem Eindecken der Gräben)
- Vollendung des Rohbaues
- Bauvollendung

### **§ 4 Gebühren (§ 13 KBV, § 74 PBG)**

- .1 Die Baubehörde der Gemeinde erhebt für die Beurteilung und die Überwachung der Bauten Gebühren, welche sich nach Aufwand bemessen. Die jeweils gültigen Gebühren sind in der Gebührenordnung (Anhang zum Reglement über Grundeigentümerbeiträge und –gebühren) festgelegt.
- .2 Die Baubehörde der Gemeinde kann Kostenvorschüsse verlangen und ihre Verrichtungen von deren Leistungen abhängig machen.
- .3 Von interessierten Grundeigentümern können zur Ausarbeitung von Erschliessungs- und Gestaltungsplänen Kostenvorschüsse verlangt werden.

## B. BAUVORSCHRIFTEN VERKEHR

### § 5 Benennung der Strassen

Der Gemeinderat benennt die Strassen und Wege mit Namen.

### § 6 Freihaltung des Strassenprofiles

- .1 Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von Gemeindestrassen hinausragen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.20 m aufzuschneiden.
- .2 Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 3.00 m zu betragen.
- .3 Bei Kurven, Einmündungen sowie öffentlichen und privaten Ein- und Ausfahrten sind Einfriedungen, Bäume, Sträucher, Pflanzen, Materiallager udgl. unzulässig, sofern sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.
- .4 Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften, die für Wohnstrassen, Alleen udgl. aufgestellt werden.

### § 7 Stützmauern an Gemeindestrassen und öffentlichen Wegen

Die Höhe der Stützmauern soll in der Regel 80 cm nicht übersteigen. Sie wird im Einzelfalle von der Baubehörde bestimmt.

### § 8 Strassen- und Trottoirabschlüsse an Gemeindestrassen und öffentlichen Wegen.

Die Erstellung von Strassen- und Trottoirabschlüssen jeglicher Art ist bewilligungspflichtig.

### § 9 Grösse der Abstellplätze (§ 42 KBV)

- .1 Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und baulichen Anlagen sind nach den Bestimmungen des kantonalen Baureglementes Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen.
- .2 Die oberirdischen Abstellplätze haben, wenn sie einzeln errichtet werden und senkrecht zur Strasse angeordnet sind, die Grösse von min. 5.00 m x 3.00 m aufzuweisen. Bei Abstellplätzen, die senkrecht in einer Reihe erstellt werden, hat die Grösse min. 5.00 m x 2.50 m zu betragen.
- .3 Für schräge, Längsparkfelder und Abstellplätze in Einstellhallen gelten als Richtlinien die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS).
- .4 Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen von der Strassen- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 6.00 m aufweisen.

§ 10

Anforderungen an Abstellplätze  
und Garagenvorplätze (§§ 42 und 53 KBV)

Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strassen fliesst.

**C VORSCHRIFTEN UEBER SICHERHEIT UND WOHNHYGIENE**

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

- .1 Haustüren, Gänge und Treppen von Mehrfamilienhäusern haben folgende Minderbreiten aufzuweisen:

- Haustüren	90 cm
- Gerade Treppen	120 cm
- Gewundene Treppen	120 cm
- Gänge, Vorplätze	120 cm
- .2 Geländer und Brüstungen haben eine Mindesthöhe von 90 cm aufzuweisen. Der Abstand zwischen den Latten und Stäben, usw. darf bei Geländern nicht mehr als 12 cm betragen.

§ 12 Nebenräume in Mehrfamilienhäusern  
mit mehr als 2 Wohnungen ( § 57 KBV)

- .1 Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Wohnungen ist in jeder Wohnung ein Abstellraum von mindestens 4 m<sup>2</sup> zu erstellen.
- .2 Die Häuser haben pro Wohnung Abstellräume von mindestens 4 m<sup>2</sup> für Velos, Kinderwagen udgl. aufzuweisen.
- .3 Sie haben Kellerabteile von mindestens 4 m<sup>2</sup> Grundfläche für 1- und 2-Zimmerwohnungen und für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> zusätzlich aufzuweisen.
- .4 Bei vorhandenem Estrichanteil kann die Kellerfläche angemessen reduziert werden.

