



Gemeinde Hundwil

PROJEKT NR. 040.3.006

BAUREGLEMENT

GESAMTREVISION

17. MÄRZ 2026

MITWIRKUNG

Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt:

Vom Gemeinderat erlassen:

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeschreiberin

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Vom Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt:

Der Ratschreiber

INHALTSVERZEICHNIS

I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
ART. 1	GELTUNGSBEREICH	4
ART. 2	VOLLZUG	4
II.	PLANUNG	4
ART. 3	INFORMATION UND MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG	4
ART. 4	AUSNÜTZUNGSÜBERTRAGUNG	4
III.	ÜBERBAUUNGBESTIMMUNGEN	5
ART. 5	NUTZUNG BESTEHENDER BAUSUBSTANZ	5
ART. 6	TALSEITIG SICHTBARE GESCHOSSE	5
ART. 7	GRENZABSTAND	6
ART. 8	STRASSENABSTAND	6
ART. 9	VORBAUTEN	7
ART. 10	AN- UND NEBENBAUTEN, KLEINSTBAUTEN	7
ART. 11	ZONENEINTEILUNG	8
ART. 12	TABELLE DER REGELBAUVORSCHRIFTEN	9
ART. 13	KERNZONE	10
ART. 14	ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN	10
ART. 15	INTENSIVERHOLUNGSZONE	10
ART. 16	KOMMUNALE SCHUTZZONE UND SCHUTZOBJEKTE	10
ART. 17	KOMMUNALE ORTSBILDSCHUTZZONE	10
ART. 18	KOMMUNALE KULTUROBJEKTE	11
ART. 19	KOMMUNALE NATUROBJEKTE	11
ART. 20	NATURGEFAHREN	11
ART. 21	SICHERHEIT ENTLANG VON STRASSEN	12
ART. 22	AUSFAHRTEN UND EINMÜNDUNGEN	12
ART. 23	ABSTELLPLÄTZE FÜR PERSONENWAGEN	12
ART. 24	ERSATZABGABE FÜR PERSONENWAGEN	13
ART. 25	ABSTELLPLÄTZE FÜR VELOS	13

IV. GESTALTUNGS- UND BAUBESTIMMUNGEN	13
ART. 26 GESTALTUNGSANFORDERUNGEN	13
ART. 27 DACHFORM	13
ART. 28 DACHAUFBAUTEN	14
ART. 29 LICHTEMISSIONEN	14
ART. 30 UMGEBUNGS- UND TERRAINGESTALTUNG	14
ART. 31 EINFRIEDUNGEN	14
ART. 32 BIODIVERSITÄT	15
ART. 33 SIEDLUNGSRANDGESTALTUNG	15
ART. 34 KINDERSPIELPLÄTZE UND BEGEGNUNGSPLÄTZE	15
ART. 35 GRUNDSATZ	16
ART. 36 MINDESTMASSE	16
ART. 37 WERKLEITUNGEN	17
V. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN	17
ART. 38 GESUCHSEINREICHUNG	17
ART. 39 ZUSÄTZLICHE UNTERLAGEN ZUM BAUGESUCH	17
ART. 40 GEBÜHREN, KOSTEN	17
VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	18
ART. 41 ÜBERGANGSBESTIMMUNG	18
ART. 42 AUFHEBUNG BISHERIGEN RECHTS	18
ART. 43 INKRAFTTRETEN	18

HINWEIS

Der Gemeinderat von Hundwil erlässt für das Gemeindegebiet in Anwendung des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht vom 12. Mai 2003 ([Baugesetz; BauG; bGS 721.1](#)), der kantonalen Bauverordnung vom 02. Dezember 2003 ([BauV; bGS 721.11](#)) sowie des Strassengesetzes vom 26. Oktober 2009 ([StrG; bGS 731.11](#)) folgendes Baureglement:

Das Baureglement ist in Ergänzung zu den übergeordneten Gesetzgebungen zu lesen. Diese befinden sich in der systematischen Datensammlung der kantonalen Homepage von Appenzell Ausserrhoden / Verwaltung / Kantonskanzlei / Rechtsdienst / Bereinigte Gesetzessammlung.

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

ART. 1 GELTUNGSBEREICH

Das Baureglement gilt in Ergänzung zur übergeordneten Gesetzgebung des Bundes und des Kantons für die gesamte Gemeinde Hundwil und ist für sämtliche Bauten und Anlagen sowie deren Nutzung anzuwenden.

Art. 15 BauG
Zweck und Inhalt
Baureglement

ART. 2 VOLLZUG

Für den Vollzug des Baureglements ist der Gemeinderat verantwortlich. Er kann Aufgaben an gemeinderätliche Kommissionen, Amtsstellen sowie an weitere zuständige Organe delegieren.

Art. 3 BauG
Generelle
Zuständigkeiten

Art. 4 BauG
Delegation und
Übertragung hoheitlicher
Aufgaben

II. PLANUNG

ART. 3 INFORMATION UND MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG

Zu den Planungsarbeiten kann die Bevölkerung Vorschläge und Anregungen einreichen. Die Behörde nimmt dazu spätestens vor der öffentlichen Planauflage einzeln oder gesamthaft Stellung.

Art. 4 RPG
Information und
Mitwirkung

Art. 6 BauG
Information und Mitwirkung

ART. 4 AUSNÜTZUNGSÜBERTRAGUNG

Eine Übertragung der Ausnützung ist unter den in Art. 1 Abs. 5 BauV aufgeführten Bedingungen möglich.

Art. 1 BauV
Ausnützungsziffer

III. ÜBERBAUUNGBESTIMMUNGEN

A) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

ART. 5 NUTZUNG BESTEHENDER BAUSUBSTANZ

Art. 94 BauG

Bestandesgarantie

¹ Bauten, die vor dem 13. Dezember 1977 rechtmässig erstellt respektive bewilligt worden sind, können innerhalb ihres Bauvolumens voll genutzt werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Lärmschutz-Verordnung¹, der Erschliessungs-, sowie der Gestaltungs- und Baubestimmungen dieses Reglements.

² Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Dämmungen durchgeführt, darf hierfür von Gebäude- und Grenzabständen sowie Baulinien um die Konstruktionsstärke abgewichen werden.

ART. 6 TALSEITIG SICHTBARE GESCHOSSE

Art. 4 BauV

Geschosse

¹ Als talseitig sichtbar gilt jedes Geschoss, das in voller Höhe und Breite in Erscheinung tritt. Ausgenommen davon sind Dachgeschosse gemäss Art. 4 BauV. Das gestaltete Terrain darf nicht tiefer als 0.50 m unter oberkant Fussboden des untersten sichtbaren Geschosses zu liegen kommen.

² Ein zusätzliches Geschoss darf talseitig in Erscheinung treten, wenn dieses als Garage oder als Eingang genutzt werden. Dieses ist um mindestens 4.00 m gegenüber der Hauptfassade vorzustaffeln.

¹Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)

ART. 7 GRENZABSTAND

¹ Der grosse Grenzabstand ist auf der Hauptwohnseite einzuhalten.

² Bei annähernd gleichwertigen Fassaden bestimmt die Baubewilligungskommission die Anordnung des grossen Grenzabstandes.

Art. 8 BauV
Grenz- und
Gebäudeabstände

Art. 16 BauV
Subsidiäre Regelung

Art. 17 ff. BauV
Allgemein Grenzabstände
von Tiefbauten

Art. 38 BauG
Baulinien

Art. 39 BauG
Überbauungsplan

Art. 113 BauG
Verhältnis zum Wald

Art. 114 BauG
Gewässerabstand

Art. 5 StrG
Begriff und Mess-
weise Strassenabstände

Masse gemäss
Regelbautabelle

ART. 8 STRASSENABSTAND

¹ Sofern durch Baulinien keine anderen Masse festgelegt wurden, sind bei Privatstrassen, und bei privaten Wegen ein Strassenabstand von 3.00 m einzuhalten.

