

104/ZR  
7-14

## Z O N E N - O R D N U N G

der EINWOHNERGEMEINDE OBERGOESGEN für den am 24. Januar 1961 von der Gemeindeversammlung genehmigten Zonen- und Bebauungsplan.

### Art. 1

Das Gebiet der Einwohnergemeinde Obergösgen darf nur nach folgenden Vorschriften überbaut werden. Die räumliche Abgrenzung der Zonen umfasst der Zonenplan.

### Art. 2

#### Wohnzone W 1-2:

In dieser Zone sind nur ein- bis zweigeschossige Wohnbauten zugelassen. Dachausbauten werden nach den Vorschriften des kant. Normalbaureglementes gestattet. Die maximale Gebäudelänge beträgt 40 m, wobei die Baukommission bei Gebäuden über 30 m Länge eine Gliederung durch Vor- und Rücksprünge verlangen kann.

Nichtstörende gewerbliche Betriebe (z.B. Coiffeur, Schuhmacher, Maler) werden zugelassen, sofern die Bauten in Ausmass und Gestaltung den Charakter einer vorwiegenden Wohnbebauung nicht beeinträchtigen. Die Baukommission kann die Bewilligung für gewerbliche Betriebe von der Anlage einer geeigneten Bepflanzung abhängig machen.

### Art. 3

#### Wohnzone W 3-4:

In dieser Zone sind nur bis viergeschossige Bauten zulässig. Die Baukommission kann eingeschossige An- und Nebenbauten, welche architektonisch und an ihrem Standort gut wirken, gestatten. Die Baukommission kann eine Ueberbauungsplanung für ein kleineres Teilgebiet dieser Zone verlangen und entsprechende Bedingungen an die Baubewilligung knüpfen.

Maximale Gebäudelängen und die Zulassung gewerblicher Betriebe richten sich nach Art. 2.

### Art. 4

#### Dorfkern K (längs der Hauptstrasse):

In dieser Zone sind mehrgeschossige Bauten gestattet, wobei die Gebäudehöhe längs der Hauptstrasse ab deren Niveau 3 Geschosse nicht übersteigen darf. Die Baukommission kann die Baubewilligung für verunstaltende Bauten verweigern. Für die strassenseitige Vorplatzgestaltung kann die Baukommission jeweils besondere Vorschriften erlassen. Störende, gewerbliche Lokalitäten sind strassenseits nicht zulässig. Gegen den Hinterhof unterliegen sie den Bestimmungen von Art. 2. Die Gebäudeabstände können sinngemäss mit der Einwilligung des kant. Baudepartementes verkleinert werden.

### Art. 5

Bei sämtlichen Wohnbauten nach Art. 2, 3 und 4 sind Attikageschosse gestattet, wenn sie folgenden Bedingungen entsprechen:

Sie dürfen über das Profil, 1.20 m Kniewand und eine Dachneigung von 45 Grad, nicht austreten und sind mit einem Flachdach zu versehen.

#### Art. 6

In allen Zonen, in denen dreigeschossige und höhere Bauten zulässig sind, kann der Gemeinderat auf Antrag der Baukommission mit Zustimmung des Baudepartementes höhere Gebäude als nach den Zonenvorschriften vorgesehen sind, zulassen, wenn:

- a) die der zonengemässen Ueberbauung entsprechende Ausnutzungsziffer nicht überschritten wird,
- b) die künftige Ueberbauung benachbarter Grundstücke nicht ungünstig präjudiziert wird,
- c) berechnete nachbarliche Interessen nicht geschädigt werden,
- d) die vorgesehene Ueberbauung architektonisch, ortsbaulich und hygienisch eine gute Lösung darstellt.

#### Art. 7

##### Industriezone J:

Es sind nur industrielle und störende gewerbliche Bauten zugelassen. Wohnbauten werden nur gestattet, sofern sie betriebsnotwendig sind (z.B. Wohnung für Abwart).

Längen und Höhen sind nicht beschränkt; es gelten die Vorschriften des kant. Normalbaureglementes (§ 29). Verunstaltend wirkende Bauten werden nicht zugelassen.

