

Gemeinde Obergösgen

Baureglement (BR)



26. April 2024

Vom Gemeinderat für die 1. kantonale Vorprüfung verabschiedet am 22. Februar 2021

Vom Gemeinderat für die 2. kantonale Vorprüfung die Mitwirkung verabschiedet am 26. Juni 2023

Mitwirkung vom 21. August 2023 bis 30 September 2023

Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet am 28. Mai 2024

Öffentliche Auflage vom 10. Juni 2024 bis 09. Juli 2024

Vom Gemeinderat beschlossen am 25. November 2024

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 9. Dezember 2024

Der Gemeindepräsident

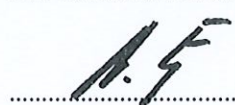


Die Gemeindeschreiberin



Vom Regierungsrat genehmigt am 22. April 2025 mit RRB Nr. 2025/589

Der Staatsschreiber





Publikation im Amtsblatt am

25. April 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Bestimmungen	4
1.1	Formelle Vorschriften	4
§ 1	Zweck und Geltung	4
§ 2	Zuständigkeit	4
§ 3	Ausnahmen	4
1.2	Baugesuch, Baubewilligung, Baukontrolle	4
§ 4	Baugesuch, Baubewilligung (§§ 3 ff. KBV)	4
§ 5	Baukontrolle (§ 12 KBV)	5
§ 6	Gebühren und Kostenüberwälzung	5
1.3	Schutzmassnahmen bei der Bauausführung	6
§ 7	Unterirdische Leitungen (§ 65 KBV)	6
§ 8	Beschädigung und Verunreinigung von Strassen, Plätzen und öffentlichen Anlagen (§ 65 KBV)	6
§ 9	Baustellenentsorgung	6
2.	Bauvorschriften	7
2.1	Verkehr	7
§ 10	Bankett	7
§ 11	Anforderungen für private Erschliessungsanlagen und für Parkplätze (§ 42, Anhang III KBV)	7
§ 12	Anforderungen an Garagenvorplätze, Ausfahrten und Abstellplätze (§ 42 + 53 KBV)	7
§ 13	Ersatzabgaben	8
§ 14	Lichtraumprofil entlang Strassen und Wegen	8
§ 15	Benützung von Privateigentum	8
§ 16	Teilausbau der Erschliessungsanlagen	9
§ 17	Kehrichtlagerung (§ 43 KBV)	9
2.2	Sicherheit und Gesundheit	9
§ 18	Umwelt: Versickerung von Regenwasser und Reinabwasser (siehe GWBA, USG, LRV)	9
2.3	Ästhetik	10
§ 19	Gartengestaltung und -pflege	10
§ 20	Brandruinen und Brandmauern	10
§ 21	Nicht fertig gestellte Bauten	10

§ 22	Terrainveränderungen und Stützmauern (§§ 49, 62 und 63 ^{bis} KBV)	11
§ 23	Parabol- und Aussenantennen	11
§ 24	Dachausbau und Dachbegrünung	11
§ 25	Reklame	11
§ 26	Energie	12
2.4	Besondere Bestimmungen für Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen mit mehr als 6 Wohnungen	12
§ 27	Spielplätze und Aufenthaltsräume (§ 41 KBV)	12
§ 28	Parkieranlagen (§ 42 KBV)	12
§ 29	Gemeinschaftsräume	13
2.5	An- und Umbauten	13
§ 30	Sanitäre Erweiterungen (GSchG)	13
3.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	14
§ 31	Strafbestimmungen	14
§ 32	Inkrafttreten, Anwendung, Aufhebung altes Recht	14

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1 Formelle Vorschriften

§ 1 Zweck und Geltung

¹ Dieses Reglement enthält 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 Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.

² Das jeweils geltende Zonenreglement der Einwohnergemeinde Obergösgen regelt die Bestimmungen der Zonenvorschriften.

³ Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung und die Erschliessungsbeiträge und -gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.

§ 2 Zuständigkeit

¹ Die Anwendung dieses Reglements ist Sache der Baubehörde.

² Baubehörde ist die Bauverwaltung.

