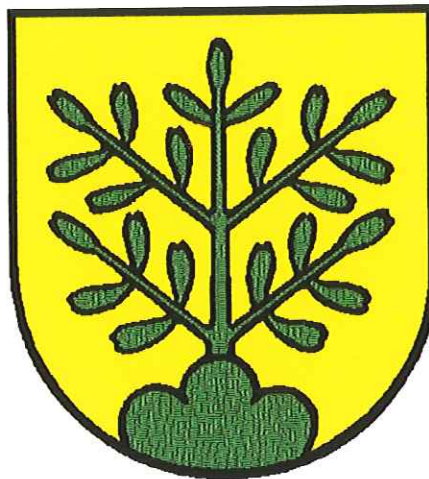


Einwohnergemeinde Oberbuchsitzen



Baureglement

EINWOHNERGEMEINDE OBERBUCHSITEN

Baureglement

1. Teil: Allgemeine Bestimmungen
2. Teil: Bauvorschriften, Ergänzungen zur kantonalen Bauverordnung
- 2.1 Verkehr
- 2.2 Sicherheit und Gesundheit
- 2.3 Ästhetik
- 2.4 Natur- und Heimatschutz
3. Teil: Schluss- und Übergangsbestimmungen

Gestützt auf § 133 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG) und § 1 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV) erlässt die Einwohnergemeinde Oberbuchsiten folgende Bestimmungen:

1. Allgemeine Bestimmungen

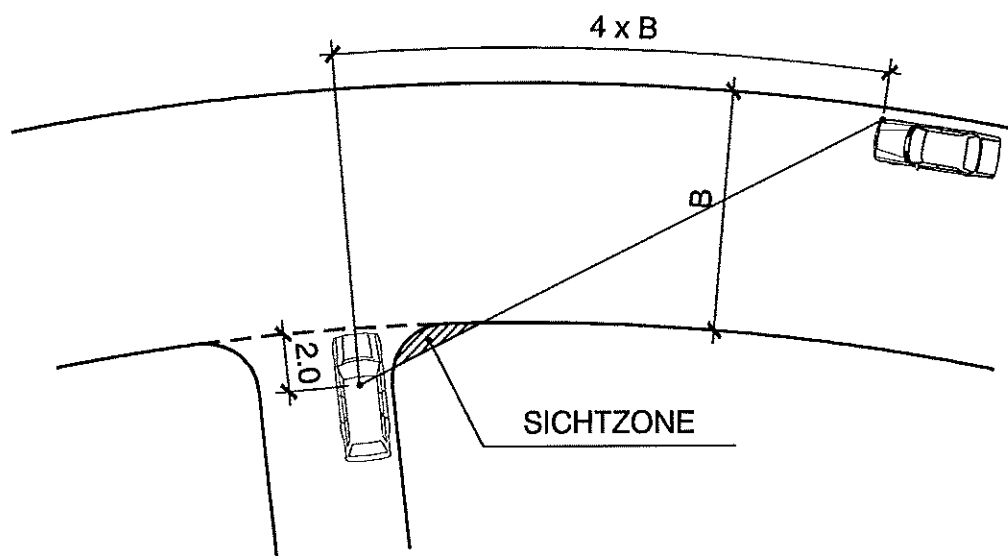
- § 1 ¹ Massgebend für das Bauen in der Gemeinde sind die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, der kantonalen Bauverordnung, die übrigen einschlägigen Erlasse des Bundes und des Kantons, sowie dieses Reglement. Geltungsbereich (§ 1 Abs. 2 KBV)
- ² Die folgenden Fachbereiche des Bauens in der Gemeinde sind in besonderen Reglementen, bzw. Vereinbarungen geregelt:
- Abwasserbeseitigung
 - Wasserversorgung
 - Elektrizitätsversorgung
 - TV-Antennenanschlüsse
 - Erschliessungsbeiträge und Gebühren
 - Gasversorgung