² Die Vorschriften über die Strassenabstände gehen denjenigen über die Grenzabstände vor.

³ Bei Bundesbaulinien kommt das Nationalstrassengesetz² zum Tragen.

Art. 57 – 62 StrG,
Strassenabstände

Art. 22 ff. NSG
2. Freihaltung des Strassen-
raumes; a. Festlegung der
Baulinien

² Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 08. März 1960 (NSG; SR 725.11)

ART. 9 VORBAUTEN

¹ Vorbauten im Sinne von Art. 12 BauV dürfen höchstens 1.50 m in den erforderlichen Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder über die Baulinie vorspringen. Entsprechend in den Abstandsbereich hineinragende oder über die Baulinie vorspringende Vorbauten sind auf einen Drittel der dazugehörenden Fassadenlänge zu beschränken. Davon ausgenommen sind Dachvorsprünge.

² Vorbauten dürfen am Boden abgestützt werden.

³ Die Baubewilligungskommission kann, sofern die öffentlichen Interessen es verlangen, das Erstellen von Vorbauten verbieten oder einschränken.

Art. 12 BauV

Vorbauten

Art. 59 Abs. 3 StrG

Besondere

Strassenabstände

ART. 10 AN- UND NEBENBAUTEN, KLEINSTBAUTEN

¹ Für Anbauten gilt ein Grenzabstand von 3.00 m. Mittels Dienstbarkeit kann die betroffene Grundeigentümerschaft den Grenzabstand auf 2.00 m reduzieren.

² Für Nebengebäude gilt ein Grenzabstand von 3.00 m. Nebengebäude dürfen auf die Grenze gestellt oder über die Grenze zusammengebaut werden, vorausgesetzt, die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erklären sich dazu schriftlich einverstanden. Die zusammengebauten Nebengebäude dürfen gemeinsam die maximale Grundfläche von 50.00 m² nicht überschreiten.

³ Gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück gilt ein Gebäudeabstand von 2.00 m. Vorbehalten bleiben wohnhygienische oder feuerpolizeiliche Vorschriften.

⁴ Für Kleinstbauten (Gartenhäuser, Kleintierställe etc.) mit einer Grundfläche von höchstens 6.00 m² und von höchstens 2.50 m Gesamthöhe gilt ein Grenzabstand von 1.00 m.

Art. 11 BauV

An- und Nebengebäude

(Kleinstbauten)

B) ZONENVORSCHRIFTEN

ART. 11 ZONENEINTEILUNG

¹ Durch den Zonenplan werden folgende Zonenarten festgelegt:

Bauzonen:

- | | |
|---|-------------|
| • Kernzone | K |
| • Wohnzone | W1, W2 |
| • Wohn- und Gewerbezone | WG2 |
| • Gewerbezone | GE |
| • Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | OE |
| • Intensiverholungszone | IE |
| • Sämtliche Schwebbahn mit Nebenbauten wie Gastronomie, Beherbergung, Personalhaus, Werkstätten, Parkierung | IE S |
| • Skisport, Gastronomie und Camping | IE Sp |
| • Grünzone im Baugebiet | |
| • GRi F | Freihaltung |
| • GRi E | Erholung |
| • GRi S | Schutz |
| • Verkehrsfläche im Baugebiet | VFi |

Nichtbauzonen:

- | | |
|-------------------------------------|-----|
| • Landwirtschaftszone | L |
| • Übriges Gemeindegebiet | ÜG |
| • Verkehrsflächen im Nichtbaugebiet | VFa |

² Diese Grundnutzungszonen können durch folgende Zonen überlagert werden:

- | | |
|--------------------------------------|---------|
| • Gefahrenzone | |
| • Zone für Wintersport | WS |
| • Zone mit Sondernutzungsplanpflicht | SNP |
| • Grünzonen im Nichtbaugebiet | GRaS |
| • Geschützter Baum / Hecke | EB / HE |
| • Kommunale Ortsbildschutzzone | OS |

Art. 16 BauG

Begriffsdefinition,
Berechnungs- und
Messweisen

19 ff. BauG

Zonenarten

Art. 16 BauV

Subsidiäre Regelung

ART. 12 TABELLE DER REGELBAUVORSCHRIFTEN

¹ Sofern in diesem Baureglement oder in Sondernutzungsplänen nichts anderes bestimmt wird, gelten die folgenden Regelbauvorschriften:

Art. 16 BauG
Begriffsdefinition,
Berechnungs- und
Messweisen

19 ff. BauG
Zonenarten

Art. 16 BauV
Subsidiäre Regelung

REGELBAU- VORSCHRIFTEN		K	W1	W2	WG2	GE	IE	OE	GRI / GRA	L / ÜGA
Ausnützungsziffer	[AZ]	-	0.45	0.55	0.55 / 0.65 ¹⁾	-	-	-	-	-
Anzahl Vollgeschosse		3	2	2	2 / 3 ¹⁾	-	-	- ²⁾	-	-
Talseitig sichtbare Geschosse		3	2	3	3 / 3 ¹⁾	-	-	- ²⁾	-	-
Gebäudehöhe	[m]	10.0	7.0	7.5	8.0 / 10.0 ¹⁾	10.0	-	- ²⁾	-	-
Firsthöhe	[m]	14.0	10.0	11.5	12.0 / 14.0 ¹⁾	14.0	-	- ²⁾	-	-
Gebäuelänge für Hauptbauten	[m]	-	20.0	30.0	30.0 / 40.0 ¹⁾	40.0	-	- ²⁾	-	-
Für Hauptbauten inkl. Anbaute	[m]	-	27.0	37.0	37.0 / 47.0 ¹⁾	47.0	-	- ²⁾	-	-
Grenzabstand klein	[m]	3.0	4.0	4.0	4.0 / 5.0 ³⁾	5.0	5.0	5.0	3.0	5.0
gross		-	6.0	8.0	8.0 / 9.0 ³⁾	-	-	-	-	-
Mehrlängenzuschlag ⁵⁾	[m]	Nein	Ja	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV ⁶⁾	[ES]	III	II	II	III	III	III	II ⁴⁾	II ⁴⁾	III

- Findet keine Anwendung.

1) Sofern mindestens 30 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche gewerblich genutzt werden.

2) In Abstimmung auf die Baustruktur in der Umgebung.

3) Bei talseitig drei sichtbaren Geschossen.

4) Soweit im Zonenplan nicht andere Empfindlichkeitsstufen festgelegt sind.

5) Mehrlängenzuschlag 1/5 der Mehrlänge, jedoch max. 5.00 m.

6) LSV = Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41).

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

ART. 13 KERNZONE

Art. 20 BauG

Kernzonen

¹ In der Kernzone können die Gebäude seitlich zusammengebaut werden. Gebäude können seitlich mit einem verminderten Grenzabstand erstellt werden, wenn beide anstossenden Fassaden keine Fenster von Wohn-, Arbeits- und Schlafräumen sowie Küchen aufweisen. Vorbehalten bleiben wohnhygienische und feuerpolizeiliche Vorschriften. Das Näherbaurecht ist mittels Grunddienstbarkeit zu belegen.

² In Kernzonen werden Abbrüche nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht stört oder die Ausführung eines bewilligten Neubaus gesichert ist.

ART. 14 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

Art. 26 BauG

Zone für öffentliche Bauten
und Anlagen

¹ In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind Bauten und Anlagen privater Trägerschaften zulässig, sofern sie eine Aufgabe im öffentlichen Interesse erfüllen.

² Die Bauweise ist auf diejenige der angrenzenden Zone abzustimmen und wird im Einzelfall durch die Baubewilligungsbehörde festgelegt.

Art. 4 BauG

Delegation und Übertragung
hoheitlicher Aufgaben

ART. 15 INTENSIVERHOLUNGSZONE

Art. 27 BauG

Intensiverholungszone

Für die Intensiverholungszone werden die zulässigen Nutzungen im Zonenplan festgelegt. Zweckänderungen, grössere Umbauten und Neubauten sind nur aufgrund eines Überbauungs- respektive Erneuerungsplans zulässig.