Baugesuche für Industriebauten unterliegen der Ueberprüfung durch den Gemeinderat.

#### Art. 8

##### Oeffentliche Gebäude und Grünflächen G 3:

In der Zone für öffentliche Gebäude und Grünflächen sollen keine privaten Bauten erstellt werden. Die Gemeinde hat das Land auf Verlangen des Eigentümers zu kaufen oder privatrechtlich mit einem Bauverbot belasten zu lassen. Die Gemeinde verlangt im Streitfall beim Kantonsrat die Enteignung. Kann die Gemeinde die Verpflichtungen nicht erfüllen, so kann der Grundeigentümer Bauten nach den Vorschriften von Art. 2 erstellen lassen.

#### Art. 9

##### Grundwasserschutzzone GR:

In der Grundwasserschutzzone besteht ein Bau- und Jaucheverbot. Die Besitzerin der Wasseranlagen (Bürgergemeinde) hat hierüber eine Dienstbarkeit mit dem Grundeigentümer gegen Entschädigung abzuschliessen. Im Streitfall über die Höhe der Entschädigung entscheidet die kant. Schatzungskommission. Will der Grundeigentümer keine Dienstbarkeit eingehen, so hat die Gemeinde bzw. Bürgergemeinde beim Kantonsrat die Enteignung zu verlangen.

#### Art. 10

##### Forst und Hecken F:

Die Zonen für Forstwirtschaft (und Hecken) sollen nicht überbaut werden. Soweit diese Gebiete nicht unter Naturschutz fallen oder unter Art. 9 Ziff. 2 des kant. Baugesetzes einzureihen sind, gelten die Vorschriften von Art. 6 dieser Zonenordnung sinngemäss.

## Art. 11

### Landwirtschaftszone:

Sämtliche Gebiete der Einwohnergemeinde Obergösgen, die im Zonenplan weiss gelassen sind, zählen zur Landwirtschaftszone. Die Gemeinde erstellt in diesen Gebieten keine öffentlichen Werke (Strassen und Leitungen), kann aber die Erteilung einer Baubewilligung von der Einhaltung folgender Bedingungen abhängig machen:

- a) der von der Baukommission festgelegten Führung, Breite und Bauart der Strassen,
- b) der von der Baukommission bzw. Bürgergemeinde festgelegten Führung und Dimensionierung der Leitungen,
- c) der von der Baukommission bzw. Bürgergemeinde bestimmten Regelung für weitere Anschlüsse an die private Leitung.

Der Gemeinderat bzw. der Bürgerrat kann auf Antrag der Baukommission bzw. Wasserkommission die Abnahme von Abwasser bzw. die Zuführung von Wasser ablehnen. In diesem Falle ist die Baubewilligung zu verweigern.

Für andere Bauten gelten, sofern sie zulässig sind, die Vorschriften von Art. 2 sinngemäss

## Art. 12

### Etappen:

#### Etappe I:

Die Gemeinde sorgt grundsätzlich dafür, dass das Gebiet der I. Etappe erschlossen ist. Sie erstellt, soweit es die Gemeindefinanzen gestatten, Strassen und Kanalisationen. Für die Wasserzuleitung ist die Bürgergemeinde massgebend, für die Elektrizität die ATEL; die Gemeinde übernimmt dafür keine Garantien, noch Verantwortungen.

An die Kanalisationen zahlen Anstösser Gebühren und Beiträge nach dem Kanalisationsreglement, an die Strassen nach dem Strassenbau- und Unterhaltsreglement bzw. bis zu dessen Inkrafttreten nach Art. 13 dieser Zonenordnung.

#### Etappe II:

Die Gemeinde erstellt grundsätzlich keine öffentlichen Werke. Sie bestimmt aber die Führung und Dimension der Leitungen und Strassen, sowie die Regelung für weitere Anschlüsse und Zufahrten.