§ 3 Ausnahmen

¹ Ausnahmen von einzelnen Vorschriften sind im Rahmen von § 67 KBV möglich.

1.2 Baugesuch, Baubewilligung, Baukontrolle

§ 4 Baugesuch, Baubewilligung (§§ 3 ff. KBV)

¹ Ergänzend zu § 6 der kantonalen Bauverordnung gilt:

Bei Veränderungen bestehender Bauten sind die Pläne wie folgt zu kolorieren:

- a) alte Bauteile: grau
- b) abzubrechende Bauteile: gelb
- c) neue Bauteile: rot.

§ 5 Baukontrolle (§ 12 KBV)

¹ Die Bauherrschaft hat der Baubehörde folgende Baustadien fünf Arbeitstage im Voraus zu melden:

- a) Baubeginn
- b) Schnurgerüst bereit zur Abnahme
- c) Anschlüsse an öffentliche Werkleitungen vor dem Eindecken. Bei Kanalisationsanschlüssen soll das versetzte Anschlussstück kontrollierbar sein. Die Baubehörde behält sich vor, nicht kontrollierbare Kanalisationsanschlüsse auf Kosten der Bauherrschaft freilegen oder durch das Kanalfernsehen prüfen zu lassen.
- d) Armierung Schutzräume
- e) Fertigstellung des Rohbaus
- f) Bauvollendung (vor dem Bezug)
- g) Schlusskontrolle (nach Abschluss der Umgebungsarbeiten)¹

§ 6 Gebühren und Kostenüberwälzung

¹ Die Baubehörde erhebt für die Prüfung von Voranfragen und für die Behandlung der Baugesuche und für die Überwachung der Bauten Gebühren.

Die Höhe dieser Gebühren wird im Anhang zu diesem Reglement festgelegt.

Davon ausgenommen sind Gebühren für gemeindeeigene Nutzungen, inkl. Hoch- und Tiefbauten für die Elektra.

² Die Baubehörde kann Kostenvorschüsse verlangen und ihre Verrichtungen von deren Leistung abhängig machen.

³ Die Bauherrschaft hat die Kosten zu tragen, die durch die verfügbaren Eintragungen und Anmerkungen im Grundbuch und den Beizug eines Nachführungsgeometers entstehen. Auslagen für die Überprüfung zusätzlicher Unterlagen hat ebenfalls die Bauherrschaft zu tragen (§ 13 KBV).

⁴ Die Kosten, die für die Beurteilung oder Kontrolle eines Bauvorhabens, eines Gestaltungsplans, einer Teiländerung der Nutzungsplanung, eines GEP, eines GWP usw. durch spezialisierte Fachpersonen (Ingenieurwesen, Architektur, Denkmalpflege, Ortsbildschutz, Städtebau, Geometer usw.) anfallen, werden in Anwendung von § 2 des kantonalen Gebührentarifs (GT) anteilmässig der Bauherrschaft in Rechnung gestellt.

1. Dies betrifft unter anderem die Freihaltung der Sichtzonen.

1.3 Schutzmassnahmen bei der Bauausführung

§ 7 Unterirdische Leitungen (§ 65 KBV)

¹ Bauherrschaft, Bauleitung oder Unternehmer sind verpflichtet, sich direkt bei den Werken über das Vorhandensein von unterirdischen Leitungen zu erkundigen.

Die Leitungen können im generellen Entwässerungsplan (GEP) und im generellen Wasserversorgungsplan (GWP) eingesehen werden.

§ 8 Beschädigung und Verunreinigung von Strassen, Plätzen und öffentlichen Anlagen (§ 65 KBV)

¹ Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Baubehörde.

² Strassen, Plätze, sowie öffentliche Anlagen, welche durch Bauarbeiten beschädigt oder verunreinigt werden, sind vom Verursacher umgehend instand zu stellen und bei Verschmutzung täglich mindestens einmal zu reinigen.

³ Werden Beschädigungen trotz einmaliger Fristansetzung mittels Verfügung durch die Baubehörde nicht behoben, so ordnet sie die Instandstellung auf Kosten des Verursachers durch das zuständige Oberamt an. Vorbehalten bleiben Sofortmassnahmen (bei Gefährdung der Sicherheit oder infolge anderer Gründe), die durch die Baubehörde unmittelbar angeordnet werden können.

