

# BAUREGLEMENT

**Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 4.7.2002**

Der Gemeindepräsident:

*Bendicht Jaggi*

Der Gemeindeschreiber:

*Konrad Stuber*

**Vom Regierungsrat genehmigt**

mit Beschluss Nr. 1937 vom 25.9.2001

Der Staatsschreiber:

*Dr. Konrad Schwaller*

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und 17. Mai 1992 sowie § 1 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978, 12. September 1990 und 26. Februar 1992 erlässt die Einwohnergemeinde Gossliwil folgende Bestimmungen:

## **Erster Teil**

## **Allgemeine Bestimmungen**

### **I Formelle Vorschriften**

- § 1 Zweck und Geltung (KBV § 1)**  
Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes und der Kantonalen Bauverordnung Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.
- § 2 Baubehörde (KBV § 2)**  
Die Anwendung dieses Reglementes und der Kantonalen Bauverordnung ist Sache der Baukommission, die als Baubehörde amtiert.
- § 3 Baubewilligungsverfahren und Beschwerdeweg (KBV § 2 und 9)**  
Gegen Verfügungen der Baubehörde kann innert 10 Tagen beim Baudepartement Beschwerde geführt werden.  
  
Der Gemeinderat ist über Beschwerden zwischen Baukommission und Baudepartement in Kenntnis zu setzen.
- § 4 Beizug von Fachleuten**  
Die Baubehörde kann bei Bedarf fachkundige Berater beiziehen und die Begutachtung eines Baugesuches anordnen. Die Kosten des Beizugs von Fachberatern und Gutachtern gehen zu Lasten des Baugesuchstellers.
- § 5 Baukontrolle (KBV § 12)**  
Die Bauherrschaft hat der Baubehörde folgende Baustadien mind. 2 Tage im voraus zu melden:
- Baubeginn
  - Errichtung des Schnurgerüstes
  - Armierung der Schutzräume
  - Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen (vor dem Eindecken)
  - Vollendung des Rohbaus
  - Bauvollendung
- § 6 Gebühren (KBV § 13)**  
1 Grundsatz Die Gemeinde erhebt für die Beurteilung von Baugesuchen und Gestaltungsplänen, für Vorentscheide und für die Überwachung der Bauten Gebühren.  
  
2 Gebührenreglement Die Gebühren sind im entsprechenden Reglement der Einwohnergemeinde Gossliwil festgelegt (Strassenbau, Werkleitungen etc.)

## II Bauvorschriften

### 1. Verkehr

- § 7** **Bäume, Sträucher und Einfriedungen entlang öffentlicher Strassen (KBV § 50)**
- 1 Grundsatz Strassenverzweigungen, Kurven und Einmündungen sind übersichtlich zu gestalten. Im weiteren gelten die Vorschriften der Verordnung über den Strassenverkehr (§23).
- 2 Lichte Höhe an Strassen Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von öffentlichen Strassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4,20 m aufzuschneiden.
- 3 Lichte Höhe an Trottoirs Über Trottoirs sowie Fuss- und Radwegen hat die lichte Höhe mind. 2,50 m zu betragen.
- § 8** **Abstellplätze für Motorfahrzeuge (KBV § 42)**
- 1 Anforderungen Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.
- Die Abstell- und Garagenvorplätze müssen Gewähr bieten, ein Fahrzeug darauf abstellen zu können, ohne Strassenareal in Anspruch zu nehmen.
- Bezüglich Abmessungen von Autoabstell- und Garagenvorplätzen gelten als Richtlinien die Schweizer Normen SN 640 603a und 640 605b.
- 2 Anzahl Parkplätze Für die Ermittlung der erforderlichen Abstellplätze gelten die Richtwerte gemäss Kantonalen Bauverordnung (KBV), Anhang IV.