- | | | |
|-----|--|-----------------------------|
| § 2 | ¹ Die Anwendung dieses Reglementes und der kantonalen Bauverordnung ist Sache der Baukommission.
² In einschlägigen Fällen hat diese die zuständigen Fachkommissionen beizuziehen.
³ Gegen Verfügung der Baukommission kann innert 10 Tagen beim Gemeinderat und gegen solche des Gemeinderates innert der gleichen Frist beim Bau- und Justizdepartement Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerden haben schriftlich zu erfolgen. Sie müssen einen Antrag und eine Begründung enthalten. | Zuständigkeit
(§ 2 KBV) |
| § 3 | Der Bauherr hat der Baukommission folgende Baustadien rechtzeitig zur Vornahme der Baukontrolle zu melden: <ul style="list-style-type: none"> - Schnurgerüst bereit zur Abnahme - Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen (vor dem Eindecken) - Fertigstellung der Armierung (Boden, Wand, Decke) des Schutzraumes - Baubeginn der Umgebungsarbeiten entlang Strassen und Nachbargrundstücken (Böschungen, Mauern, Randabschlüsse) - Vollendung des Gebäudes, insbesondere Schutzraum | Baukontrollen
(§ 12 KBV) |
| § 4 | ¹ Für die Beurteilung der Vorentscheide und der Baugesuche sowie für die Vornahme der Kontrollen und Überwachung der Bauten sind an die Gemeinde Gebühren zu entrichten. Die Gebührentarife werden durch das Reglement über Gebühren und Abgaben der Einwohnergemeinde Oberbuchsitzen festgelegt.
² Falls die Baukommission für die Beurteilung oder Kontrolle eines Bauvorhabens einen Spezialisten beiziehen muss (Ingenieur, Geometer etc.), so wird der entsprechende Aufwand dem Bauherrn zusätzlich in Rechnung gestellt.
³ Der Gemeinderat kann die Kosten von Erschliessungs- und Gestaltungsplänen auf die interessierten Grundeigentümer verteilen. Ist die Einwohnergemeinde selber wesentlich interessiert, hat sie einen angemessenen Kostenanteil zu tragen. Gegen die Verteilung kann innert 10 Tagen bei der Kantonalen Schätzungskommission Beschwerde geführt werden (§ 74 Abs. 3 PBG). | Gebühren
(§ 13 KBV) |
| § 5 | 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 Baubehörde 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 zum Gesuch gehörenden Unterlagen sind im Doppel einzureichen. Die der Baubehörde dadurch entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers. | Vorentscheid |

2. Bauvorschriften, Ergänzungen zur kantonalen Bauverordnung

Verkehr

- | | | |
|-----|--|---|
| § 6 | ¹ Bäume, Sträucher und Lebhäge, deren Äste über die Grenzen von öffentlichen Strassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.20 m aufzuschneiden.
² Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 3.0 m zu betragen.
³ Lebhäge müssen bei der Anpflanzung um 40 cm von der Strasse zurückversetzt werden.
⁴ Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften, die für Wohnstrassen, Alleen und dergleichen aufgestellt werden. | Bäume und Sträucher entlang öffentlicher Strassen |
| § 7 | ¹ Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckveränderung von Bauten und baulichen Anlagen sind nach den Bestimmungen der Kantonalen Bauverordnung (§ 42 Anhang IV KBV) Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen.
² Die oberirdischen Abstellplätze haben, wenn sie einzeln errichtet werden (Einfamilienhäuser), eine Grösse von 5.0 x 3.0 m aufzuweisen. Bei Abstellplätzen, die senkrecht in einer Reihe erstellt werden (Mehrfamilienhäuser), hat die Grösse 5.0 x 2.5 m zu betragen.
³ Für die übrigen Anordnungen der Abstellplätze im Freien und in Einstellhallen gelten als Richtlinien die jeweils gültigen Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner. | Anzahl und Grösse der Abstellplätze (§ 42 KBV) |
| § 8 | ¹ Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.
² Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen von der Strassen- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mind. 6.0 m aufweisen, insbesondere auch dort, wo die Baulinien kleiner als 6.0 m festgelegt sind.
³ Wo es die topographischen Verhältnisse erlauben, ist an Sammelstrassen auf den privaten Grundstücken eine Wendemöglichkeit vorzusehen.
⁴ Ausfahrten dürfen den Verkehr weder behindern noch gefährden. Die Übersicht darf weder durch Pflanzen, Mauern, Einfriedungen, noch durch andere Anlagen behindert werden. In der entsprechenden Sichtzone darf die freie Sicht in der Höhe zwischen 0.5 m und 3.0 m nicht beeinträchtigt werden. | Anforderungen an Garagenvorplätze und Einfahrten (§ 53 KBV) |



