

Einwohnergemeinde Obergerlafingen



BAU- UND ZONENREGLEMENT

Genehmigte Vorlage vom Februar 2000 bzw. Januar 2009



BAUREGLEMENT

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 1. Juli 1999

Vom Regierungsrat genehmigt

mit Beschluss-Nr. 1255. vom 27. Juni 2000

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 Obergerlafingen 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 Bau-departement Beschwerde geführt werden.
- § 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 Baugesuchsstellers.
- § 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)**
Die Gemeinde erhebt für die Beurteilung von Baugesuchen und Gestaltungsplänen, für Vorentscheide und für die Überwachung der Bauten Gebühren.
- 1 Grundsatz
- 2 Gebührenreglement
- Die Gebühren sind in den entsprechenden Reglementen und Erlasse der Einwohnergemeinde Obergerlafingen festgelegt.

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 Bauruinen, 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 Bauabfälle

Es gilt die Kantonale Bestimmung: § 11 der kantonalen Verordnung über Abfälle (KAV).

§ 11 Bauvorhaben auf Verdachtsflächen

Bei Bauvorhaben auf einer Verdachtsfläche sind durch den Grundeigentümer vor Erteilung der Baubewilligung, Schadstoffuntersuchungen am anfallenden Aushubmaterial durchzuführen (KAV §12). Das Untersuchungsprogramm muss dem Amt für Umwelt vorgängig zur Stellungnahme zugestellt werden. Gestützt auf die Untersuchungsergebnisse ist ein Entsorgungskonzept für das verunreinigte Material auszuarbeiten.

3. Ästhetik

§ 12

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.

§ 13 a

Werkleitungen

Alle neuen Werkleitungen müssen im Boden verlegt werden. Die Baubehörde kann im Zuge von Sanierungen von Werkleitungen Eigentümer oberirdischer Leitungen verpflichten, diese zusammen mit den gemeindeeigenen Werkleitungen im Boden zu verlegen.

§ 13

Baulinien für Garagen und Kleinbauten (PBG §39, 40; KBV §46)

Garagen und Kleinbauten wie Pergolen, Unterstände, Geräteschuppen, Kleintierställe etc. mit einer Gebäudehöhe von max. 2.50 m und einer Gebäudelänge von max. 10.0 m können als **Ausnahme** nach § 52 KBV den Baulinienabstand an Gemeindestrassen unterschreiten, sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird und § 8 eingehalten werden kann. Eine Ausnahme bedingt ein bewilligungsfähiges Gesuch.

Terrainveränderungen (siehe KBV § 63, Abs. 3 und NHV § 17)

ZONENREGLEMENT

Öffentliche Auflage

- vom ..3. Mai 1999.. bis ..4. Juni 1999
- vom 11. September 2008 bis 10. Oktober 2008 bezüglich der Sondernutzungszone Ausbildungs- und Pferdezuchtbetrieb (§§ 14 Abs. 2 und 17A).

Vom Gemeinderat beschlossen

- am .26. August 1999 und ergänzend
- am 26. August 2008 bezüglich der Sondernutzungszone Ausbildungs- und Pferdezuchtbetrieb (§§ 14 Abs. 2 und 17A).

Vom Regierungsrat genehmigt

mit Beschluss-Nr. 1255 vom 27. Juni 2000 sowie mit Beschluss Nr. 7 vom 6. Januar 2009 (bezüglich der Sondernutzungszone Ausbildungs- und Pferdezuchtbetrieb, §§ 14 Abs. 2 und 17A).