### 2. Sicherheit und Gesundheit

- § 9** **Brandruinen, verwahrloste Gebäude (KBV § 54 und 60)**  
Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baubehörde festgesetzten Frist zu entfernen oder wieder herzustellen.
- § 10** Baustellen (siehe KBV § 65 ff)
- 3. Ästhetik**
- § 11** **Beschädigte Gebäude und Brandmauern (KBV § 32,54,63)**  
Die Baubehörde kann bei beschädigten Gebäuden und Brandmauern, die das Orts- und Landschaftsbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau oder Abbruch zu rechnen ist.
- § 12** **Terrainveränderungen** (siehe auch KBV § 49,63 Abs.3 +NHV § 17)
- 1 Einpassung der Neubauten Neubauten sind so in das gewachsene Terrain einzupassen, dass keine wesentliche Änderung dessen notwendig werden.

2 Stützmauern und  
Gartenzäune

Neue Stützmauern werden nur bewilligt, wenn die Bodengestaltung nachweisbar und keine andere Lösung zulässt. In diesem Falle sind sie in geeigneter Weise zu bepflanzen. Gartenzäune müssen mindestens 0,5 m (Bankett) vom Strassenrand zurückgesetzt werden.

3 Umgebungsgestaltung

Mit den Baugesuchsakten ist der Baubehörde ein verbindlicher Umgebungsplan zur Genehmigung einzureichen. Der Plan muss Aussagen zur Umgebungsgestaltung (inkl. Höhenkoten und Materialien) insbesondere über Terrainveränderungen und Gestaltung von Vorgärten und Vorplätzen enthalten.

### § 13

#### **Baustellenentsorgung**

Abbrüche

Für Abbrüche mit mehr als 100 m<sup>3</sup> Abfällen sind durch die Bauherrschaft vor Erteilung der Baubewilligung ein Konzept und ein Vorschlag für die Entsorgung zu erbringen. (KAV § 11, Formulare sind bei der Gemeinde erhältlich).

## ZONENREGLEMENT

### **Öffentliche Auflage**

vom 11. Januar 2001 bis 10. Februar 2001

### **Vom Gemeinderat beschlossen**

am 2. April 2001

Der Gemeindepräsident:

*Bendicht Jaggi*

Der Gemeindeschreiber:

*Konrad Stuber*

### **Vom Regierungsrat genehmigt**

mit Beschluss Nr. 1937 vom 25. September 2001

Der Staatsschreiber:

*Dr. Konrad Schwaller*

**Zweiter Teil****Zonenvorschriften****§ 14****Zonen**

1 Unterteilung	Das Gemeindegebiet von Gossliwil ist gemäss Bauzonen- und Gesamtplan in folgende Nutzungs- und Schutzzonen unterteilt:	
2 Bauzonen	Wohnzone zweigeschossig Kernzone Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	<b>W2</b> <b>K</b> <b>OeBA</b>
3 Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone	<b>LW</b>
4 Freihaltezone	Freihaltezone (überlagert)	<b>FR</b>
5 Schutzzonen	Ortsbildschutzzone kommunale Uferschutzzone Landschaftschutzzone	<b>OSZ</b> <b>US</b> <b>LS</b>
6 Gebiete	Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Vorranggebiete Natur und Landschaft	<b>GP</b> <b>N+L</b>
7 Nutzungs- und andere Zonenvorschriften	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§26-38 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Die übrigen Vorschriften richten sich nach der Kant. Bauverordnung (KBV) und den nachfolgenden Bestimmungen.	

**Bauzonen****§ 15****Wohnzone zweigeschossig** (PBG § 30) **W2**

1 Zweck	Wohnzone mit eingeschränkter Gewerbenutzung	
2 Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten und nichtstörende quartierspezifische Kleingewerbe- und Dienstleistungsnutzungen. Nicht zulässig sind reine Dienstleistungs- und Gewerbebauten.	
3 Bauweise	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise.	
4 Baumasse	Überbauungsziffer Geschlosszahl Gebäudehöhe Gebäuelänge Dachneigung	max. 30% mind. 1 G/max. 2 G max. 6,50 m max. 25 m 30-40° (a.T.)
5 Dachformen	Erlaubt sind Satteldächer. Nicht zugelassen sind Flachdächer auf Hauptbauten. Für kleine An- und Nebenbauten sind Abweichungen von den Dachvorschriften gestattet, sofern sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.	
6 Dacheindeckung	naturrote Tonziegel	
7 Empfindlichkeitsstufe	Lärmempfindlichkeitsstufe	<b>ES I</b>

