

# Einwohnergemeinde Gunzgen



## Bau- und Zonenreglement

# Inhaltsverzeichnis Bau- und Zonenreglement

<b>1</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>4</b>
1.1	Formelle Vorschriften	4
	§ 1 Zweck und Geltung	4
	§ 2 Zuständigkeit	4
	§ 3 Vorentscheid	4
	§ 4 Beschwerde bei Baubewilligungsverfahren	4
	§ 5 Baukontrolle, unterirdische Leitungen	4
	§ 6 Gebühren	5
1.2	Bauvorschriften	5
1.2.1	Verkehr	5
	§ 7 Bäume und Sträucher entlang öffentl. Strassen	5
	§ 8 Anzahl und Grösse der Abstellplätze	5
	§ 9 Anforderungen an Garagenplätze, Abstellplätze	6
1.2.2	Sicherheit und Gesundheit	6
	§ 10 Balkone	6
	§ 11 Anforderungen an Mehrfamilienhäuser mit mehr als 2 Wohnungen	6
	§ 12 Nebenräume in Einfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen	6
	§ 13 Baustellen (§§ 65 und 66 KBV)	7
1.2.3	Ästhetik	7
	§ 14 Brandruinen und Brandmauern (§§ 54 und 63 KBV)	7
	§ 15 Terrainveränderungen (§ 63 KBV)	7
	§ 16 Fernseh- und UKW-Antennenanlagen	7
1.2.4	Natur-, Umwelt- und Heimatschutz	8
	§ 17 Erhaltenswerte Gebäude	8
	§ 18 Geschützte Bäume	8
	§ 19 Geschützte archäologische Fundstellen	8
	§ 20 Bauvorhaben auf mit Abfällen belasteten Standorten	8
	§ 21 Baustellenentsorgung	9
<b>2</b>	<b>Zonenvorschriften</b>	<b>9</b>
2.1	Bauzonenplan	9
	§ 22 Unterteilung der Bauzone (§§29-34 PBG)	9
	§ 23 Nutzungs- und andere Zonenvorschriften	9
	§ 24 Bauzonenvorschriften	9
2.1.1	Wohnzonen	11
2.1.2	Kernzone	11
2.1.3	Landwirtschaftliche Kernzone	12
2.1.4	Gewerbezone, Industriezone	12
2.1.5	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	12
2.1.6	Spezialzone Restaurant Waldegg	12
2.2	Gesamtplan	13
	§ 25 Landwirtschaftszone	13
	§ 26 Kant. Siedlungstrenngürtel	13
	§ 27 Grundwasserschutzzone	13

<b>3</b>	<b>Schluss- und Übergangsbestimmungen .....</b>	<b>13</b>
	§ 28 Verfahren .....	13
	§ 29 Inkrafttreten und Übergangsrecht.....	14
	§ 30 Aufhebung des alten Rechts .....	14
<b>4</b>	<b>Orientierung über die Bauvorschriften.....</b>	<b>15</b>

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Gunzgen folgende Bestimmungen:

## **1 Allgemeine Bestimmungen**

### **1.1 Formelle Vorschriften**

#### **§ 1 Zweck und Geltung**

<sup>1</sup> Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juni 1978 Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.

<sup>2</sup> Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung und die Erschliessungsbeiträge und -gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.

#### **§ 2 Zuständigkeit**

Die Anwendung dieses Reglementes und der Kantonalen Bauverordnung ist Sache der Baukommission.

#### **§ 3 Vorentscheid**

Wünscht der Bauherr vor der Ausarbeitung eines Projektes gewisse grundsätzliche Fragen der Baumöglichkeit abzuklären, so kann er die Baukommission um einen Vorentscheid ersuchen. Ein solcher bindet die Baukommission lediglich in Bezug auf die behandelten Fragen und nur soweit, als die Verhältnisse gleich bleiben, auf alle Fälle aber nur auf die Dauer eines Jahres und unter Vorbehalt berechtigter Einsprachen im Baubewilligungsverfahren. Die der Baubehörde dadurch entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

#### **§ 4 Beschwerde bei Baubewilligungsverfahren**

<sup>1</sup> Gegen Entscheide der Baukommission im Baubewilligungsverfahren kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement schriftlich Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

<sup>2</sup> Aufgehoben 1. Juni 2005

#### **§ 5 Baukontrolle, unterirdische Leitungen**

<sup>1</sup>Der Bauherr hat der Baukommission folgende Baustadien zu melden:

- Baubeginn
- Errichtung des Schnurgerüstes
- Fertigstellung der Armierung bei Zivilschutzanlagen
- Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen (vor dem Eindecken)
- Vollendung des Rohbaus

- Vollendung

<sup>2</sup> Bauherr und Unternehmer sind verpflichtet, sich über das Vorhandensein von unterirdischen Leitungen zu erkundigen. Sie haften für alle eventuell entstehenden Schäden.