- ⁵ Der in die öffentliche Strasse einmündende Fahrer soll schon von einem mindestens 2.0 m von der Fahrbahn zurückliegenden Punkt aus ein kommendes Fahrzeug erkennen können, und zwar in der Regel auf eine Distanz, die der vierfachen Breite der Strasse samt Trottoir entspricht.
- ⁶ Für Bauten an Kantonsstrassen gelten die Kantonalen Bestimmungen.

Sicherheit und Gesundheit

- § 9 ¹ Haustüren, Gänge und Treppen von Mehrfamilienhäusern haben folgende Mindestbreiten aufzuweisen:
- Haustüren 100 cm
 - Gerade Treppen 110 cm
 - Gewundene Treppen 110 cm
 - Gänge, Vorplätze 120 cm
- ² Geländer und Brüstungen haben eine Mindesthöhe von 90 cm aufzuweisen. Treppengeländer werden von der Mitte des Auftritts gemessen. Der Abstand von Latten und Stäbe usw. darf nicht mehr als 12 cm betragen.
- ³ Balkone bei Mehrfamilienhäusern haben auf eine Länge von mindestens 2 m eine Tiefe von mindestens 1.80 m aufzuweisen. Ausnahmen von diesen Vorschriften können im Interesse der Denkmalpflege und des Ortsbildschutzes gewährt werden.

Türen, Treppen, Geländer und Balkone von Mehrfamilienhäusern

- | | | |
|------|---|---|
| § 10 | ¹ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen ist in jeder Wohnung ein separater Abstellraum von mind. 4 m ² zu erstellen.
² Die Häuser haben Abstellräume für Allgemeinbenützung für Velos, Kinderwagen und dergleichen von mindestens 3 m ² pro Wohnung aufzuweisen. Für Velos und Kinderwagen sind nach Möglichkeit getrennte Räume vorzusehen.
³ Sie haben Kellerabteile von mindestens 4 m ² Grundfläche für eine 1-Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m ² zusätzlich aufzuweisen. | Nebenräume in Mehrfamilienhäusern |
| § 11 | Bei Mehrfamilienhäusern sind die Zugänge behindertengerecht anzulegen. Bei grösseren Überbauungen kann die Baukommission zudem behindertengerechte Wohnungen vorschreiben. | Zugänge zu Mehrfamilienhäusern (§ 58 KBV) |
| § 12 | ¹ Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Baukommission.
² Die Baukommission kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden. | Baustellen (§ 65 + 66 KBV) |
| § 13 | Für Abbrüche mit mehr als 100 m ³ Abfällen sind durch die Bauherrschaft vor der Erteilung der Baubewilligung ein Konzept und ein Vorschlag für die Entsorgung zu erbringen | Baustellenabfälle (§ 11 KAV) |
| § 14 | Werden an Kantons- oder Gemeindestrassen anstossende Grundstücke landwirtschaftlich genutzt, so darf längs der Strasse ein Bankett von mind. 0.5 m Breite nicht beackert werden. Die Reinigung der Strasse sowie die Instandstellung bei Beschädigung des Strassenrandes ist Sache des Verursachers. | Pflügen längs Strassen (§ 51 KBV) |
| § 15 | Mangels gegenteiliger Vereinbarung dürfen neue Einfriedungen, die an der Grundstücksgrenze oder in einem Abstand von weniger als 3 m von der Grenze entfernt stehen, eine Höhe von höchstens 2 m erreichen. | Einfriedungen längs Nachbargrenzen (§ 262 EG ZGB) |

Ästhetik

- | | | |
|------|--|---|
| § 16 | ¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch, verzögerter Baufortschritt oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer angemessenen, von der Baukommission festzulegenden Frist wiederherzustellen oder, sofern dies vom Ortsbild her zulässig ist, zu entfernen.
² Die Baukommission 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.
³ Im übrigen gelten § 54 Abs. 1 und § 63 KBV. | Bau- und Brandruinen, Brandmauern (§ 54 + 63 KBV) |
|------|--|---|