<b>§ 16</b>	<b>Kernzone (PBG § 31)</b>	<b>K</b>
1 Zweck	Erhaltung, Nutzung und Ergänzung des wertvollen Dorfkerns mit seinen Strassenräumen, Plätzen, Grünräumen und den ortstypischen, prägenden Bauten.	
2 Nutzung	Wohnungen, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe und nichtstörende, dem Charakter der Zone entsprechende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.	
3 Bauweise	offene Bauweise; sämtliche bauliche Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, farbliche Gestaltung) in die bestehenden Strukturen einzuordnen. Für deren Beurteilung kann die Baubewilligungsbehörde Fachleute beiziehen (kant. Denkmalpflege, Architekten, Ortsplaner).	
4 Baumasse	Überbauungsziffer	max. 50%
	Grünflächenziffer	min. 40%
	Geschosszahl	max. 2 G
	Gebäudehöhe	max. 7,50 m
	Gebäudelänge	max. 35,0 m
	Dachneigung	min. 35° (a.T.)
5 Baugestaltung	Stellung	abgestimmt auf das Ortsbild (umgebende Gebäude, Ortstruktur, Gelände)
	Dachformen	erlaubt sind die ortstypischen symmetrisch geneigten Dachformen (z.B. Walmdächer und Krüppelwalmdächer)
	Bedachung	naturrote Ziegel
	Dachvorsprünge	sind in ortsüblicher Art auszuführen; Ort min. 0,6 m Traufe min. 0,8 m.
	Dachaufbauten	Gestattet sind Schleppgauben oder Giebellukarnen in aufgelöster Form, die hinsichtlich Grösse, Proportionen, Material und Farbgebung der traditionellen Dachlandschaft angepasst sind. Richtlinien können bei der Baukommission bezogen werden.
	Dacheinschnitte	Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
	Fassaden	Es sind traditionelle Baumaterialien wie Stein und Holz, sowie Verputz in ortsüblichen Strukturen und Farben zu verwenden. Für gut gestaltete neue Elemente können auch neuzeitliche Strukturen und Materialien bewilligt werden, sofern sie die Anforderungen nach Abs.3 erfüllen.
6 Umgebung	Vorgärten Vorplätze	Vorgärten und Vorplätze sind in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten. Als Beläge kann die Baubehörde Natursteinpflaster, Mergel, Kies oder passende Verbundsteine verlangen. Einfahrtsrampen in Tiefgaragen sowie freistehende Garagenbauten dürfen strassenseitig nicht störend wirken.

	Obstbaum	Die Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Obstbaumbestände sind zu fördern.	
7	Antennen	Parabolantennen sind unauffällig zu platzieren.	
8	Sonnenkollektoren	Sonnenkollektoren und Solarzellen sind soweit zulässig, als das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.	
9	Empfindlichkeitsstufe	Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II

## **§ 17 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (PBG § 34) OeBA**

1	Zweck	Sicherung der für die öffentlichen Aufgaben benötigten Flächen	
2	Nutzung	Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen.	
3	Baumasse	Überbauungsziffer Grünflächenziffer Geschosszahl Gebäudehöhe	max. 50% min. 30% max. 2 G max. 7,5 m
4	Umgebung	Die Umgebung ist im Rahmen ihrer Zweckbestimmung zu durchgrünen und möglichst naturnah zu gestalten.	
5	Besondere Bestimmungen	Land in dieser Zone ist der Abtretungspflicht gemäss § 42 PBG unterstellt.	
6	Empfindlichkeitsstufe	Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II

## **LANDWIRTSCHAFTSZONE**

<b>§ 18</b>	<b>Landwirtschaftszone (PBG § 37 bis)</b>	<b>LW</b>
1	Zweck Nutzung Zulässigkeit	Zweck, Nutzung und Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richten sich nach den übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton. Es gelten die entsprechenden Bestimmungen des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG) und des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).
2	Zuständigkeiten	für Bauvorhaben innerhalb der Juraschutzzone: Feststellung der Zonenkonformität: Baudepartement Beurteilung der Bauvorhaben (Bauvorschriften, Ästhetik): Baudepartement
3	Bauweise	Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Es gelten die Gestaltungsvorschriften der Juraschutzzone (§ 24ff NHV).