## **§ 6 Gebühren**

<sup>1</sup> Die Baukommission erhebt für die Beurteilung der Baugesuche und für die Überwachung der Bauten Gebühren, welche sich nach Aufwand bemessen.

<sup>2</sup> Die Höhe der Gebühren richtet sich nach dem Gebührenreglement.

<sup>3</sup> Die Kosten von Änderungen der Ortsplanung und von Gestaltungsplänen, die vorwiegend auf Veranlassung oder im Interesse der einbezogenen Grundeigentümer ausgearbeitet werden, sind diesen ganz oder teilweise zu belasten. Gutachten, Stellungnahmen oder Beihilfen bei durch Dritte erstellten Gestaltungsplänen gehen zu Lasten der Verursacher.

<sup>4</sup> Zusätzlich sind die Kosten für Publikationen, für die notwendige Beiziehung von Fachleuten und für ausserordentliche Baubeaufsichtigung zu bezahlen.

<sup>5</sup> Die Baukommission kann Kostenvorschüsse verlangen und ihre Verrichtungen von deren Leistung abhängig machen.

## **1.2 Bauvorschriften**

### **1.2.1 Verkehr**

## **§ 7 Bäume und Sträucher entlang öffentl. Strassen**

<sup>1</sup> Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von Gemeindestrassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.20 m aufzuschneiden.

<sup>2</sup> Die Baukommission kann nach vorausgegangener Fristsetzung das Zurückschneiden auf Kosten des Eigentümers durch einen Dritten ausführen lassen.

<sup>3</sup> Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 3.00 m zu betragen.

<sup>4</sup> Entlang von Strassen, bei Einmündungen sowie bei privaten Ein- und Ausfahrten darf die Verkehrssicherheit durch Sichtbehinderung nicht beeinträchtigt werden.

## **§ 8 Anzahl und Grösse der Abstellplätze**

<sup>1</sup> Zu Bauten und baulichen Anlagen sind nach den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (§ 42 und Anhang IV) Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen.

<sup>2</sup> Die oberirdischen Abstellplätze haben - wenn sie einzeln errichtet werden (Einfamilienhäuser) - eine Grösse von 5.00 m x 3.00 m aufzuweisen. Bei Abstellplätzen, die senkrecht in eine Reihe erstellt werden (Mehrfamilienhäuser), hat die Grösse 5.00 m x 2.50 m zu betragen.

<sup>3</sup> Für schräge und Längsparkfelder und Abstellplätze in Einstellhallen gelten als Richtlinien die jeweils gültigen Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner.

## **§ 9 Anforderungen an Garagenplätze, Abstellplätze**

<sup>1</sup> Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst. Bei Anlagen für mehr als vier Autos ist das Wasser durch einen Mineralölabscheider zu leiten.

<sup>2</sup> Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen vor der Strassen- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 6 m aufweisen

### **1.2.2 Sicherheit und Gesundheit**

## **§ 10 Balkone**

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern müssen Balkone oder im Erdgeschoss Aussensitzplätze von mindestens 4 m<sup>2</sup> Fläche für eine 2-Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> Fläche mehr aufweisen. Die Tiefe bei Balkonen muss auf eine Länge von minimal 2.00 m eine nutzbare Breite von mindestens 1.50 m aufweisen.

## **§ 11 Anforderungen an Mehrfamilienhäuser mit mehr als 2 Wohnungen**

<sup>1</sup> Die Wohnungen müssen entsprechend dem Platzangebot und dem Ausbaustandard ein geordnetes Wohnen zulassen, wobei bei grösseren Überbauungen ein für die Besiedlung der Gemeinde sinnvolles Wohnungsangebot anzustreben ist.