C) SCHUTZVORSCHRIFTEN

ART. 16 KOMMUNALE SCHUTZZONE UND SCHUTZOBJEKTE

Art. 79 ff. BauG

6. Abschnitt: Natur-, Land-
schafts-, Kulturobjekt- und
Ortsbildschutz

Die Gemeinde scheidet folgende Schutzzonen und Schutzobjekte aus:

- a) Kommunale Ortsbildschutzzone;
- b) Kommunale Kulturobjekte;
- c) Kommunale Naturobjekte wie Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Feld- und Ufergehölze der Gemeinde.

Allgemeine Handlungshilfe
(Anhang)

ART. 17 KOMMUNALE ORTSBILDSCHUTZZONE

Art. 79 ff. BauG

6. Abschnitt: Natur-, Land-
schafts-, Kulturobjekt- und
Ortsbildschutz

¹ Die Ortsbildschutzzone bezeichnet jene Gebäudegruppen, Strassenräume, Plätze, Freiräume und Umgebungsbereiche, welche als wichtige Elemente des besonders wertvollen und charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes in ihrem Gesamtcharakter zu erhalten und nötigenfalls wieder herzustellen sind.

Allgemeine Handlungshilfe
(Anhang)

² Neubauten, Umbauten und Renovationen haben sich bezüglich Gebäudeform und Stellung, Massstäblichkeit der Baumassen, Fassaden- und Dachgestaltung sowie Material- und Farbwahl in den Bestand einzupassen und sich derart in das Ortsbild einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

³ 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 das Ortsbild nicht stört oder die Ausführung eines bewilligten Neubaus gesichert ist.

⁴ Das Ortsbild prägende Freiräume, Bäume etc. sind zu erhalten, respektive wiederherzustellen.

ART. 18 KOMMUNALE KULTUROBJEKTE

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Kulturobjekte sind mit ihrer charakteristischen Umgebung als historisch oder künstlerisch wertvolle Bauten, Bauteile und Anlagen zu erhalten, zu pflegen und zu unterhalten. Jede Beeinträchtigung ihres historischen oder künstlerischen Wertes ist untersagt.

² Kulturobjekte, prägende Freiräume, Bäume etc. sind zu erhalten respektive wiederherzustellen.

³ Bauten und Anlagen in der Umgebung von geschützten Kulturobjekten sind so zu gestalten, dass deren historischer oder künstlerischer Wert nicht beeinträchtigt wird und deren Schutzziele nicht widersprechen.

Art. 86 BauG

Natur- und Kulturobjekte

Art. 87 BauG

Instand- und

Wiederherstellung

Allgemeine Handlungshilfe

(Anhang)

ART. 19 KOMMUNALE NATUROBJEKTE

Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte wie Einzelbäume, Baumgruppen und Hecken, sämtliche Feld- und Ufergehölze und dergleichen sind samt ihren Lebensgrundlagen zu erhalten. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, sie dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen und zu unterhalten.

Art. 86 BauG

Natur- und Kulturobjekte

Art. 87 BauG

Instand- und

Wiederherstellung

ART. 20 NATURGEFAHREN

In Gebieten, für die keine Gefahrenzone bezeichnet wird, sind die möglichen Gefährdungen durch Naturgefahren bei der Erstellung und dem Betrieb von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere auch für oberflächlich fließendes Hangwasser.

Art. 36 BauG

Gefahrenzone

Art. 115a BauG

Bauvorhaben in

Gefahrenzonen

D) ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN

ART. 21 SICHERHEIT ENTLANG VON STRASSEN

Einrichtungen entlang von Strassen, welche die Strasse oder die Verkehrssicherheit gefährden oder beeinträchtigen, insbesondere Bauten und Anlagen, Geländeänderungen, Einfriedungen und Pflanzen, sind untersagt.

Art. 45 StrG
Verbot von
Beeinträchtigungen

ART. 22 AUSFAHRTEN UND EINMÜNDUNGEN

¹ Ausfahrten, Ausmündungen sowie Vorplätze an Strassen sind so zu gestalten, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder behindert noch gefährdet wird, die notwendigen Sichtverhältnisse gewährleistet bleiben und die Entwässerung auf privatem Grund erfolgt. Dies gilt auch für Privatstrassen und private Wege.

Art. 59 StrG
Besondere
Strassenabstände

² Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.00 m Länge so anzulegen, dass ein üblicher Personenwagen abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

Art. 65 ff. StrG
IV. Sichtfeld und
Lichttraumprofil

³ Ausfahrten sind auf einer Länge von 2.00 m vom Fahrbahnrand respektive von der Trottoirhinterkante mit einem maximalen Gefälle von 5 %, im Übrigen mit einem Gefälle von höchstens 15 % auszugestalten. Die Fahrbahnrand ohne Trottoir sind mit einem Radius von mindestens 3.00 m, mit Trottoir sind die Fahrbahnrand mit einem Radius von mindestens 1.50 m auszubilden.

Art. 67 ff. StrG
V. Zufahrten, Zugänge und
Einmündungen

VSS 40 050, Grundstücks-
zufahrten; Anordnung und
Gestaltung, zurzeit Ausgabe
2019

ART. 23 ABSTELLPLÄTZE FÜR PERSONENWAGEN

¹ Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten, bei Erweiterungen sowie Zweck- oder Nutzungsänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund für deren Benutzer, Besucher, Lieferanten etc. die erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen.

VSS 40 281
Parkieren; Angebot an
Parkfeldern für Personen-
wagen, zurzeit Ausgabe
2019

² Für Wohnnutzungen beträgt der Bedarf an Abstellplätzen für Personenwagen:

a) für Einfamilienhäuser:

- mindestens zwei Abstellplätze;

b) für Mehrfamilienhäuser:

- für Bewohnende: ein Abstellplatz pro 80.00 m² anrechenbar Bruttogeschossfläche, mindestens aber ein Abstellplatz pro Wohnung;
- für Besuchende: zusätzlich mindestens ein Abstellplatz pro vier Wohnungen;

c) für andere Nutzungen legt die Baubewilligungskommission die erforderliche Anzahl an Abstellplätzen im Einzelfall fest.

SIA SN 521 500;
Hindernisfreie Bauten, zur-
zeit Ausgabe 2019

³ Pro Mehrfamilienhaus ist mindestens ein rollstuhlgerechter Parkplatz zu erstellen.

⁴ Garagenvorplätze bei Mehrfamilienhäusern gelten mit Ausnahme von Parkplätzen für Besuchende nicht als anrechenbare Abstellplätze.

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, Grünanlagen, Zonenzweck etc.) widersprechen oder ihre Benützung den Verkehr erheblich stören würde.

ART. 24 ERSATZABGABE FÜR PERSONENWAGEN

¹ Ist das Erstellen von Abstellplätzen für Personenwagen verboten, verhindern die örtlichen Verhältnisse die Schaffung genügender Abstellplätze oder erweisen sich die Kosten als unzumutbar, ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Ist das Erstellen von Abstellplätzen wegen Schutzobjekten oder aufgrund der Ortsbildschutzzone nicht möglich, so kann die Baubewilligungskommission ganz oder teilweise von der Pflicht der Ersatzabgabe befreien.

² Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benutzbarer Abstellplätze oder Parkhäuser zu verwenden. Pro fehlenden Abstellplatz sind Fr. 8'000.- als Ersatzabgabe zu erbringen.

³ Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen fest zugeteilten öffentlichen Abstellplatz oder auf die Befreiung von Parkgebühren.

⁴ Werden nachträglich, aber vor Ablauf von 10 Jahren ab Bauabnahme, die fehlenden privaten Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe pro Rata zurückerstattet.

