Gemeinde Bättwil

Baureglement

Vom Gemeinderat für die kantonale Vorprüfung verabschiedet am

22. März 2021

Vom Gemeinderat für die Schlusskontrolle durch das ARP und die Mitwirkung verabschiedet am

8. Mai 2023

Mitwirkung

25. Mai 2023 bis 16. Juni 2023

Vom Gemeinderat beschlossen am

***. ***. 2025

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeschreiberin

.....

.....

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am

***. ***. 2025

Vom Regierungsrat genehmigt am mit RRB Nr.

Der Staatsschreiber:

.....

Publikation im Amtsblatt Nr. vom

31. Juli 2025

Stand für die öffentliche Auflage

Bisherige Texte sind schwarz dargestellt. **Änderungen sind blau dargestellt.**

Gelöschte Texte des rechtskräftigen Reglements sind grau ~~durchgestrichen~~ dargestellt.

Änderungen aufgrund des Vorprüfungsberichts 1 sind grün dargestellt oder grün durchgestrichen.

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Allgemeine Bestimmungen	3
§ 2 Zweck und Geltung (KBV § 1)	3
§ 3 Zuständigkeit Baubehörde und Rechtsmittel	3
§ 4 Baukontrolle (KBV § 12)	3
§ 5 Gebühren (KBV § 5, § 13, PBG §74)	4
§ 6 Freihaltung des Strassenprofils Lichtraumprofil entlang Strassen und Wege	4
§ 7 Stützmauern an Gemeindestrassen und öffentlichen Wegen	5
§ 8 Strassen- und Trottoirabschlüsse an Gemeindestrassen und öffentlichen Wegen	5
§ 9 Grösse der Abstellplätze (KBV § 42 und Anhang III)	5
§ 10 Anforderungen an Abstellplätze und Garagenvorplätze (KBV §§ 42 und 53)	6
Vorschriften über Sicherheit und Wohnhygiene	6
§ 11 Nebenräume in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Wohnungen (KBV § 57)	7
§ 12 Baustellen (KBV §§ 65 – 66)	7
§ 13 Gestaltung	7
§ 14 Dachgestaltung Dachaufbauten, Einschnitte, Dacheindeckungen (§ 64)	8
§ 15 Gartengestaltung und -pflege	8
§ 16 Bereich zwischen Gebäude und Strasse, Gestaltung zum öffentlichen Raum hin	8
§ 17 Nicht fertig gestellte Bauten	9
Natur- und Heimatschutz	9
§ 18 Terrainveränderungen (KBV § 63 KBV)	9
Wintergarten	9
Wintergärten, Begriff	10
§ 19 Energie	10
§ 20 Aufhebung des alten Rechts	11

§ 1 Allgemeine Bestimmungen

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 711.1) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV, BGS 711.61) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Bättwil folgende Vorschriften:

~~Formelle Vorschriften~~

§ 2 Zweck und Geltung (KBV § 1)

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.

§ 3 ~~Zuständigkeit Baubehörde und Rechtsmittel~~

¹ Die Anwendung dieses und des kantonalen Reglements ist Sache der Baubehörde der Gemeinde.

~~Gegen Verfügungen der Baubehörde der Gemeinde kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement Beschwerde erhoben werden.~~

§ 4 Baukontrolle (KBV § 12)

¹ ~~Der Bauherr~~ Die Bauherrschaft hat der Baubehörde der Gemeinde folgende Baustadien **spätestens fünf Tage im Voraus** zu melden:

- a) Baubeginn
- b) Errichtung des Schnurgerüstes
- c) Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Gemeinde-Werkleitungen (vor dem Eindecken der Gräben)
- d) Vollendung des Rohbaus
- e) Bauvollendung inkl. Umgebungsgestaltung (**Böschungen, Randabschlüsse, Mauern**).

§ 5 Gebühren (KBV § 5, § 13, PBG §74)

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.

⁴ Die Kosten, die für die Beurteilung oder Kontrolle eines Bauvorhabens, einer Voranfrage, eines Gestaltungsplans, einer Teiländerung der Nutzungsplanung, eines GEP, eines GWP usw. durch die Baubehörde und Bauverwaltung resp. spezialisierte Fachpersonen (Ingenieurwesen, Architektur, Denkmalpflege, Ortsbildschutz, Städtebau, Geometer usw.) anfallen, werden gemäss § 13 KBV resp. § 74 Abs. 3 PBG für (Sonder-)Nutzungsplanungen der Bauherrschaft in Rechnung gestellt.