<sup>2</sup> Die Wohnungen sind so zu orientieren, dass die mögliche Sonnenscheindauer am mittleren Wintertag (29. Oktober und 9. Februar) in der Zeit zwischen 08.00 Uhr und 16.00 Uhr für eine

1-Zimmerwohnung	2 Stunden
2-Zimmerwohnung	4 Stunden
3- und mehr Zimmerwohnung	5 Stunden

beträgt (siehe Abbildung Anhang I).

## **§ 12 Nebenräume in Einfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen**

<sup>1</sup> Innerhalb der Wohnung, ausserhalb der Küche, müssen Schränke von mindestens 0.9 m<sup>2</sup> Grundfläche für eine 1 und 2 Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 0.3 m<sup>2</sup> Grundfläche mehr erstellt werden. Anstelle dieser Schränke können innerhalb der Wohnung separate Abstellräume erstellt werden, dabei erhöht sich die Fläche um die Verkehrsfläche, jedoch mindestens um 50 %.

<sup>2</sup> Es müssen Mieterkeller von mindestens 4 m<sup>2</sup> Fläche für eine 1 und 2 Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> Fläche mehr erstellt werden.

<sup>3</sup> In der Regel sind pro 6 Wohnungen eine Waschmaschine mit dem dazugehörigen Trockenraum von 12 m<sup>2</sup> Fläche oder einem Tumbler erforderlich.

<sup>4</sup> Für den Kehricht gelten die Bestimmungen des Kehrichtreglements.

<sup>5</sup> Für Kinderwagen, Kinderfahrzeuge, Motorfahräder, Mopeds und Fahrräder sind Einstellräume zu erstellen und so anzulegen, dass sie von aussen ebenerdig oder über Rampen erreichbar sind.

## **§ 13 Baustellen (§§ 65 und 66 KBV)**

<sup>1</sup> Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Baukommission. Für die Benutzung des öffentlichen Eigentums ist je nach Art, Dauer und Umfang eine Gebühr von Fr. 20.-- bis Fr. 1'000.-- zu entrichten.

<sup>2</sup> Die Baukommission kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden

### **1.2.3 Ästhetik**

## **§ 14 Brandruinen und Brandmauern (§§ 54 und 63 KBV)**

<sup>1</sup> Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baubehörde festgesetzten, angemessenen Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.

<sup>2</sup> Die 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.

<sup>3</sup> Im übrigen gelten §§ 54 <sup>1</sup> und 63 KBV.

## **§ 15 Terrainveränderungen (§ 63 KBV)**

<sup>1</sup> Terrainveränderungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Sie unterstehen einer Baubewilligung. Terrainveränderungen in der Landwirtschaftszone werden nur bewilligt, wenn sie der Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit (gemäss Kant. Landwirtschaftsgesetz § 7) dienen.

<sup>2</sup> Terrainveränderungen werden nicht bewilligt (3 Abs. 2 lit. b) KBV), wenn das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild ungünstig beeinträchtigt wird oder wenn dadurch Biotope wie Tümpel, Sumpfgebiete, Hecken und dergleichen vernichtet würden, die den Tieren und Pflanzen als Lebensraum dienen.

## **§ 16 Fernseh- und UKW-Antennenanlagen**

<sup>1</sup> Für die Fernseh- und UKW-Antennenanlagen gelten die Bestimmungen des Antennenreglements.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die Bewilligung von Sende- und Empfangsanlagen der Feuerwehr, Polizei und Funkamateure § 3 Abs. 2 lit. a) KBV).

## **1.2.4 Natur-, Umwelt- und Heimatschutz**

### **§ 17 Erhaltenswerte Gebäude**

<sup>1</sup> Bei den im Bauzonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. Im Falle eines unvermeidlichen Abbruchs soll möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firtsrichtung) des ursprünglichen Gebäudes grundsätzlich zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen.

### **§ 18 Geschützte Bäume**

<sup>1</sup> Die in den Nutzungsplänen eingetragenen Einzelbäume sind geschützt.

<sup>2</sup> Untersagt sind alle Massnahmen, die die Bäume gefährden.

<sup>3</sup> Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung der Baukommission. Diese regelt die Ersatzbepflanzung mit gleichartigen Bäumen.

### **§ 19 Geschützte archäologische Fundstellen**

Durch die Kulturdenkmälerverordnung werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt. Vor Erteilen der Baubewilligung hat die Baukommission der Kantonsarchäologie alle Baugesuche, die sich auf bekannten geschützten archäologischen Fundstellen befinden, zur Zustimmung einzureichen.