ART. 25 ABSTELLPLÄTZE FÜR VELOS

Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen von Mehrfamilienhäusern, von publikumsorientierten Bauten sowie bei öffentlichen Nutzungen legt die Gemeinde die Anzahl der Abstellplätze für Velos und die Anforderungen zur Ausgestaltung im Einzelfall fest.

*VSS 40 065 Parkieren;
Bedarfsermittlung und
Standortwahl von Veloparkierungsanlagen*

*Richtwert Wohnnutzung:
2 Abstellplätze pro
Wohnung*

IV. GESTALTUNGS- UND BAUBESTIMMUNGEN

A) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

ART. 26 GESTALTUNGSANFORDERUNGEN

Bauten und Anlagen, inklusive der Umgebung- und Strassenraumgestaltung haben sich in Bezug auf ihre Gesamtwirkung, insbesondere der Bedachung, Form und Gliederung, der Wirkung von Materialien und Farbe, der Stellung und der Grösse der Bauten, die Aussenraumgestaltung mit der Bepflanzung etc. so in die landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine Einpassung in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild erreicht wird.

*Art. 112 BauG
Schutz des Orts- und
Landschaftsbildes*

*Allgemeine Handlungshilfe
(Anhang)*

ART. 27 DACHFORM

¹ Es sind nur Schrägdächer zugelassen. Davon ausgenommen sind An- und Nebenbauten sowie Gewerbebebauten.

² Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 5 % und ab 100.00 m² Dachfläche sind extensiv zu begrünen.

*SIA 312
Begrünung von Dächern,
zurzeit Ausgabe 2013*

ART. 28 DACHAUFBAUTEN

¹ Dachaufbauten wie Schleppgauben, Lukarnen etc. sowie Dachflächenfenster dürfen gesamthaft höchstens die Hälfte, Dachflächenfenster aber höchstens gesamthaft einen Fünftel, der entsprechenden Fassadenlänge einnehmen.

² Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

³ Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Liftaufbauten, Kamine, Ventilationszüge etc. dürfen mit dem technisch notwendigen Mass über die Dachfläche ragen.

Art. 18a RPG
Solaranlagen
Genügend angepasste
Solaranlagen auf Dächern
bedürfen keiner Baubewilli-
gung. Es gilt die Melde-
pflicht. Siehe kantonaler
Leitfaden

Ratgeber: «Dachbegrünung
und Solarenergieanlagen»
von Gebäudehülle Schweiz,
Jardin Suisse, Swissolar
und weitere.

ART. 29 LICHEMISSIONEN

¹ Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer oder starke Objektbestrahlungen sind nicht zulässig. Die übermässige Beleuchtung des Naturraums ist untersagt.

² Lichtreklamen sind im Zeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr auszuschalten. Ausgenommen davon sind Restaurantschilder während der Öffnungszeiten.

³ Aussenbeleuchtungen haben möglichst präzise, von oben nach unten und ohne unnötige Abstrahlungen in die Umgebung, zu erfolgen.

Bundesamt für Umwelt
(BAFU) Empfehlung zur
Vermeidung von
Lichtemissionen

SIA 491
Vermeidung unnötiger
Lichtemissionen im Aus-
senraum,
zurzeit Ausgabe 2013

ART. 30 UMGEBUNGS- UND TERRAINGESTALTUNG

¹ Aufschüttungen und Abgrabungen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen.

² Hohe Stützmauern sind zu vermeiden. Notwendige Stützmauern sind feingliederig zu gestalten.

³ Bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten ist die Umgebung ansprechend auszugestalten.

Art. 14 BauV
Gewachsene Terrain

ART. 31 EINFRIEDUNGEN

¹ Einfriedungen dürfen maximal 1.50 m und Grünhecken dürfen maximal 2.00 m betragen.

² Die Umgebung ist für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

³ Steinkörbe sind nicht zulässig.

Art. 146 ff. EG zum ZGB³
Dritter Abschnitt:
Einfriedungen

³ Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 27. April 1969 (EG zum ZGB; bGS 211.1)

ART. 32 BIODIVERSITÄT

¹ Für die Begrünung und Bepflanzung sind einheimische sowie standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

² Es dürfen keine invasiven Neophyten gepflanzt werden. Verboten sind Pflanzen gemäss der Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt vom 10. September 2008.⁴

³ Bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten ist die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken. Es sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden.

⁴ Steingärten sind nur in Form von biodiversen Anlagen erlaubt (extensiv begrünte, struktureiche Sand-, Kies- oder Schotterflächen ohne Vliesunterlagen).

*Kanton Appenzell Ausser-
rhoden, Praktischer Ratge-
ber, Natur im Siedlungs-
raum, zurzeit Ausgabe 2020*

*Kanton Appenzell Ausser-
rhoden, Amt für Umwelt,
Faltprospekt Artenvielfalt
im Garten, Einheimische
Pflanzen statt exotische
Problempflanzen*

*Anhang 2 FrSV
Für den direkten Umgang in
der Umwelt verbotene
invasive gebietsfremde
Organismen*

ART. 33 SIEDLUNGSRANDGESTALTUNG

Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende offene Landschaft und Waldgebiete abzustimmen.

*Art. 47 BauV
Bestandteile des
Baugesuches*

ART. 34 KINDERSPIELPLÄTZE UND BEGEGNUNGSPLÄTZE

¹ Beim Bau von fünf und mehr Wohneinheiten sind auf privatem Grund und gegen den Verkehr gesicherte Kinderspiel- und Begegnungsplätze zu erstellen und zu unterhalten. Diese müssen mindestens 20 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen und sind so zu gestalten und auszurüsten, dass sie den altersgerechten Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer entsprechen.

² Ist die Erstellung der erforderlichen Kinderspiel- und Begegnungsplätze auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zweckmässig, so hat der Pflichtige eine Ersatzabgabe für die fehlende Fläche zu leisten. Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden für öffentliche Spielplätze zu verwenden und beträgt pro fehlenden m² Fr. 300.-.

³ Werden direkt mit dem Bauvorhaben in Bezug stehende Strassen und Zufahrten mit dem Charakter einer Begegnungszone gemäss Art. 22b SSV⁵ respektive der Verordnung des UVEK über die Tempo-30-Zonen und die Begegnungszonen⁶ ausgeführt, können diese bis zur Hälfte der notwendigen Spielplatzfläche angerechnet werden.

*Beratungsstelle für Unfall-
verhütung (BFU)
Fachdokumentation 2.348,
Spielplätze, zurzeit Ausgabe
2020*

*SN EN 1176
Spielplatzgeräte und
Spielplatzböden, zurzeit
Ausgabe 2023*

*Art. 1 BauV
Bruttogeschossfläche*

*Art. 22b SSV
Begegnungszonen*

*Verordnung des UVEK über
die Tempo-30-Zonen und
die Begegnungszonen*

⁴ Freisetzungsverordnung (FrSV; SR 814.911)

⁵ Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SR 741.21)

⁶ Verordnung des UVEK über die Tempo-30-Zonen und die Begegnungszonen vom 28. September 2001 (SR 741.213.3)

B) BAUVORSCHRIFTEN

Art. 229 StGB⁷ Gefährdung
durch
Verletzung der Regeln der
Baukunde

Art. 58 OR⁸ E. Haftung des
Werkeigentümers, I. Ersatz-
pflicht

Art. 108 BauG
Entfernung vorschritts-
widriger Bauten

Art. 116 BauG
Sicherheit und Gesundheit

ART. 35 GRUNDSATZ

Dem dauernden Aufenthalt von Personen dienende Räume oder Bauten sind bezüglich Materialien, Konstruktion und Ausstattung so auszugestalten, dass eine einwandfreie Hygiene gewährleistet ist und die Gesundheit nicht gefährdet wird. Insbesondere ist auf eine genügende Belüftung, Belichtung und Ausstattung mit sanitären Einrichtungen zu achten und darauf, dass Feuchtigkeit weder eindringen noch durch Kondensat entstehen kann.