⁴ Die Baubehörde kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.

§ 9 Baustellenentsorgung

¹ Für Abbrüche mit mehr als 200 m³ Material sind durch die Bauherrschaft vor der Erteilung der Baubewilligung ein Konzept und ein Vorschlag für die Entsorgung zu erbringen. Die Formulare sind auf der Gemeindeverwaltung erhältlich.

2. Bauvorschriften

2.1 Verkehr

§ 10 Bankett

¹ Längs kommunalen Sammelstrassen oder deren Trottoirs sind Bankette von min. 0.5 m vorzusehen.

§ 11 Anforderungen für private Erschliessungsanlagen und für Parkplätze (§ 42, Anhang III KBV)

¹ Für Grösse und Gestaltung von Abstellplätzen im Freien und in Einstellhallen gelten die Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).

§ 12 Anforderungen an Garagenvorplätze, Ausfahrten und Abstellplätze (§ 42 + 53 KBV)

¹ Vor jeder Garage und vor Carports ist von der Grenze des bestehenden bzw. zukünftigen öffentlichen Eigentums ein Vorplatz von mindestens 5.50 m Länge zu erstellen. Bei schiefwinkligen Einfahrten sind die 5.50 m auf der kürzeren Seite des Vorplatzes zu messen.

² Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen fliesst.

³ Es sind pro Wohneinheit oder pro 100 m² oberirdische Geschossfläche (es gilt der strengere Wert) folgende Abstellplätze für Motorfahrzeuge erforderlich:

	Abstellplätze pro Wohneinheit
a) Bei Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäusern	Bewohnende: Min. 2. Diese dürfen hintereinander angeordnet werden.
b) Bei Mehrfamilienhäusern	Gemäss KBV Anhang III
c) Im Übrigen gilt KBV § 42 und Anhang III.	

⁴ Für autoreduzierte Bauten oder Anlagen kann der vorgegebene Bedarf an Parkfeldern unterschritten werden, wenn mittels Mobilitätskonzept nachgewiesen wird, dass der tatsächliche Bedarf aufgrund spezieller Massnahmen oder Nutzungen tiefer liegt. Eine autoreduzierte Nutzung ist im Grundbuch anzumerken.

⁵ Bei Ein- und Ausfahrten sowie bei Vorplätzen gemäss Abs. 1 ist die Sicht auf Strasse und Trottoir gemäss der Norm VSS-40273A_2019 sicherzustellen.

⁶ Abstellplätze für Fahrräder sind in genügender Zahl und gut zugänglich zu erstellen. Es gilt die Norm VSS-40065_2019. Bezüglich der Ausgestaltung der Parkieranlagen ist die Norm VSS-40066_2019 zu beachten.

§ 13 Ersatzabgaben

¹ Die Ersatzabgabe für einen Abstellplatz gemäss § 42 KBV und § 43 Grundeigentümerbeitragsverordnung (GBV) wird im Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren der Gemeinde festgelegt.

§ 14 Lichtraumprofil entlang Strassen und Wegen

¹ Bäume und Sträucher, deren Äste im Gebiet der Bauzone und bei Gemeindestrassen über die Grenze von Strassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.20 m zurückzuschneiden.

² Wald und Gebüsche müssen beim Vorhandensein von Strassenbeleuchtungen auf der ganzen Flucht bis zur Höhe der Leuchte freigeschnitten sein.

³ Über Trottoirs und Fusswegen im Gebiet der Bauzone und bei Gemeindestrassen hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen.

⁴ Im Einzelfall werden im Interesse der Verkehrssicherheit bei Strasseneinmündungen, Kurven, Ein- und Ausfahrten Auflagen für das Freihalten der Sicht erlassen. Dabei stützt sie sich auf die Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).

§ 15 Benützung von Privateigentum

¹ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkabinen, Personenunterstände bei Bushaltestellen, Hydranten, Verkehrsschilder und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.

² Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen

§ 16 Teilausbau der Erschliessungsanlagen

¹ Beim Anschluss an eine erst teilweise ausgebaute Erschliessungsanlage ist auf den Vollausbau nach rechtsgültigen Plänen Rücksicht zu nehmen. Spätere Anpassungen aus Nichtbefolgen dieser Vorschrift gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

§ 17 Kehrichtlagerung (§ 43 KBV)

¹ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 Wohnungen sind geeignete Containerräume mit zugehörigen äusseren Abstellplätzen oder gegen Einsicht geschützte Standplätze im Freien zu schaffen.

² Die Baubehörde kann dies in besonderen Fällen auch bei Einfamilienhäusern und Einfamilienhausgruppen verlangen.

³ Bei Mehrfamilienhäusern oder Arealüberbauungen sowie Gewerbe- und Industriebauten können Plätze für die Kompostierung von organischen Abfällen angelegt werden.

⁴ Im Übrigen gilt das Abfallreglement.

2.2 Sicherheit und Gesundheit

§ 18 Umwelt: Versickerung von Regenwasser und Reinabwasser (siehe GWBA, USG, LRV)

¹ Die Bauherrschaft ist verpflichtet, das Sauberwasser ordnungsgemäss nach den Grundsätzen der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und des generellen Entwässerungsplans (GEP) versickern zu lassen, sofern die geologischen Verhältnisse dies erlauben, oder in ein Gewässer einzuleiten.

² Versickerungsanlagen dienen der Einleitung von unverschmutztem Abwasser oder Regenwasser in den Untergrund (Versickerungsschacht, Versickerungsgraben). Sie bedürfen der Zustimmung der zuständigen Instanz.

2.3 Ästhetik

§ 19 Gartengestaltung und -pflege

¹ 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 Pflanzen zu verwenden.

Das Anpflanzen von invasiven Neophyten gemäss schwarzer Liste ist nicht zulässig. Schottergärten dürfen höchstens 30% der Grünfläche einnehmen, sind zu bepflanzen und die Versickerung von Wasser ist sicher zu stellen.

² Bestehende Gärten, Grünanlagen und Baumbestände, die für das Orts-, Landschafts- und Strassenbild oder ökologisch sehr wertvoll sind, sind soweit möglich zu erhalten und zu pflegen.

§ 20 Brandruinen und Brandmauern

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse, durch Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Bauten und Anlagen sind innert einer von der Baubehörde festgesetzten angemessenen Frist auf Kosten der Eigentümerschaft zu entfernen oder unter Einhaltung der Bauvorschriften wiederherzustellen.

² Die Baubehörde kann bei Brandmauern und Brandruinen, die das Orts-, Strassen- oder Landschaftsbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Ausbau zu rechnen ist.

§ 21 Nicht fertig gestellte Bauten

¹ 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.

§ 22 Terrainveränderungen und Stützmauern (§§ 49, 62 und 63^{bis} KBV)

¹ Terrainveränderungen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen.

² Die Baubehörde kann in begründeten Einzelfällen:

- a) einen geringeren maximalen Böschungswinkel vorschreiben;
- b) die Aufschüttung bis auf die Ebene verlangen, welche die angrenzenden Strassen verbindet und diese als massgebendes Terrain bezeichnen.

§ 23 Parabol- und Aussenantennen

¹ Parabolantennen mit einem Durchmesser über 0.8 m und sonstige Aussenantennen sind bewilligungspflichtig. Der Standort und die Farbe sind so zu wählen, dass sie möglichst wenig auffallen und keine Immissionen erzeugen.

§ 24 Dachausbau und Dachbegrünung

¹ Dächer von Hauptbauten mit einer Neigung bis 10% sind extensiv zu begrünen.

² Dächer von untergeordneten An- und Nebenbauten (z.B. Carport, Gerätehaus) mit einer Neigung bis 10% und einer Dachfläche bis 40 m² müssen nicht begrünt werden, sofern die vollständige Versickerung bzw. die Einleitung in einen Vorfluter gewährleistet wird (Versickerungspflicht). Andernfalls ist für das anfallende Regenabwasser eine gleichwertige Retention (Rückhaltevolumen mit verzögertem Abfluss) sicherzustellen.