Zweiter Teil

Zonenvorschriften

§ 14	Zonen	
1 Unterteilung	Das Gemeindegebiet von Obergerlafingen ist gemäss Bauzonen- und Gesamtplan in folgende Nutzungs- und Schutzzone unterteilt:	
2 Bauzonen	- Wohnzone zweigeschossig	W2
	- Gewerbezone mit Wohnen	GW
	- Gewerbezone	G
	- Zone für öffentliche Bauten + Anlagen	OeBA
	- Industriezone Bolacker	I
	- Sondernutzungszone Ausbildungs- und Pferdezuchtbetrieb mit Gestaltungsplanpflicht	SNP
3 Landwirtschaftszone	- Landwirtschaftszone	L
4 Schutzzonen	- Kommunale Uferschutzzone Grützbach	US
	- Gewässerschutzzone	GS
5 Weitere Zonen	- Reservezone Wohnen	RW
6 Nutzungs- und andere Zonen-vorschriften	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	
2 Nutzung	Wohnungen sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe	
3 Bauweise	offen	
4 Baumasse	Ausnützungsziffer	max. 0.40
	Geschosszahl	mind. 1 G / max. 2 G
	Gebäudehöhe	max. 7.50 m
	Gebäuelänge	max. 40.0 m
	Firsthöhe ab OK EG - Boden	(1)
	(1) Bei Steildächern wird die Mehrhöhe, welche sich im Vergleich zu einem 35 Grad geneigten Dach ergibt, zur Gebäudehöhe hinzugerechnet.	
5 Besondere Bestimmungen	Für Überbauungen mit mehreren Bauten kann ein Gestaltungsplan verlangt werden. Bei vorbestandene Wohnbauten (vor 1.7.1992), die max. 2 Geschosse aufweisen, kann die Baubehörde für An- und Umbauten einen Bonus von 5 % an die maximal zulässige Bruttogeschossfläche gewähren (§ 39 KBV, Abs. 2).	
6 Empfindlichkeitsstufe	Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II

§ 16	Gewerbezone mit Wohnen (PBG § 32)	GW
1 Zweck	Gewerbezone mit Wohnnutzung	
2 Nutzung	Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzung.	
3 Bauweise	offen	
4 Baumasse	Ausnützungsziffer (vgl. Abs. 5) Grünflächenziffer Geschosszahl Gebäudehöhe Gebäuelänge Firsthöhe	max. 0.45 / 0.40 mind. 40 % max. 2G max. 7.50 m max. 40.0 m (1
	(1 Bei Steildächern wird die Mehrhöhe, welche sich im Vergleich zu einem 35 Grad geneigten Dach ergibt, zur Gebäudehöhe hinzugerechnet.	
5 Besondere Bestimmungen	Für Gesamtüberbauungen mit mehreren Bauten kann ein Gestaltungsplan verlangt werden.	
	Für reine Wohnnutzung gilt eine max. Ausnützungsziffer von max. 0.40. Wohnungen sind so anzuordnen, dass keine Beeinträchtigungen durch Gewerbebetriebe entstehen.	
6 Empfindlichkeitsstufe	Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III
§ 17	Gewerbezone (PBG § 32)	G
1 Zweck	Gewerbezone	
2 Nutzung	Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen.	
3 Bauweise	offen	
4 Baumasse	Grünflächenziffer Gebäudehöhe Firsthöhe ab OK EG - Boden	mind. 20 % max. 10.50 m max. 12.50 m
5 Empfindlichkeitsstufe	Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III
§ 17 A	Sondernutzungszone Ausbildungs- und Pferdezuchtbetrieb mit Gestaltungsplanpflicht	SNP
1 Zweck	Die Sondernutzungszone „Ausbildungs- und Pferdezuchtbetrieb“ ist im Sinne von PBG § 32 eine Gewerbezone. Zugelassen ist die Zucht, Haltung, Erziehung, Prüfung und Verkauf von Pferden und in diesem Zusammenhang stehender Landwirtschaft	

§ 18	Industriezone Bolacker (PBG § 33)	I
1 Zweck	Industriezone	
2 Nutzung	Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und betriebsnotwendige Wohnungen.	
3 Bauweise	offen	
4 Baumasse	Grünflächenziffer Gebäudehöhe Firsthöhe ab OK EG - Boden	mind. 10 % max. 10.50 m max. 13.00 m
5 Empfindlichkeitsstufe	Lärmempfindlichkeitsstufe	ES IV
§ 19	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: Bereich 1: Schule und Mehrzweckhalle Bereich 2/3: Kirchgemeindehaus / Kindergarten Bereich 4: Sportplätze Chirchacker	
3 Baumasse	Ausnützungsziffer Geschosszahl	keine max. 3G
4 Empfindlichkeitsstufe	Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II