### **§ 20 Bauvorhaben auf mit Abfällen belasteten Standorten**

Bei Bauvorhaben auf einer Verdachtsfläche sind, vor Erteilen der Baubewilligung, Schadstoffuntersuchungen am anfallenden Aushubmaterial durchzuführen (KAV § 12). Diese ergänzen die im Verdachtsflächenkataster festgelegten erforderlichen Untersuchungen durch den Bauherrn. Das Untersuchungsprogramm muss dem Amt für Umweltschutz vorgängig zur Stellungnahme zugestellt werden. Gestützt auf die Untersuchungsergebnisse ist ein Entsorgungskonzept für das verunreinigte Material auszuarbeiten.



## § 21 Baustellenentsorgung

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

## 2 Zonenvorschriften

### 2.1 Bauzonenplan

#### § 22 Unterteilung der Bauzone (§§29-34 PBG)

<sup>1</sup>Die Bauzone ist in folgende Nutzungszonen eingeteilt:

<u>Zone</u>	<u>Abk.</u>	<u>Planfarbe</u>
Zone für Ein-, Doppel- und Zweifamilienhäuser	E2	gelb
Wohnzone 2	W2	orange
Wohnzone 3	W3	rot
Kernzone	K	braun
reine Gewerbezone	G	violett
Industriezone	I	blau
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	grau
landwirtsch. Kernzone	LK	rosa
Spezialzone Restaurant Waldegg	S	braun schraffiert

<sup>2</sup> Der Bauzonenplan im Massstab 1 : 2'000 ist Bestandteil dieses Reglements und ist für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend.

#### § 23 Nutzungs- und andere Zonenvorschriften

<sup>1</sup> Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 30 - 34 PBG.

<sup>2</sup> Die übrigen Zonenvorschriften richten sich nach der kantonalen Bauverordnung und nach §§ 24 ff dieses Reglements.

#### § 24 Bauzonenvorschriften

<sup>1</sup> In den einzelnen Zonen gelten gestützt auf die kantonale Bauverordnung folgende Bauvorschriften:

<b>Zone</b>	<b>Gesch.Zahl §§16/17 KBV</b>	<b>Max.Geb. Hö- he §§ 18/19</b>	<b>Max.Geb. Länge § 21 KBV</b>	<b>Grünflächen- Ziffer §§ 36/37 KBV</b>	<b>Ausnüt- zungs-Ziffer § 38 KBV</b>
E2	2	7,0 m	30,0 m	40 %	0,4
W2	2	7,5 m	40,0 m	40 %	0,4
W3	3	9,5 m	40,0 m	40 %	0,5
K	2	7,5 m	40,0 m	40 %	0,5
G	--	13,0 m	60,0 m	10 %	0,5
I	--	18,0 m	100,0 m	10 %	keine
OeBA	3	lt. § 24, Abs. 2, lit.e	lt. § 24, Abs. 2, lit.e	lt. § 24, Abs. 2, lit.e	lt. § 24, Abs. 2, lit.e

KBV = Kant. Bauverordnung

<sup>2</sup> Vorschriften für die einzelnen Zonen:

### **2.1.1 Wohnzonen**

E 2: Sie dient der Erstellung von zweigeschossigen Ein-, Doppeleinfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern.

In der Allmend haben sich Neubauten in Bauweise, Stellung, Dachform und Gestaltung der bestehenden Bebauung anzupassen.

W 2: Sie ist für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern oder Doppel- und Reihenhäusern mit zwei Vollgeschossen bestimmt. Kleinere alleinstehende Mehrfamilienhäuser bis maximal sechs Wohnungen sind zugelassen, wenn sie durch eine entsprechende Gestaltung der Baukörper, der Fassaden und der Umgebung auf die bestehenden, umliegenden Bebauungen Rücksicht nehmen.

Flächdächer sind ausser bei Attikas, Neben- und Kleinbauten nicht zulässig. Die Dachneigung beträgt max. 45 %.

W 3: Sie ist für den Bau von Mehrfamilienhäusern mit drei Vollgeschossen bestimmt.

### **2.1.2 Kernzone**

Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und sinnvolle Erneuerung des alten Dorfteils entlang der Mittelgäustrasse und die Schaffung eines Zentrumsbereiches für Wohnen, Einkaufen und Arbeiten.