ART. 36 MINDESTMASSE

¹ Wohnungszugänge und Treppenhäuser in Mehrfamilienhäusern haben eine lichte Breite von mindestens 1.20 m aufzuweisen.

² Bei Wohn- und Schlafräumen hat die Fensterfläche mindestens 10 % der Nettobodenfläche zu betragen.

³ Bei Neubauten sind folgende Raummasse zu beachten:

- a) Die zu längerem Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume haben eine lichte Höhe von mindestens 2.20 m einzuhalten. Bei nicht waagrechtter Decke ist die lichte Raumhöhe über mindestens 2/3 der Bodenfläche einzuhalten.
- b) Wohn- und Schlafräume in Mehrfamilienhäusern müssen mindestens 12.00 m² betragen.

⁷ Schweizerisches Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937 (StGB; SR 311.0)

⁸ Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911 (SR 220)

C) BAUARBEITEN

Art. 14 StrG
Verunreinigung und
Beschädigung der Strassen

Art. 17 StrG
Gesteigerter
Gemeindegebrauch

ART. 37 WERKLEITUNGEN

¹ Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat die Bauherrschaft den Verlauf der unterirdischen Leitungen festzustellen und die Leitungseigentümerschaft zu benachrichtigen.

² Werden bei Bauarbeiten unbekannte Werkleitungen freigelegt, so sind diese umgehend dem Baugesuchsekretariat zu melden.

Art. 47 BauV
Bestandteile des
Baugesuches

V. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

ART. 38 GESUCHSEINREICHUNG

Sämtliche Baugesuche sind der zuständigen Behörde der Gemeinde Hundwil einzureichen.

Art. 47 BauV
Bestandteile des
Baugesuches

ART. 39 ZUSÄTZLICHE UNTERLAGEN ZUM BAUGESUCH

Die Baubewilligungskommission kann von der gesuchstellenden Person alle für die Beurteilung des Baugesuchs notwendigen Unterlagen verlangen.

Art. 47 BauV
Bestandteile des
Baugesuches

ART. 40 GEBÜHREN, KOSTEN

¹ Der Gemeinderat erlässt den Gebührentarif¹⁰.

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

³ Die Kosten der Sondernutzungspläne und Teilzonenpläne gehen zulasten jener Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen dadurch Vorteile erwachsen. Die Gemeinde Hundwil kann sich an diesen Kosten beteiligen.

Art. 19 VRPG⁹
Kosten, a) Grundsatz

Art. 90 BauG
Grundsätze der
Kostentragung

⁹ Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 09. September 2002 (VRPG; bGS 143.1)

¹⁰ Gesetz über die Gebühren der Gemeinden (Gebührentarif für die Gemeinden) vom 26. Februar 2001 (bGs 153.2)

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

ART. 41 ÜBERGANGSBESTIMMUNG

Alle Baugesuche, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements noch nicht rechtskräftig bewilligt sind, unterstehen dem neuen Recht.

Art. 50 BauG

Inkrafttreten

ART. 42 AUFHEBUNG BISHERIGEN RECHTS

Das Baureglement der Gemeinde Hundwil mit Genehmigungsdatum vom 10. November 2009 wird aufgehoben.

ART. 43 INKRAFTTRETEN

Der Gemeinderat bestimmt das Inkrafttreten.