LANDWIRTSCHAFTSZONE

§ 20	Landwirtschaftszone (PBG § 37 bis)	L
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	Feststellung der Zonenkonformität: Beurteilung Bauvorhaben (Bauvorschriften, Aesthetik):	Baudepartement Kommunale Bau- behörde
3 Bauweise	Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.	
4 Baumasse	Geschosszahl Gebäudehöhe	max. 2 G max. 7.5 m
5 Empfindlichkeitsstufe	Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III

SCHUTZZONEN

§ 21	Kommunale Uferschutzzone Grützbach (PBG § 36 und NHV § 31 ff)
-------------	----------------------------------------------------------------------

- | | | |
|---|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Zweck | Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer und Gewässer mit standortgerechter Ufervegetation und Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen. |
| 2 | Nutzung | <p>Unterhalts- und Pflegemassnahmen sind zulässig wo notwendig. Verjüngungen und Durchlichtungen der Ufergehölze sind mit Zustimmung des Kreisförsters gestattet.</p> <p>Im weiteren gelten die Bestimmungen der Kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV; RRB vom 14.11.1980 und 7.5.1996).</p> |

§ 22 Grundwasserschutzzonen und -areale

Für die Grundwasserschutzzonen und -areale gelten die rechtskräftigen Nutzungspläne mit den dazugehörenden Zonenvorschriften:

- Im Tannwald Recherswil / Hölzli: Fassungsanlagen der Brunnengenossenschaft Recherswil, Kriegstetten, Oekingen; RRB Nr. 110 vom 11.1.1983
- Hölzli: Grundwasserfassungen Obergerlafingen und Recherswil der Gruppenwasserversorgung Grenchen; RRB Nr. 989 vom 22.3.1994
- Chirchacker: Grundwasserfassung der Gemeinde Gerlafingen; RRB Nr. 3183 vom 15.11.1983
- Grundwasserschutzareal Oberes Wasseramt (Gemeinden Kriegstetten, Recherswil, Obergerlafingen, Gerlafingen); RRB Nr. 1437 vom 11.5.1982

WEITERE ZONEN

- | | | |
|-------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 23 | Reservezone Wohnen (PBG § 27) | RW |
| 1 | Zweck | Reserve für eine allfällig spätere Erweiterung der Wohnzone in günstiger Lage bei ausgewiesenem Bedarf. |
| 2 | Besondere Bestimmungen | Für die Zuweisung von Land der Reservezone zur Wohnzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff PBG durchzuführen. |
| 3 | Empfindlichkeitsstufe | ES II |

NATUR- UND KULTUROBJEKTE

- | | |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 24 | Geschützte Natur- und Kulturobjekte (§ 122 ff PBG) |
| | Das durch Regierungsratsbeschluss geschützte Kulturobjekt ist im Anhang dieses Reglementes aufgeführt (Stand Februar 1996). |

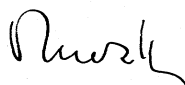
SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

- § 25 Verfahren**
- 1 Erlass Bau-reglement Die Bestimmungen des Baureglementes werden nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes erlassen.
- 2 Erlass Zonen-reglement Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes.
- § 26 Inkrafttreten / Übergangsrecht**
- 1 Inkrafttreten Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den 1. Januar 2000 in Kraft.
- 2 Anwendung Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.
- § 27 Altes Recht**
- 1 Aufhebung Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Baureglement vom 23. 8. 1983 (RRB Nr. 2413) und das Zonenreglement vom 9. 9. 1991 (RRB Nr. 2783) aufgehoben.

Obergerlafingen, den 26. August 2008

EINWOHNERGEMEINDE OBERGERLAFINGEN
Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:



Beat Muralt

Der Gemeindeschreiber:



Ulrich Jäggi

ANHANG

Geschütztes Kulturobjekt (Denkmalverzeichnis; Stand Februar 1996)