Zulässig sind Läden, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten, öffentliche Bauten und Anlagen und Wohnungen.

Die bestehende bauliche Struktur soll weiterhin den Charakter des Ortsbildes mitbestimmen. Die Elemente der traditionellen Bauweise sind hinsichtlich Proportion und Volumen, Fassaden- und Dachgestaltung zu übernehmen. Neubauten haben sich so einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Stellung der Bauten erfolgt in der Regel parallel zur Mittelgäustrasse.

Die Bereiche zwischen Strassengrenze und Hausfassade sind so zu gestalten, dass sie den öffentlichen Charakter der Zone betonen und ein zentrumsgerechter Platz und Strassenraum entsteht. Parkplätze sind mit Bäumen zu bepflanzen.

Zur Beurteilung der Eingliederung von Neubauten oder anderer Aspekte kann die Baukommission unabhängige Fachleute auf Kosten der Bauherrschaft beiziehen.

Die Dachneigung beträgt 35 ° bis 45°. Als Bedachungsmaterial sind naturrote Tonziegel zugelassen. Dachöffnungen sollen auf ein Minimum beschränkt bleiben und so angeordnet und gestaltet werden, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dachaufbauten sollen als Lukarnen oder Gauben in aufgelöster Form erstellt werden. Dachflächenfenster sollen in ihrer Grösse beschränkt werden (z.B.

Aussenmass max. 0.8 m<sup>2</sup>). Dacheinschnitte sollen nicht zugelassen werden, da sie als unschöne Löcher im Dach in Erscheinung treten.

### **2.1.3 Landwirtschaftliche Kernzone**

Die landwirtschaftliche Kernzone sichert den Bestand und die Nutzung der Landwirtschaftsbetriebe im Siedlungsgebiet. Zulässig sind unter Vorbehalt von § 37<sup>ter</sup> PBG neben den bestehenden landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäuden:

- Landwirtschaftlich bedingte zusätzliche Neu- und Ersatzbauten. Ausgenommen sind immissionsträchtige Nutzungen, welche nicht mit den umliegenden Nutzungszonen verträglich sind.
- Die Umnutzungen bestehender Bauvolumen für nicht oder nur mässig störende Zwecke, soweit diese die Existenz der landwirtschaftlichen Betriebe nicht gefährden.
- Die Umnutzung bestehender Bauvolumen zu Wohnzwecken, jedoch höchstens zwei Wohnungen über das Mass der landwirtschaftlich bedingten Wohnbauten hinaus.

Bauten und bauliche Massnahmen haben sich ins Ortsbild einzufügen. Bei gewerblichen Nutzungen dürfen Lager-, Abstell- und Umschlagplätze das Strassenbild nicht stören.

### **2.1.4 Gewerbezone, Industriezone**

In der Gewerbezone sind nur betriebsbedingte Wohnungen zulässig. In der Industriezone sind auch die für die Unternehmungen erforderlichen Büros, Forschungsstätten, Kantinen und ähnliche Wohlfahrtseinrichtungen zugelassen. Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche können gleichwertige Ersatzmassnahmen bewilligt werden. Zum Beispiel pro 20 m<sup>2</sup> verlangter Grünfläche ein Baum oder Flachdachbegrünung.

Verkehrsintensive Betriebe wie z. Bsp. Verkaufsgeschäfte, Logistikunternehmen, Distributionsunternehmen, Tankstellen, etc. sind in der Industriezone nicht zugelassen.

### **2.1.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

Bei öffentlichen Bauten bestimmt der Gemeinderat, unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, die Gebäudehöhe, die Gebäudelänge und die Ausnützungsziffer, wobei die Gebäudehöhe und die Ausnützungsziffer in der Regel das Mass der umgebenden Zonen nicht übersteigen sollte.

### **2.1.6 Spezialzone Restaurant Waldegg**

Sie dient der Gewährleistung der bestehenden Nutzung.

Um-, An- und Ausbauten bestehender Bauten sind zulässig, sofern diese betriebsnotwendig sind. Neubauten sind nicht zulässig.

## **2.2 Gesamtplan**

### **§ 25 Landwirtschaftszone**

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.

<sup>2</sup> Zulässig ist die bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt und / oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von RPG und PBG.