A1 ANHANG

A1.1 TECHNISCHE ERLÄUTERUNGEN

A1.2 ALLGEMEINE HANDLUNGSHILFE

A1.1 TECHNISCHE ERLÄUTERUNGEN

ART. 6 TALSEITIG SICHTBARE GESCHOSSE

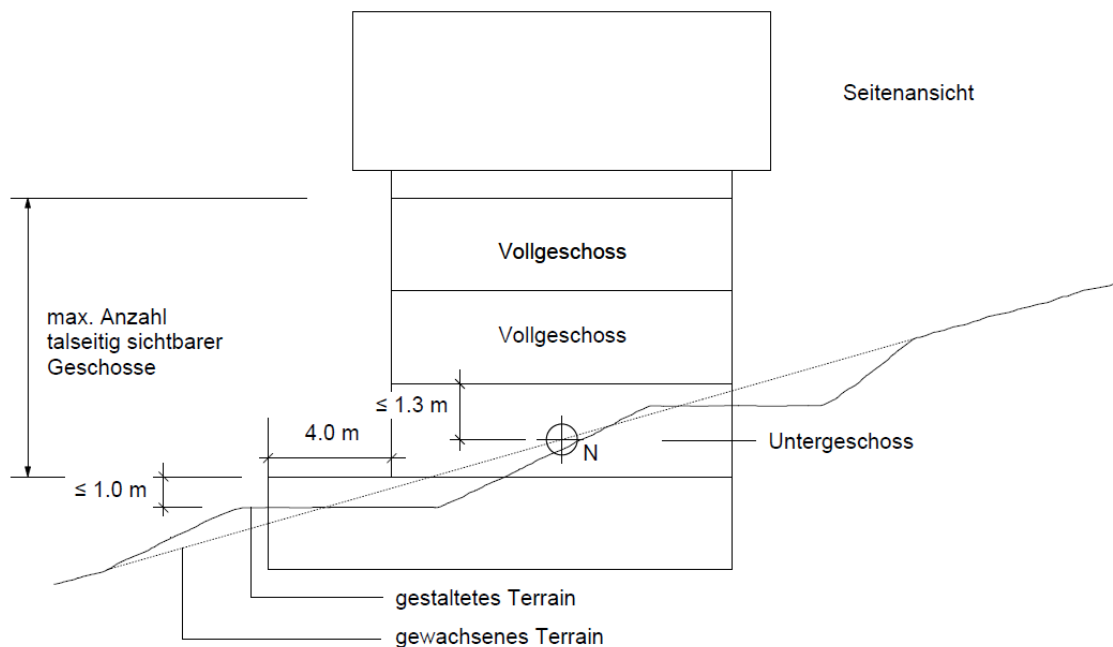


Abb. 1: Talseitig sichtbare Geschoss – Seitenansicht

Quelle: Eigene Darstellung | März 2026

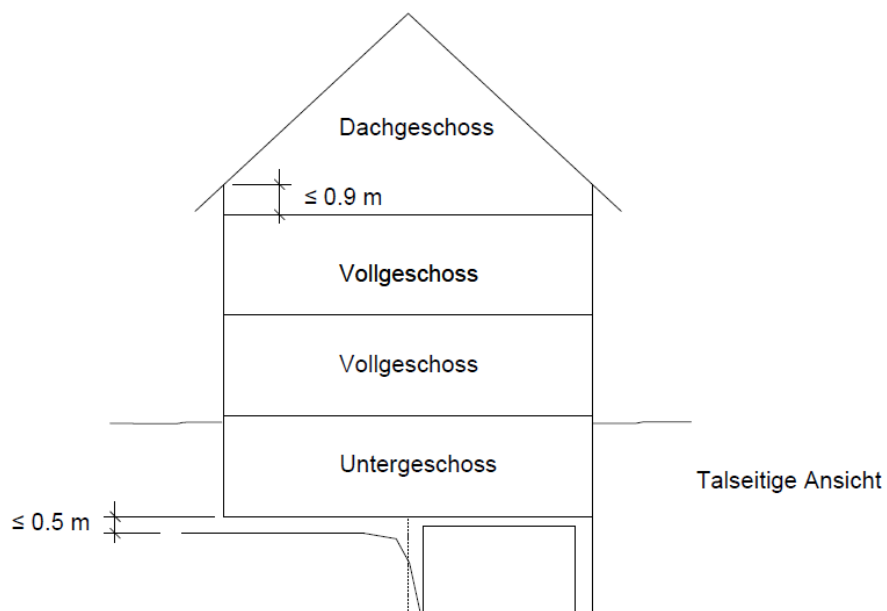


Abb. 2: Talseitig sichtbare Geschoss – Hauptansicht

Quelle: Eigene Darstellung | Januar 2026

ART. 21 AUSFAHRTEN UND EINMÜNDUNGEN

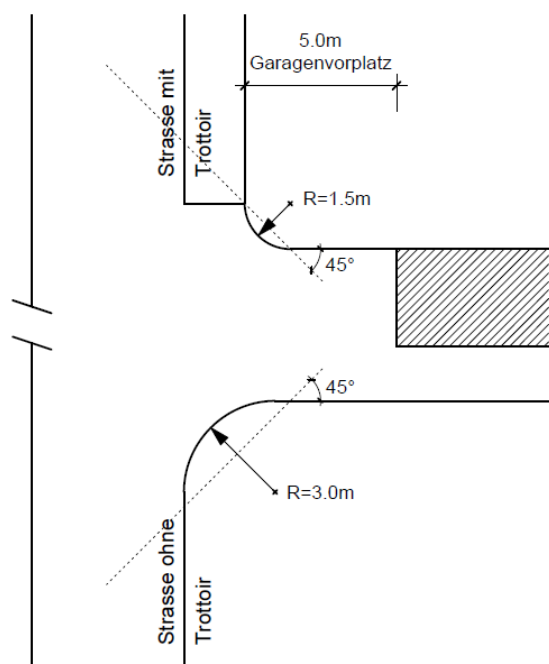


Abb. 3: Ausfahrten und Einmündungen

Quelle: Eigene Darstellung | März 2026

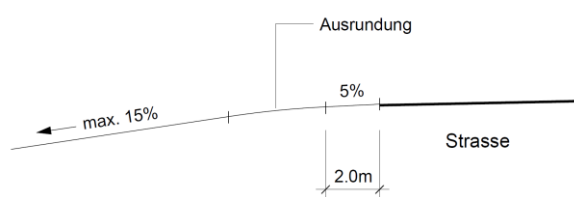


Abb. 4: Umgang Gefälle

Quelle: Eigene Darstellung | März 2026

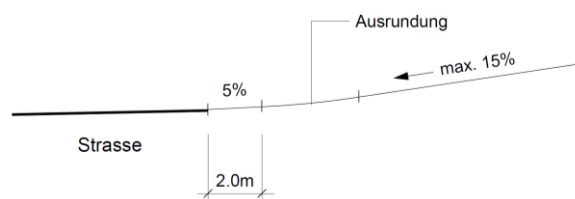
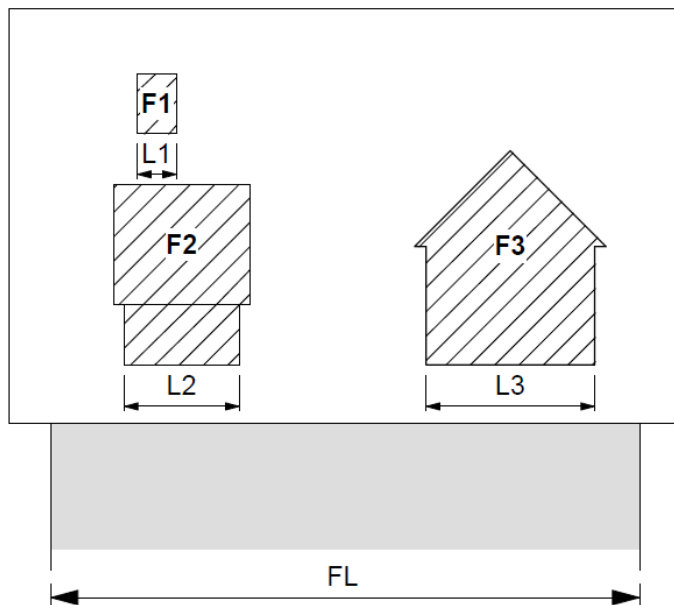


Abb. 5: Umgang Gefälle

Quelle: Eigene Darstellung | März 2026

ART. 28 DACHAUFBAUTEN



F1:	Dachflächenfenster	Summe L1	$\leq 1/5 FL$
F2-F3:	Lukarne	Summe (L1, L2, L3)	$\leq 1/2 FL$
FL:	Fassadenlänge		

Abb. 6: Dachaufbauten

Quelle: Eigene Darstellung | März 2026

A1.2 ALLGEMEINE HANDLUNGSHILFE

Im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie vom 13. September 2022 wurde eine allgemeine Handlungshilfe für die Handhabung der Siedlungsentwicklung festgehalten. Sie dient als Grundlage für die Gemeinde Hundwil bei Planungen und im Baubewilligungsverfahren.

QURTIEREINTEILUNG

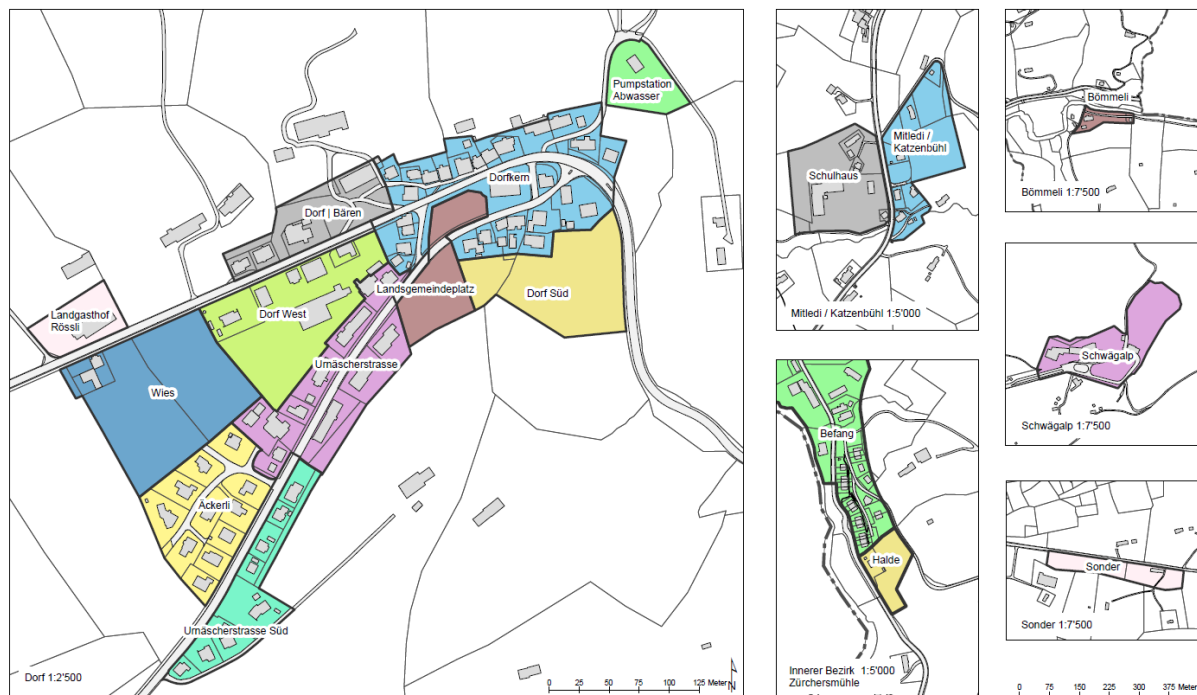


Abb. 7: Auszug Anhang Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen – Gebietseinteilung

Quelle: Eigene Darstellung | nicht massstabsgetreu | 13. September 2022

QUARTIERE

HANDLUNGSHILFE IM NATIONALEN UND KOMMUNALEN SCHUTZ

Quartiere: Dorfkern, Landgemeindeplatz, Teilgebiet Dorf West, Teilgebiet Dorf Bären, Teilgebiet Dorf Süd, umliegende Landwirtschaftszone gemäss ISOS

BEBAUUNGSSTRUKTUR

- Im nationalen Schutzgebiet gelten die Bestimmungen nach kantonalem Baugesetz.
- Im kommunalen Schutzgebiet gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde.
- Bei Planungen ist die kantonale Denkmalpflege frühzeitig zu involvieren.
- Sowohl bei Neu- und Ersatzbauten als auch bei Sanierungen sind mit den Grundeigentümern individuelle Lösungen zu finden. Sie haben dem Charakter der appenzellisch ausserrhodischen Baukultur zu entsprechen. Die Leitfäden des Kantons zur Baukultur sind als Grundlagen zu nutzen.
- Die Dichte ist zu wahren / erhalten.
- Die Struktur ist zu wahren.
- Die Mischnutzung ist zu priorisieren.
- Koordination mit dem Strassenraum «Hauptstrasse».