4 Baumasse	Geschosszahl Gebäudehöhe	max. 2 G max. 7,5 m
5 Empfindlichkeitsstufe	Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III

## SCHUTZZONEN

<b>§ 19</b>	<b>Ortsbildschutzzone (PBG § 36)</b>	<b>OB</b>
1 Zweck	Der Grundnutzung überlagerte Zone zur Erhaltung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes. Sie dient dem Schutz des Ortsbildes von nationaler Bedeutung und traditioneller, architektonisch und ortsgeschichtlich wertvoller Bauten, Freiräume und Dorfansichten sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.	
2 Nutzung	Gemäss den Bestimmungen zur Kernzone.	
3 Baumasse und Gestaltung	Gemäss den Bestimmungen zur Kernzone.	
4 Besondere Bestimmungen	Baugesuche sind der kant. Denkmalpflege oder anderen ausgewiesenen Fachleuten zur Beurteilung zu unterbreiten.	
5 Ausnahmen	Die Baukommission kann Abweichungen von den Gestaltungsbestimmungen gestatten, wenn dadurch eine im Interesse des Ortsbildes überzeugende Lösung realisiert werden kann und wenn überwiegende öffentliche noch nachbarliche Interessen entgegenstehen.	
<b>§ 20</b>	<b>kommunale Uferschutzzone „Biberenbach“ (PBG § 36 und NHV § 31ff)</b>	<b>US</b>
1 Zweck	Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation.	
2 Nutzung	Unterhalts- und Pflegemassnahmen sind zulässig und notwendig. Verjüngungen und Durchlichtungen sind mit Zustimmung des Kreisförstern anzustreben. Im Weiteren gelten die Bestimmungen der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV § 31 ff; RRB vom 14.11.1980 und 7.5.1996).	
3 Bauten und Anlagen	Bauten und bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen, die nicht der Renaturierung bzw. Revitalisierung dienen sind unzulässig.	
4 Besondere Bestimmungen	Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen ist nicht gestattet.	

<b>§ 21</b>	<b>Landschaftsschutzzone (PBG § 36 und NHV § 31 ff)</b>	<b>LS</b>
1 Zweck	Erhaltung der unverbauten Landschaftskammer mit ihren Wiesen, Äckern, Hecken und Bäumen.	
2 Nutzung	Gemäss Grundnutzung (§18 Landwirtschaftszone), soweit mit den Zielen nach Abs. 1 vereinbar.	
3 Bauten/Anlagen	Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig.	
4 Landwirtschaftselemente	Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, usw sind ungeschmälert zu erhalten.	
5 Ausnahmen	Ausnahmen bez. Abs. 3 sind für kleinere Bienenhäuser und Weidunterstände möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind. Gestattet sind auch unauffällig in die Landschaft eingefügte Bauten und Anlagen, die von ihrem Zweck her zwingend auf einen bestimmten Standort in der Schutzzone angewiesen sind. Es dürfen keine überwiegenden Interessen entgegen stehen.	

## WEITERE ZONEN

<b>§ 22</b>	<b>Gebiet mit Gestaltungspflicht</b>	<b>GP</b>
1 Zweck	Der Zweck richtet sich nach § 44 PBG. Insbesondere werden an die Gestaltungs der Bauten und Aussenräume sowie deren Einordnung ins Ortsbild erhöhte Anforderungen gestellt.	
2 Inhalt des Gestaltungsplans	Im Gestaltungsplan ist mind. die zusammenhängende Erschliessung und Überbauung des bezeichneten Areales zu regeln.	
3 Auflagen	In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet darf nur mit genehmigtem Gestaltungsplan gebaut werden.	
<b>§ 23</b>	<b>kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft „Mülital“</b>	<b>N+L</b>
1 Zweck	Das kommunale Vorranggebiet Natur und Landschaft bezweckt die Erhaltung und Aufwertung des vielfältigen und erlebnisreichen Gebietes mit seinen typischen Lebensräumen für Mensch, Tier und Pflanzen.	
2 Nutzung	Gemäss Bestimmungen der Landwirtschaftszone, soweit nicht durch Vereinbarungen nach Abs. 3 anders geregelt.	
3 Vereinbarungen	Zur Erreichung der Schutzziele können Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern abgeschlossen werden. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt.	

