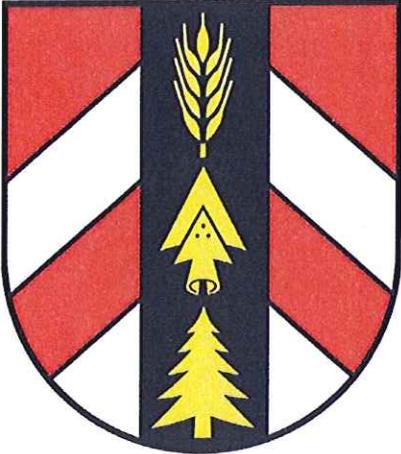

BAUREGLEMENT

Gemeinde Drei Höfe



Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes vom 3.12.1978 (PBG, Stand 1.3.2013) und § 1 der Kantonalen Bauverordnung vom 3.7.1978 (KBV) erlässt die Gemeinde Drei Höfe folgende Bestimmungen:

1. Formelle Vorschriften

Zweck und Geltung	§ 1	<ol style="list-style-type: none">1 Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes und der Kantonalen Bauverordnung Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.2 Die Abwasser- und Kehrrechtbeseitigung, die Wasserversorgung und die Erschliessungsbeiträge und -gebühren sind im Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren geregelt.
Baukommission	§ 2	Die Anwendung dieses Reglements und der kantonalen Bauverordnung ist Sache der Baukommission.
Beschwerde im Baubewilligungsverfahren	§ 3	<ol style="list-style-type: none">1 Gegen Verfügung und Entscheide der Baukommission kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement Beschwerde geführt werden.2 Jede Beschwerde muss schriftlich eingereicht werden und soll einen Antrag und eine Begründung enthalten.
Baukontrolle	§ 4	Der Bauherr hat der Baukommission folgende Baustadien zu melden: <ul style="list-style-type: none">- Errichtung des Schnurgerüstes zur Abnahme- Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Werkleitung (vor dem Eindecken).- Armierungskontrolle der Zivilschutzanlage- Beginn der Umgebungsgestaltung- Vollendung des Baues
Gebühren	§ 5	<ol style="list-style-type: none">1 Die Baukommission erhebt für die Beurteilung der Baugesuche und für die Überwachung der Bauten Gebühren. Diese sind im Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -Gebühren geregelt.2 Die Baukommission kann Kostenvorschüsse verlangen und ihre Leistungen von deren Bezahlung abhängig machen.3 Die Baukommission kann für die Abnahme des Schnurgerüstes einen Geometer beziehen. Die Kosten hat der Bauherr zu tragen.

2. Bauvorschriften

a) Verkehr

Bäume und Sträucher	§ 6	<ol style="list-style-type: none">¹ Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von Gemeindestrassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.2 m aufzuschneiden.² Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2,5 m zu betragen.³ Bei Sichtbehinderung müssen die Sträucher zurück geschnitten werden.⁴ Die Lichtkegel der Strassenbeleuchtung dürfen von Bäumen und Sträuchern nicht beeinträchtigt werden.⁵ Die Baukommission ist nach einer Verfügung zum Aufschneiden nach § 6 ^{1,2,3} berechtigt, Bäume und Sträucher säumiger Grundbesitzer auf deren Kosten aufschneiden zu lassen.
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	§ 7	Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und baulichen Anlagen sind auf dem Baugrundstück oder in seiner Nähe ausreichende Abstellflächen für Fahrzeuge laut § 42 und Anhang der KBV zu schaffen.
Anforderungen an Garagenvorplätze, Abstellplätze	§ 8	<ol style="list-style-type: none">¹ Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.² Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen von der Strasse - bzw- Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 6 m aufweisen. Offene Carports sind davon nicht betroffen.

b) Sicherheit

Baustellen	§ 9	<ol style="list-style-type: none">¹ Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Baukommission. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist eine Kontrolle der ordnungsgemässen Wiederinstandstellung durchzuführen. Allfällige Schäden hat der Bauherr auf seine Kosten zu beheben.² Die Baubehörde kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.
------------	-----	---

c) Ästhetik

Brandruinen	§ 10	<p>¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baubehörde festgesetzten, angemessenen Frist zu entfernen oder wieder herzustellen.</p> <p>² Im übrigen gelten §§ 54 ¹ und 63 KBV.</p>
Terrainveränderungen	§ 11	<p>¹ Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.</p> <p>² Der gewachsene Boden und die Terrainveränderungen sind bei der Baueingabe planlich darzustellen.</p> <p>³ Terrainveränderungen sind nach § 63 Abs. 3 KBV auf ein Minimum zu beschränken.</p> <p>⁴ Im übrigen gelten die Bestimmungen von §§ 49 ³ und 62 und 63 KBV.</p>
Einfriedungen	§ 12	<p>¹ Einfriedungen dürfen nicht vor die künftige Grenze einer projektierten oder im Nutzungsplan vorgesehenen Strasse gestellt werden. An Gemeindestrassen dürfen sie die Höhe von 1,50 m nicht übersteigen, wenn sie weniger als 3 m von dieser Grenze entfernt sind.</p> <p>² An den Durchgangs- respektive Gemeindestrassen ist zwischen dem Rand der Strasse und der Einfriedigung ein Abstand von mindestens 0.5 m, an den Fusswegen ein solcher von mindestens 0.25 m (Bankett) einzuhalten.</p>
Tretrecht	§ 13	<p>Einzäunungen, Terrainveränderungen und Bepflanzungen längs des Landwirtschaftsgebietes müssen mindestens 0.80 m von der Grenze zurückgesetzt werden. Ausgenommen bei Hofstatt und Weideland.</p>
Strassenbankett	§ 14	<p>Bei der landwirtschaftlichen Nutzung von Grundstücken, die an Gemeindestrassen oder Wege grenzen, darf längs der Strassen oder Wege ein Bankett von mindestens 0.50 m Breite nicht beackert werden.</p>
Aussenantennen, Reklamebeschriftungen	§ 15	<p>¹ Alle Sende- und Empfangsanlagen, auch jene der Feuerwehr oder der Polizei, sowie Reklamebeschriftungen und Hinweissignale sind bewilligungspflichtig.</p> <p>² Aus Gründen des Ortsbildschutzes sind Parabolantennen nicht an Dächern anzubringen. Sie sind unauffällig zu platzieren.</p>

3. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Inkrafttreten	§ 16	Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Gemeindeversammlung und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den Datum in Kraft.
Anwendung	§17	Es findet Anwendung auf allen Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.
Aufhebung	§18	Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, aufgehoben. Dieses Reglement ersetzt alle vorherigen Reglemente der Gemeinden Heinrichswil-Winistorf und Herswil.

Dieses Reglement wurde am 28.10.2013 vom Gemeinderat genehmigt.

Von der Gemeindeversammlung der Gemeinde Drei Höfe am 4. Dezember 2013 beschlossen.

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:


.....
Thomas Fischer


.....
Annemarie Wüthrich

Vom Regierungsrat durch Beschluss Nr. 2 vom 14.1.14 genehmigt

Staatsschreiber