AUSSENRÄUME

- Begegnungsgelegenheiten auf der strassenabgewandten Seite werden durch die Gemeinde unterstützt. Es sind qualitativ gute Lösungen zur ortsbaulichen Einpassung zu finden.
- Fliessende Übergänge zwischen den Parzellen sind zu wahren (Vermeidung von Sichtschutzwänden zwischen den Parzellen).
- Fliessende Siedlungs- und Geländeübergänge von der Bauzone zur Nichtbauzone sind zu berücksichtigen.
- Der Geländeverlauf muss erkennbar bleiben.
- Keine nichtvegetativen Sichtschutzwände über 1.50 Meter Höhe. Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten (z.B. durch Staffelung, Materialisierung o.ä.). Bei durchgängigen Einfriedungen sind mindestens 0.15 m Bodenabstand und Lücken als Durchlauf für Kleintiere zu gewähren. Wildhecken oder Staketenzäune sind zu bevorzugen.
- Durchlässigkeit für Fussgänger ist zu wahren.
- Der Landsgemeindeplatz ist als Freihaltegebiet zu wahren.
- Auf dem Landsgemeindeplatz sind traditionelle Veranstaltungen im Kontext mit dem geschützten Ortsbild zu verbinden. Der Platz kann beispielsweise durch kulturelle Anlässe und durch befristete Nutzungen aktiviert werden (z.B. mobile Bauten, Ausstellungen, Markt usw.).
- Die zentrumsprägenden Plätze sind zu wahren und weiterhin zu pflegen.
- Landwirtschaftsgebiet
- Die im ISOS liegende landwirtschaftlich genutzte Flächen «Umgebungsrichtung I» ist von störenden Elementen frei zu halten (liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet; Fruchtfolgeflächen vorhanden). Die für das Ortsbild wesentlichen Vegetationen und Altbauten sind zu bewahren. Siedlungserweiterung unter entsprechenden Nachweisen können im Bereich Dorf Süd ermöglicht werden. Einpassung und Siedlungsübergänge sind zentral für eine Entwicklung. Davon ausgenommen ist das Bauentwicklungsgebiet gemäss Gemeinderichtplan im Bereich Dorf Süd
- Die im ISOS liegende landwirtschaftlich genutzte Fläche «Umgebungszone II» ist von störenden Elementen frei zu halten. Die für das Ortsbild wesentlichen Vegetationen und Altbauten sind zu bewahren. Davon ausgenommen sind Bauentwicklungsgebiete gemäss Gemeinderichtplan im Bereich Wies / Äckerli. Einpassung und Siedlungsübergänge sind zentral für eine Entwicklung.
- Die im ISOS liegende landwirtschaftlich genutzte Fläche «Umgebungszone III» ist von störenden Elementen frei zu halten. Einpassung und Siedlungsübergänge sind zentral für eine Entwicklung.

*HANDLUNGSHILFE IM UMGEBUNGSSCHUTZ***Quartiere: Dorf Bären, Dorf West, Urnäserstrasse, Urnäserstrasse Süd, Äckerli;
Pumpstation Abwasser***BEBAUUNGSSTRUKTUR*

- Bauten und Anlagen in unmittelbarer Umgebung von Schutzzonen oder Schutzobjekten sind so zu gestalten, dass die Schutzziele nicht beeinträchtigt werden. Es gelten erhöhte Anforderungen an die Gestaltung.
- Die Einfügung von Neu- und Ersatzbauten sowie Sanierungen haben sich am Bestand auszurichten. Körnung, Hausausrichtung, Fassaden- und Dachgestaltung haben sich am Bestand zu orientieren.
- Die bauliche Entwicklung hat sich an die Regelbauweise zu halten. Kann eine gute bauliche Einpassung nachgewiesen werden, kann eine Mehrausnützung durch einen Sondernutzungsplan gemäss Art. 37 BauG erfolgen.
- Koordination mit dem Strassenraum «Urnäserstrasse».
- Grundsätzlich sind die Dichten zu halten. Bei den Gebieten Äckerli und Urnäserstrasse Süd ist eine Nutzungserhöhung vorstellbar.
- Der Punkthauscharakter ist zu bevorzugen.
- Steildächer mit ruhiger Dachgestaltung sind ortstypisch und gegenüber Flachdächern zu bevorzugen.
- Die Ausrichtung der Bauten und deren Hauptfassade sollte strassenzugewandt sein.
- In den Gebieten Dorf Bären, Dorf West und Urnäserstrasse sind Mischnutzungen zu priorisieren. In den Gebieten Urnäserstrasse Süd und Äckerli ist die Wohnnutzung zu priorisieren.
- In den Gebieten Urnäserstrasse Süd und Äckerli sind Wohnnutzungen zu priorisieren.
- Im Dorf ist auf einen guten Wohnungsmix zu achten. Bei Sanierungen, Neu- und Ersatzbauten ist jeweils zu prüfen, inwiefern kleinere Wohneinheiten für 1 bis 2 Personenhaushalte sinnvoll sind (heute geprägt von Einfamilienhaushalten).
- Der Strassendorfcharakter ist zu wahren.
- Einlegerwohnungen oder kleinere bauliche Anpassungen, damit die Einwohnerdichte ansteigt sind sinnvoll.
- Koordination mit dem Strassenraum «Dorf, Urnäserstrasse»

AUSSENRÄUME

- Fliessende Übergänge zwischen den Parzellen mit durchlässigen Grünstrukturen, Holzzäunen usw. sind zu bevorzugen.
- Fliessende Siedlungs- und Geländeübergänge von der Bauzone zur Nichtbauzone (z.B. durch genügend Grünräume zwischen den Bauten, Grünstrukturen usw.) sind bei Neu- und Ersatzbauten zu berücksichtigen.
- Der Geländeverlauf muss erkennbar bleiben.
- Keine nichtvegetativen Sichtschutzwände über 1.50 Meter Höhe. Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten (z.B. durch Staffelung, Materialisierung o.ä.). Bei durchgängigen Einfriedungen sind mindestens 0.15 m Bodenabstand und Lücken als Durchlauf für Kleintiere zu gewähren. Wildhecken oder Staketenzäune sind zu bevorzugen.
- Geländeabtragungen und -veränderungen sind minimal zu halten.
- Durchlässigkeit für Fussgänger ist zu wahren.
- Dorfteile Dorf und Mitledi/Katzenbühl sind weiterhin als einzelne Dorfteile zu erhalten (Trennung der Dorfteile durch Landwirtschaftsgebiet beibehalten).
- Wichtige Silhouetten (Gebäudestrukturen) und Sichtbeziehungen bei Neu- und Ersatzbauten sind zu berücksichtigen.