<sup>3</sup> Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.

<sup>4</sup> Silos sind möglichst unauffällig zu plazieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel- oder grau-grüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig.

<sup>5</sup> Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung bei An- und Nebengebäuden möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten sowie bei vorbestehenden anderen Bauformen.

### **§ 26 Kant. Siedlungstrenngürtel**

Im Kantonalen Siedlungstrenngürtel gilt ein generelles Bauverbot für Neubauten und landwirtschaftsfremde Anlagen. Bestand und angemessene Erweiterung bestehender Bauten bleiben im Rahmen von RPG und PBG gewährleistet.

### **§ 27 Grundwasserschutzzone**

Für die Grundwasserschutzzone der Grundwasserfassung Kappel gilt das entsprechende Schutzzonenreglement.

## **3 Schluss- und Übergangsbestimmungen**

### **§ 28 Verfahren**

<sup>1</sup> Die allgemeinen Bestimmungen dieses Reglements (1. Teil) werden nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes vom 23. Oktober 1991 erlassen.

<sup>2</sup> Die Zonenvorschriften (2.Teil) unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes.

## **§ 29 Inkrafttreten und Übergangsrecht**

<sup>1</sup> Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den 18.02.2003 in Kraft.

<sup>2</sup> Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

## **§ 30 Aufhebung des alten Rechts**

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das rechtsgültige Bau- und Zonenreglement aufgehoben.

1. Teil            Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 12. Dezember 2001

2. Teil            Vom Gemeinderat beschlossen am 6. Juni 2000

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

R. Fürst

H. Steiner

Vom Regierungsrat durch Beschluss Nr. 2003/210 vom 18.02.2003 genehmigt.  
*Von der Genehmigung ausgenommen sind die Industriezone I, die Reservezone Industrie und § 24 Abs. d des Zonenreglements.*

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Schwaller

Genehmigung Ergänzung § 24, Abs. 2 vom Regierungsrat durch Beschluss Nr. RRB 558 vom 31.03.2009.

Der Staatsschreiber:

Andreas Eng

## 4 Orientierung über die Bauvorschriften

Gemäss dem kantonalen Baugesetz vom 3. Dezember 1978, dem kantonalen Baureglement vom 3. Juli 1978 und dem Baureglement der Einwohnergemeinde Gunzgen vom 27. Juni 1980 bedürfen alle Bauten, bauliche Veränderungen an Bauten, Einfriedigungen usw. eine Bewilligung der Baukommission.

Die Baukommission ist gemäss § 150 des Baugesetzes verpflichtet, bauliche Arbeiten, die ohne oder entgegen der Baubewilligung ausgeführt werden, mit einer sofort rechtskräftigen Verfügung einzustellen.

Ein Baugesuch ist u. a. einzureichen für:

- Neubauten
- Umbauten, Anbauten, Aufbauten
- Änderungen der Fassadenstruktur
- Änderungen der Zweckbestimmung von Bauten, Anlagen und Räumlichkeiten
- Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen
- private Erschliessungsanlagen
- Einfriedigungen und Stützmauern
- Silos, Fahrnisbauten, Kleintierställe
- Schwimmbassins
- Cheminéeanlagen
- Reklamen, Schaukästen, Warenautomaten
- Terrainveränderungen

Es dürfen nur Bauten bewilligt werden, die den Bauvorschriften entsprechen. Wer Bauten ohne Bewilligung ausführt, macht sich strafbar.

Gemäss § 153 des kantonalen Baugesetzes wird mit Haft oder Busse bestraft, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Grundeigentümer, Bauherr oder sonstwie Berechtigter, als Projektverfasser, Unternehmer, Bauleiter oder als Verantwortlicher für die Ausführung von Arbeiten die Bauvorschriften verletzt.

Zudem ist gestützt auf § 5 des örtlichen Baureglements für jede durch Nichtbeachtung der Vorschriften notwendig gewordene Besichtigung oder Kontrolle eine zusätzliche Gebühr von Fr. 20.-- bis Fr. 100.-- zu entrichten.

Wir bitten Sie von diesen Hinweisen Kenntnis zu nehmen. Dieses Mitteilungsblatt wollen Sie bitte in der blauen Reglementsmappe (unter Rubrik 7) ablegen.

Gunzgen, im August 1983

Baukommission Gunzgen