<b>§ 24</b>	<b>Freihaltezone (PBG § 36)</b>	<b>FR</b>
1 Zweck	Die Freihaltezone dient der Freihaltung des ortsbildprägenden unüberbauten Gebietes am Siedlungsrand. Die Freihaltezone ist der Landwirtschaftszone überlagert.	
2 Bauten/Anlagen	Hochbauten sowie landschaftsverändernde Terrainveränderungen und Deponien sind untersagt. Die Baubehörde kann ausnahmsweise kleinere Nebenbauten bewilligen, wenn sie für die Nutzung des Landes nötig ist.	
3 Landschaftselemente	Die typischen Hochstamm- Obstgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten und zu erneuern. Der Gemeinderat kann Beiträge für den Erhalt und die Erneuerung der Hochstamm-Obstbaumanlagen gewähren.	

## NATUR- UND KULTUROBJEKTE

<b>§ 25</b>	<b>Geschützte Kulturobjekte (§122 ff PBG)</b> (Kant. Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler, § 14 ff) Per Regierungsratsbeschluss geschützte Kulturobjekte gemäss Auflistung:
1 Objekte	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mülibezirk; Gebäude Nr. 2 und 3</li> <li>2. Gebäude Nr. 6, Hauptstrasse</li> <li>3. Speicher Nr. 15, Hauptstrasse</li> <li>4. Gebäude Nr. 36, Gächliwilstrasse</li> </ol>
2 Erneuerung	Bauliche Massnahmen zur Erhaltung und Erneuerung sind in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege vorzunehmen. Baugesuche sind der Denkmalpflege zur Genehmigung einzureichen.
<b>§ 26</b>	<b>Geschützte Naturobjekte</b> (Kant. Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler, § 14 ff). Bis heute per Regierungsratsbeschluss geschützte Naturobjekte gemäss Auflistung:
1 Objekte	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Winterlinde auf GB Nr. 14</li> <li>2. Erratischer Block (Findling); Koordinaten 599'642/220'536</li> </ol>
2 Zuständigkeit	Diese Objekte werden mit der Ortsplanung unter Schutz der Gemeinde gestellt und mit der Genehmigung der Ortsplanung aus dem kantonalen Schutz entlassen.
3 Erhaltung	Geschützte Bäume (Naturobjekte) die eingehen oder gefällt werden müssen, sind zu ersetzen.



- 2 Zuständigkeit Vor Erteilung einer Bewilligung im Bereich von archäologischen Fundstellen sind alle Baugesuche der Kantonsarchäologie zur Zustimmung einzureichen (§17).

### § 31 Durch Abfälle belastete Standorte

- 1 Zweck Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 der technischen Abfallverordnung vom 10. Dezember 1990 verzeichnet, der im Laufe der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG, SR 814.01) überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Umwelt (AfU) geführt und ist auch bei der örtlichen Baukommission vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen.
- 2 Abklärungen Bei durch Abfälle belasteten Standorte gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Verordnung über Abfälle vom 26. Februar 1992 zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastung speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.

## SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

### § 32 Verfahren

- 1 Erlass Bauordnung Die Bestimmungen des Baureglements (Teil 1) werden nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes erlassen.
- 2 Erlass Zonenordnung Die Zonenvorschriften (Teil 2) unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

### § 33 Inkrafttreten/übergangsrecht

- 1 Inkrafttreten Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den 26. September 2001 in Kraft.
- 2 Anwendung Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

### § 34 Altes Recht

- 1 Aufhebung Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 18.5.1987, aufgehoben.