- | | | | |
|------|--------------|---|--|
| § 17 | ¹ | Terrainveränderungen sind nicht zu bewilligen, wenn das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild beeinträchtigt wird oder wenn dadurch Biotope wie Tümpel, Sumpfgebiete, Hecken und dergleichen vernichtet werden, die den Tieren und Pflanzen als Lebensraum dienen. | Terrainveränderungen (§ 63 KBV) |
| | ² | Aufschüttungen über das gewachsene Terrain von mehr als 1.20 m in der Ebene sind nicht gestattet. Über Ausnahmen in ausserordentlichen topographischen Verhältnissen entscheidet die Baukommission. | |
| | ³ | Häuser in Hanglagen müssen im Grund- und Aufriss so gestaltet werden, dass ein Minimum an Terrainveränderungen nötig ist. Sie haben sich den topographischen Verhältnissen und dem Niveau der Erschliessungsanlagen anzupassen. | |
| § 18 | ¹ | Fassaden- und Dachfarben dürfen nicht störend wirken und die Umgebung nicht dominieren. | Fassaden- und Dachgestaltungen, Reklamen |
| | ² | Reklamen sind bewilligungspflichtig. Es sind das Strassengesetz vom 24. September 2000 und die regierungsrätlichen Richtlinien für Reklamen vom 28. Oktober 1996 anzuwenden. | |
| § 19 | ¹ | Silobauten sind je nach Lage braun, graugrün oder dunkelgrün einzufärben, unauffällig zu plazieren und im unteren Bereich durch Bepflanzung abzudecken. | Silos (§ 63 KBV) |

Natur- und Heimatschutz

- | | | | |
|------|--------------|--|-----------------------------------|
| § 20 | ¹ | Die im Anhang aufgeführten Bauten und Kulturobjekte, welche zum Teil auch im Zonenplan eingetragen sind, stehen unter Altertümerschutz. | Altertümerschutz |
| | ² | Baugesuche, welche die obgenannten Objekte betreffen, sind der Kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. | |
| § 21 | ¹ | Gemäss § 20 und § 39 der Kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz dürfen Hecken und Ufergehölze weder entfernt noch vermindert werden. | Geschützte Hecken und Ufergehölze |
| | ² | Das sachgemässe Zurückschneiden der Hecken ist gestattet. | |
| | ³ | Verjüngungen und Durchlichtungen von Ufergehölzen sind vom Kreisförster anzuzeichnen. | |
| § 22 | ¹ | Die archäologischen Fundstellen sind im Zonenplan eingetragen. | Archäologische Fundstellen |
| | ² | Rechtzeitig vor Inangriffnahme von Grabarbeiten ist die Kantonsarchäologie zu verständigen. Baugesuche, die Grabarbeiten beinhalten, sind dem Kantonalen Bau- und Justizdepartement zuhanden der Kantonsarchäologie, vor Erteilung der Baubewilligung zur Stellungnahme, einzureichen. | |

Schluss- und Übergangsbestimmungen

- | | | |
|------|---|---------------------------------|
| § 23 | Das Baureglement wird nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes vom 16. Februar 1992 erlassen. | Verfahren |
| § 24 | ¹ Das Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
² Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind. | Inkrafttreten |
| § 25 | Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben. | Aufhebung früherer Bestimmungen |

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 5. Juli 2004

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss RRB Nr. 2005/1056 vom 10.5.05

Der Staatsschreiber:



Anhang zum Baureglement

Bauten und Kulturobjekte unter Altertümerschutz

GB-Nr.	Bezeichnung
452	Kirche
1606	Schälismühle – Kapelle
1628	Bauernhaus
410	Wohnhaus
466	Zollhüsli
465	Schöpfli
470	Zehntenhaus
981	Bolti – Sepplihus
361	Wirtshaus zum Löwen
390	Speicher
465	Steinernes Portal
394	Holzlaube
502	Türportal
981	Wappen
410	Brunnen
öffentl.	Brunnen an der Dorfstrasse
361	Wirtshausschild zum Löwen
452	Grabplatten
428 – 1627	Römische Mauerreste
14	Hölzernes Votiv – Kreuz , s'Roggenchrüzli' am Höhenweg