~~B Bauvorschriften Verkehr~~

~~Benennung der Strassen~~

~~Der Gemeinderat benennt die Strassen und Wege mit Namen.~~

§ 6 ~~Freihaltung des Strassenprofils~~ Lichtraumprofil entlang Strassen und Wege

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

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 dgl. unzulässig, sofern sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

⁴ Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften, die für Wohnstrassen, Alleen dgl. 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 (KBV § 42 und Anhang III)

¹ Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und baulichen Anlagen sind nach den Bestimmungen des kantonalen Baureglements Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen.

² Die Anzahl Parkplätze in allen Zonen berechnen sich nach Anhang III KBV und der VSS Norm SN 640 281. Die genaue Parkierung ist aufzuzeigen.

³ 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.

~~Für schräge, Längsparkfelder und Abstellplätze in Einstellhallen gelten als Richtlinien die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS).~~

⁴ Vorplätze von Carports und 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 (KBV §§ 42 und 53)

¹ Abstellplätze, Garagenvorplätze ~~und Waschplätze~~ sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strassen fliesst.

² Wenn diese Vorgaben nicht umgesetzt werden können, so kann die Baubehörde eine geringere Tiefe zulassen, wenn damit weder der Verkehrsfluss auf der angrenzenden Strasse oder dem angrenzenden Trottoir, die Verkehrssicherheit noch die Qualität des öffentlichen Raums gemindert werden.

³ Bei Ein- und Ausfahrten sowie bei Vorplätzen gemäss Abs. 5 ist die Sicht auf Strasse und Trottoir sicherzustellen.

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 Parkplätze sowie Einfahrten auf Kantonsstrassen können nur dann bewilligt werden, wenn es keine andere Möglichkeit gibt.

~~Vorschriften über Sicherheit und Wohnhygiene~~

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

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

a) Haustüren	90 cm
b) Gerade Treppen	120 cm
c) Gewundene Treppen	120 cm
d) 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.~~

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

¹ Bei Mehrfamilienhäusern ~~mit mehr als~~ ab 4 Wohnungen ist in jeder Wohnung ein Abstellraum von mindestens 4 m² zu erstellen.

² Die Häuser haben pro Wohnung Abstellräume von mindestens 4 m² für Velos, Kinderwagen udgl. aufzuweisen.

³ Sie haben Kellerabteile von mindestens 4 m² Grundfläche für 1- und 2-Zimmerwohnungen und für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich aufzuweisen.

⁴ Bei vorhandenem Estrichanteil kann die Kellerfläche angemessen reduziert werden.

§ 12 Baustellen (KBV §§ 65 – 66)

¹ Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bedarf der Bewilligung durch die Baubehörde [gemäss Reglement über die Grundeigentümer-Beiträge und -gebühren](#), ~~welche hierfür 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.

§ 13 Gestaltung

¹ Bauten und Aussenräume wie Strassen, Plätze und Freiflächen sowie deren Beleuchtung haben sich typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern.

² Volumen, Gestaltung und Formgebung haben ästhetischen Anforderungen zu genügen und sollen die Qualität der Siedlung fördern.

§ 14 Dachgestaltung Dachaufbauten, Einschnitte, Dacheindeckungen (§ 64)

¹ Dacheindeckungen aus reflektierenden Materialien sind nicht gestattet. Davon ausgenommen sind liegende Dachfenster.

² Dächer von Bauten mit einer Neigung bis 10% (6° von 360°), die keiner weiteren Nutzung als Terrasse, Verkehrsfläche, Energiegewinnungsfläche usw. dienen, sind natürlich zu begrünen, soweit sie die Fläche von 50 m² übersteigen.

§ 15 Gartengestaltung und -pflege

¹ Die Gartengestaltung hat sich in den bestehenden Grün- und Garten und/oder Freiräume einzugliedern.

² Die Aussenräume sind so zu gestalten und zu pflegen, dass angemessene Grünflächen von ökologischer Qualität, insbesondere auch mit hochstämmigen Bäumen, entstehen. Es sind vorzugsweise standortheimische und ortstypische Pflanzen zu verwenden. Das Anpflanzen von Neophyten ist nicht zulässig. Schottergärten auf max. 20 % der Grünfläche gemäss KBV § 36 Abs. 2 und Anhang 1 Figur 14 sind zu bepflanzen und die Versickerung von Wasser ist sicher zu stellen.