*HANDLUNGSHILFE MITLEDI/KATZENBÜHL***Quartier: Schulhaus und Mitledi/Katzenbühl***BEBAUUNGSSTRUKTUR*

- Die Entwicklung hat sich an die Regelbauweise zu halten. Kann eine gute bauliche Einpassung nachgewiesen werden, kann eine Mehrausnützung durch einen Sondernutzungsplan gemäss Art. 37 BauG erfolgen.
- Koordination mit dem Strassenraum «Urnäscherstrasse».
- Punkthauscharakter ist zu bevorzugen.
- Steildächer mit ruhiger Dachgestaltung sind ortstypisch und gegenüber Flachdächern zu bevorzugen.
- Die Ausrichtung der Bauten und deren Hauptfassade sollte Strassenzugewandt sein.
- Die Setzung der Bauten sollte entlang der Höhenkurven stattfinden.
- Es ist die Wohn- oder Mischnutzung zu priorisieren.
- Eine hohe Dichte als auch eine kompakte Siedlung ist anzustreben. Unternutzte Parzellen sind bei Ersatz- oder Neubauten besser zu nutzen.
- Koordination mit dem Strassenraum «Mitledi/Katzenbühl, Urnäscherstrasse»

AUSSENRÄUME

- Fließende Übergänge zwischen den Parzellen mit durchlässigen Grünstrukturen, Holzzäunen usw. sind zu bevorzugen.
- Fließende Siedlungs- und Geländeübergänge von der Bauzone zur Nichtbauzone (z.B. durch genügend Grünräumen zwischen den Bauten, Grünstrukturen usw.) sind bei Neu- und Ersatzbauten zu berücksichtigen.
- Der Geländeverlauf muss erkennbar bleiben.
- Keine nichtvegetativen Sichtschutzwände über 1.50 Meter Höhe. Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten (z.B. durch Staffelung, Materialisierung o.ä.). Bei durchgängigen Einfriedungen sind mindestens 0.15 m Bodenabstand und Lücken als Durchlauf für Kleintiere zu gewähren. Wildhecken oder Staketenzäune sind zu bevorzugen.
- Geländeabtragungen und -veränderungen sind minimal zu halten.
- Durchlässigkeit für Fussgänger ist zu wahren.
- Dorfteile Dorf und Mitledi/Katzenbühl sind weiterhin als einzelne Dorfteile zu erhalten (Trennung der Dorfteile durch Landwirtschaftsgebiet beibehalten).

*HANDLUNGSHILFE INNERER BEZIRK ZÜRCHERSMÜHLE***Quartier: Befang und Halde***BEBAUUNGSSTRUKTUR*

- Die Entwicklung hat sich an die Regelbauweise zu halten. Kann eine gute bauliche Einpassung nachgewiesen werden, kann eine Mehrausnützung durch einen Sondernutzungsplan gemäss Art. 37 BauG erfolgen.
- Koordination mit dem Strassenraum «Lehnenstrasse».
- Grundsätzlich ist der Punkthauscharakter zu bevorzugen. Im Bereich des Gewerbegebietes sind entsprechend des Bedarfes Lösungen zu finden.
- Steildächer mit ruhiger Dachgestaltung sind ortstypisch und gegenüber Flachdächern zu bevorzugen.
- Die Ausrichtung der Bauten und deren Hauptfassade sollte Strassenzugewandt sein.
- Die Setzung der Bauten sollte entlang der Höhenkurven stattfinden.
- Es ist die Wohn- oder Gewerbenutzung zu priorisieren.
- Eine hohe Dichte als auch eine kompakte Siedlung ist anzustreben.
- Die Nutzung ist zu halten.

AUSSENRÄUME

- Fliessende Übergänge zwischen den Parzellen mit durchlässigen Grünstrukturen, Holzzäunen usw. sind zu bevorzugen.
- Fliessende Siedlungs- und Geländeübergänge von der Bauzone zur Nichtbauzone (z.B. durch genügend Grünräumen zwischen den Bauten, Grünstrukturen usw.) sind bei Neu- und Ersatzbauten zu berücksichtigen.
- Der Geländeverlauf muss erkennbar bleiben.
- Keine nichtvegetativen Sichtschutzwände über 1.50 Meter Höhe. Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten (z.B. durch Staffelung, Materialisierung o.ä.). Bei durchgängigen Einfriedungen sind mindestens 0.15 m Bodenabstand und Lücken als Durchlauf für Kleintiere zu gewähren. Wildhecken oder Staketenzäune sind zu bevorzugen.
- Geländeabtragungen und -veränderungen sind minimal zu halten.
- Durchlässigkeit für Fussgänger ist zu wahren.
- Gewässerzugang der Urnäsch ist zu ermöglichen.

WICHTIGE STRASSENÄUME**DORF****HANDLUNGSHILFE HAUPTSTRASSE**

- Der Ausdruck der Bauten ist strassenseitig auszurichten.
- Einfassung des Strassenraumes durch Gebäude und deren Hauptfassade ist zu wahren und zu stärken.
- Bei einer Bebauung entlang der Hauptstrasse ist die Gemeinde und die kantonale Denkmalpflege frühzeitig zu involvieren (insbesondere wegen des Ausdrucks).
- Die Lärmproblematik ist durch geeignete Massnahmen zu reduzieren. Dabei ist auf Lärmschutzwände zu verzichten. Bei Lärmemissionen sind kreative, bauliche Lösungsansätze zu finden (z.B. lärmabweisende Hausfassaden, Stellung der Volumen usw.) die dem Strassendorfcharakter gerecht werden.
- Dorfeingang -respektive Ausgang ist wahrnehmbar auszugestalten.
- Erhöhung der Aufenthalts- und der Wohnqualität (z.B. durch niedrigeres Temporegime).
- Ortsbauliche Gegebenheiten und Charakter sind zu berücksichtigen (Vorgärten, wenig tiefe Vorplätze usw.).

DORF**HANDLUNGSHILFE URNÄSCHERSTRASSE**

- Der Ausdruck der Bauten ist strassenseitig auszurichten.
- Einfassung des Strassenraumes durch Gebäude und deren Hauptfassade ist zu wahren und zu stärken.
- Bei einer Bebauung entlang der Strasse ist die Gemeinde und die kantonale Denkmalpflege frühzeitig zu involvieren (insbesondere wegen des Ausdrucks).
- Auf Lärmschutzwände ist zu verzichten. Bei Lärmemissionen sind kreative, bauliche Lösungsansätze zu finden (z.B. lärmabweisende Hausfassaden, Stellung der Volumen usw.) die dem Strassendorfcharakter gerecht werden.
- Ortsbauliche Gegebenheiten und Charakter sind zu berücksichtigen (Vorgärten, wenig tiefe Vorplätze usw.).
- Sichere Ausgestaltung für Fuss- und Veloverkehr zwischen Dorf und Mitledi/Katzenbühl unter der Berücksichtigung der Steigung (Sicherung Schulweg).

MITLEDI/KATZENBÜHL**HANDLUNGSHILFE URNÄSCHERSTRASSE**

- Der Ausdruck der Bauten ist strassenseitig auszurichten.
- Auf Lärmschutzwände ist zu verzichten. Bei Lärmemissionen sind kreative, bauliche Lösungsansätze zu finden (z.B. lärmabweisende Hausfassaden, Stellung der Volumen usw.) die dem Weilercharakter gerecht werden.
- Ortsbauliche Gegebenheiten und Charakter sind zu berücksichtigen.
- Sichere Gestaltung des Schulweges. Entschärfung der Kuppensituation respektive der eingeschränkten Sichtweiten.
- Dorfeingang -respektive Ausgang ist wahrnehmbar auszugestalten.

ZÜRCHERSMÜHLE

HANDLUNGSHILFE LEHNENSTRASSE

- Der Ausdruck der Bauten sowie deren Hauptfassade sind strassenseitig auszurichten.
- Auf Lärmschutzwände ist zu verzichten. Bei Lärmemissionen sind kreative, bauliche Lösungsansätze zu finden (z.B. lärm-abweisende Hausfassaden, Stellung der Volumen usw.) die dem Weilercharakter gerecht werden.
- Ortsbauliche Gegebenheiten und Charakter sind zu berücksichtigen.
- Sichere Gestaltung des Schulweges.
- Dorfeingang -respektive Ausgang ist wahrnehmbar auszugestalten.