§ 13 Baustellen (§§ 65 und 66 KBV)

- .1 Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bedarf der Bewilligung durch die Baubehörde, welche hiefür eine Gebühr erhebt, die dem Umfang der Benützung entspricht, min. Fr. 50.-- und max. Fr. 300.-- beträgt.
- .2 Die Baubehörde kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.

## **D VORSCHRIFTEN UEBER AESTHETIK**

### **§ 14 Brandruinen und Brandmauern (§ 60 KBV)**

- .1 Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer, von der Baubehörde festgesetzten, angemessenen Frist, zu entfernen oder wiederherzustellen.
- .2 Die Baubehörde kann bei Brandmauern, die das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau zu rechnen ist.
- .3 Im Übrigen gelten die Bestimmungen der §§ 54/1 und 63 KBV.

## **E NATUR UND HEIMATSCHUTZ**

### **§ 15 Terrainveränderungen (§ 63 KBV)**

- .1 Terrainveränderungen werden nicht bewilligt (§ 2 Abs. 2 lit.b KBV), wenn das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild beeinträchtigt wird oder dadurch Biotope wie Tümpel, Sumpfbereiche, Hecken udgl. vernichtet würden, die den Tieren und Pflanzen als Lebensraum dienen.

### **§ 16 Aufhebung des alten Rechts**

Mit dem Inkrafttreten des Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Baureglement, genehmigt durch den Regierungsrat am 24. November 1971, aufgehoben.

## **F WINTERGARTEN**

### **§ 17 Wintergärten, Begriff**

- .1 Wintergärten sind mehrheitlich verglaste Gebäudeteile, die ausserhalb der isolierten Fassade angebaut sind.
- .2 Sie sind nicht ganzjährig bewohnbar und dürfen nicht an die Gebäudeheizung angeschlossen werden. Sie dienen der nachweislichen Verbesserung der Energiebilanz.

### **§ 18 Grösse und Gestaltung**

- .1 Wintergärten sind in Grösse und Proportion auf das Gebäude abzustimmen. Sie sind so zu gestalten, dass sie mit dem Gebäude als Einheit wirken.

- .2 Die beglaste Dachfläche von Wintergärten wird, analog § 64 Abs. 1 KRB, nicht zu den Dachflächenfenstern gerechnet. Voraussetzung ist eine ästhetisch befriedigende Lösung. Diese Bestimmung gilt nicht für Kernzonen.

§ 19

Ausnutzungszifferbonus

- .1 Wintergärten werden, soweit sie gesamthaft 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht überschreiten, als Bonus nicht in die Ausnutzungsziffer (AZ) eingerechnet.

§ 20

Richtlinien

- .1 Die Baubehörde der Gemeinde kann Richtlinien über Gestaltung und weitere Anforderungen erlassen.

## GENEHMIGUNG

Das Reglement wurde vom der Einwohnergemeindeversammlung am 16. Dezember 1987 genehmigt

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 1930 vom 16. Juni 1989.

Der § 2.2 wurde am 4. Dezember 2000 durch die Einwohnergemeindeversammlung genehmigt

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB 620 vom 6. März 2001.

Die Änderung der § 4.1, 4.4 und 4.5 sowie die Aufhebung der § 4.2 und 4.3 wurde am 16.12.2009 durch die Einwohnergemeindeversammlung genehmigt.

Die systematische Änderung der „Baukommission“ in „Baubehörde der Gemeinde“ wurde am 26.10.2011 durch die Einwohnergemeindeversammlung genehmigt.

Der Gemeindepräsident:

François Sandoz



Die Gemeindegemeinschafterin:

Nicole Künzi

Die Änderungen vom 16.12.2009 und 26.10.2011 wurden vom Regierungsrat mit RRB Nr. 693 vom 03.04.2012 genehmigt.



Staatschreiber