³ Bestehende Gärten, Grünanlagen und Baumbestände, die für das Orts-, Landschafts- und Strassenbild oder biologisch sehr wertvoll sind, sind soweit möglich zu erhalten und zu pflegen.

§ 16 Bereich zwischen Gebäude und Strasse, Gestaltung zum öffentlichen Raum hin

¹ Der Bereich zwischen Gebäude und Strasse oder Trottoir ist entsprechend dem Quartier- und Strassenbild zu gestalten und abzugrenzen.

² Höhenunterschiede gegenüber den Strassen sind mit Mauern auszugleichen, welche grundsätzlich an die Grundstücksgrenze zu stellen sind. Soweit die übrige Abgrenzung gegenüber den Strassen nicht mit einer Mauer oder einem Zaun vorgenommen wird, ist sie mit einem Lebhag herzustellen.

³ Plätze und Wege sind soweit möglich und sinnvoll sickerbar anzulegen.

Vorschriften über Ästhetik

~~Brandruinen und Brandmauern (KBV § 60)~~

~~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.~~

~~²Die 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.~~

~~³Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäss KBV § 54 Abs. 1.~~

§ 17 Nicht fertig gestellte Bauten

Die Baubehörde kann verfügen, dass Bauten, für die eine Bewilligung erteilt wurde, aber nicht beendet werden, in einer von ihr gesetzten Frist fertig erstellt werden oder der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird.

~~Natur- und Heimatschutz~~

§ 18 Terrainveränderungen (KBV § 63 KBV)

¹ Für Einfriedigungen, Stützmauern gilt KBV § 49, für Terrinauffüllungen und Abgrabungen gilt KBV § 62, für Terrainveränderungen gilt KBV § 63bis.

² Terrainveränderungen werden nicht bewilligt (KBV § 2 Abs. 2 lit.b und Abs. 63bis), wenn das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild beeinträchtigt wird oder dadurch Biotope wie Tümpel, Sumpfgebiete, Hecken udgl. vernichtet würden, die den Tieren und Pflanzen als Lebensraum dienen.

³ Zusätzlich zu KBV § 62 dürfen Abgrabungen das massgebende Terrain nicht mehr als 1.50 m unterschreiten.

⁴ Die Baubehörde kann in begründeten Einzelfällen¹:

- a) einen geringeren maximalen Böschungswinkel vorschreiben,
- b) Abgrabungen bis 2.50 m zulassen, wenn mit einer Voranfrage und gestützt auf ein Modell der Nachweis erbracht wird, dass die Gestaltung den landschaftlichen und ortsbaulichen Anforderungen der Gemeinde genügt.

~~Wintergarten~~

1. Hinweis: Für Terrainveränderungen siehe KBV § 49 und § 63 sowie §§ 17 und die Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (BGS 435.141) § 20.

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.

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 beglasten Dachflächen von Wintergärten wird, analog § 64 Abs. 1 KRB, nicht zu den Dachflächenfenstern gerechnet. Voraussetzung ist eine ästhetisch befriedigende Lösung. Die Bestimmung gilt nicht Kernzonen.

Ausnutzungszifferbonus

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

Richtlinien

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

§ 19 Energie

¹ Bei Gebäuden, die neu erstellt oder so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, sind erneuerbare Energien als Haupt-Energieträger für Heizung und Warmwasseraufbereitung einzusetzen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.

² Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz oder einen Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie.

³ Im Übrigen gilt § 11 EnVSO.

§ 20 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 mit Teiländerungen vom 16. Dezember 2009](#) und [vom 26. Oktober 2011](#), aufgehoben.

~~Das Reglement wurde von 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 Änderungen der § 4.1, 4.4 und 4.5 sowie die Aufhebung der § 4.2 und 4.3 wurde am 16. Dezember 2009 durch die Einwohnergemeindeversammlung genehmigt.~~

~~Die systematische Änderung der «Baukommission» in «Baubehörde der Gemeinde» wurde am 26. Oktober 2011 durch die Einwohnergemeindeversammlung genehmigt.~~