³ Bei Dächern mit einer Neigung bis 10%, welche teilweise als Terrasse genutzt werden, ist die gesamte Restfläche extensiv zu begrünen, sofern diese Restfläche mehr als 50 m² beträgt.

§ 25 Reklame

¹ Reklamen dürften weder durch Grösse, Anzahl noch Farbgebung das Ortsbild beeinträchtigen. Sie haben sich der Architektur der Bauten unterzuordnen.

² Lichtreklamen sind nur in diskreter Farbgebung und Ausleuchtung erlaubt.

³ Im Übrigen gilt § 64^{bis} KBV.

§ 26 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 ein Fernwärmenetz oder einen Nahwärmeverbund.

³ Im Übrigen gilt § 11 EnVSO.

2.4 Besondere Bestimmungen für Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen mit mehr als 6 Wohnungen

§ 27 Spielplätze und Aufenthaltsräume (§ 41 KBV)

¹ Die Baubehörde kann auf Ersuchen und Nachweis hin Erleichterungen zu den Vorschriften des § 41 KBV gestatten, wenn in vertretbarer Nähe zum Bauvorhaben bereits ausreichend öffentliche Spielplätze vorhanden sind. Wenn es sich um öffentliche Spielplätze handelt, erhebt die Baubehörde die Leistung einer Ersatzabgabe zum Zweck des Unterhalts und Erweiterung der bestehenden Anlagen. Die Ersatzabgabe ist im Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren der Gemeinde geregelt.

§ 28 Parkieranlagen (§ 42 KBV)

¹ Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen ist mindestens die Hälfte der wohnungszugehörigen Abstellplätze unterirdisch oder innerhalb des Gebäudes anzuordnen.

² Auch für Mofas sind Abstellplätze vorzusehen.

§ 29 Gemeinschaftsräume

¹ Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen mit mehr als 6 Wohnungen sind die nachstehenden Gemeinschaftsräume zu errichten, wenn nicht die entsprechende Funktion gleichwertig erfüllt wird:

- a) Ein Trockenraum von mindestens 10 m² Grundfläche pro 6 Wohnungen oder ein gleichwertiger Ersatz; Tumbler gelten nicht als Ersatz.
- b) Einstellräume für Kinderwagen und Kinderfahrzeuge. Diese Räume sind so anzulegen, dass sie gegen aussen ebenerdig oder über Rampen mit max. 25 % Steigung erreichbar sind.
- c) Keller- oder Estrichabteile von mindestens 4 m² Grundfläche für das erste und 1 m² Grundfläche für jedes weitere Zimmer.

2.5 An- und Umbauten

§ 30 Sanitäre Erweiterungen (GSchG)

¹ Der heutige Zustand der bestehenden Kanalisationsleitung ist im Falle eines Ausbaus – zusätzliche Toiletten im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben – zu prüfen. Die Bauherrschaft hat den Zustand der privaten Kanalisationsleitung mittels Kanalfernsehen zu prüfen und die Baubehörde darüber zu informieren (mittels zur Verfügungsstellung der Unterlagen/Aufzeichnungen). Entspricht deren Zustand nicht den Bestimmungen im Gewässerschutzgesetz, so sind die Leitungen durch den Grundeigentümer soweit notwendig zu sanieren oder zu erneuern.

3. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 31 Strafbestimmungen

¹ Verstösse gegen dieses Reglement und weitere Bauvorschriften werden geahndet. Wer vorsätzlich oder fahrlässig die Bauvorschriften verletzt (z.B. als Bauherrschaft, ArchitektIn, Unternehmerschaft, Bauleitung), wird mit Haft oder Busse bestraft (§ 153 Abs. 1 PBG). Die Baubehörde reicht eine allfällige Anzeige beim zuständigen Staatsanwalt ein.

§ 32 Inkrafttreten, Anwendung, Aufhebung altes Recht

¹ Dieses Reglement tritt nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung und mit der Genehmigung durch den Regierungsrat, mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

² Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid vor Inkrafttreten erledigt sind.

³ Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.