Die Gemeinde kann an die privaten Leitungen (Kanalisationen) und Strassen Beiträge gewähren, sofern der Private die Kanalisation oder Strasse der Gemeinde abtritt. In diesem Fall hat die Gemeinde bei weiteren Anschlüssen und Zufahrten innert 15 Jahren dem privaten Bauherrn einen angemessenen Beitrag (mindestens abzüglich der reglementarischen Gebühren und Beiträge) zurückzuerstatten. Für das Wasser gilt das Reglement der Bürgergemeinde. Die Gemeindeversammlung kann jederzeit ein Gebiet der II. Etappe, welches unmittelbar an die I. Etappe angrenzt, in die I. Etappe einreihen.

## Art. 13

Für den Strassenbau gelten bis zum Inkrafttreten des Gemeinde-Strassenbau- und Unterhaltsreglementes folgende Vorschriften:

1. Die Strassenführung hat nach dem Bebauungsplan zu erfolgen.
2. Das Durchgangsrecht ist gegen eine entsprechende Entschädigung zu gewähren, wobei im Streitfalle die kant. Schatzungskommission über die Entschädigungssumme entscheidet. Im Falle einer nachherigen Benützung der Strasse durch den Entschädigten hat dieser den Verhältnissen angemessen die Entschädigung zurückzuzahlen, sowie einen angemessenen Kostenanteil zu übernehmen:

- a) entweder zu Gunsten des Privatbesitzers der Strasse oder
- b) entsprechend der Perimeterbeiträge, wenn die Strasse in Gemeindebesitz ist.

Es sollen stets entsprechende Servitute im Grundbuch eingetragen werden. Bei Landkäufen ist der Käufer auf die Servitute aufmerksam zu machen, da diese mit dem Grundstück übertragen werden.

3. Perimeterbeiträge der I. Etappe:

Bei Strassenbauten, welche die Gemeinde übernimmt:

- a) Landabtretung gratis, für einen einseitigen Bauplatz die Hälfte der Strasse, soweit sie dem Grundstück entlang führt, für einen beidseitigen Bauplatz die ganze Strassenbreite, soweit die Strasse durch das Grundstück führt.
- b) Aushub, Unterbau, Koffierung, Schropfen und Teertränkung (resp. Berggrien, Roh- und Reinplanie) zu Lasten der Anstösser analog a).
- c) Belag zu Lasten der Gemeinde bzw. zu Lasten des Bauherrn bei Spekulationsbauten.

Die Gemeinde kann an b) einen angemessenen Beitrag bis max. 50 % zahlen, wenn es ihre Mittel erlauben.

Bei Strassenausbauten von gemeindeeigenen Strassen:

Landabtretungs-Entschädigungen und Strassenausbaukosten gehen über die Gemeinde. Mit dem Kreditbegehren beschliesst die Gemeindeversammlung auf Antrag des Gemeinderates, ob ein Perimeterbeitrag zu erheben sei und in welcher Höhe, wobei folgender Grundsatz gilt, dass Neubauten an bestehenden Gemeindestrassen ab Inkrafttreten der Zonenordnung an die Ausbaukosten beitragspflichtig sind.

Bei Nebenstrassen 4 m:

Diese gehen immer voll zu Lasten der Anstösser und bleiben privat.

4. II. Etappe:

Es gilt Art. 12 Etappe II.

Die ev. Gemeindebeiträge und Rückzahlungen dürfen dieunter Art. 13 Ziff. 3 sich ergebenden Gemeindeanteile keinesfalls überschreiten.

- 5. Grund- und Liegenschaftsbesitzer haben Beiträge grundsätzlich nur an eine Strasse zu leisten und zwar an die von ihm benützte Strasse.
- 6. Bei Spekulationsbauten gehen die Strassenkosten voll zu Lasten der Bauherrschaft.

Art. 14

Bis zum Inkrafttreten eines gemeindeeigenen Baureglementes gilt das kant. Normalbaureglement als Grundlage und Recht, soweit in dieser Ordnung nicht Ausnahmen bestimmt sind; nachher bleiben das kant. Normalbaureglement und das Gemeindebaureglement ergänzendes Recht.

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 24. Januar und 10. Juli 1961

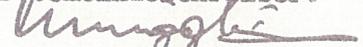
NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG:

Der Ammann:



A. Wechsler

Der Gemeindevorsteher:



M. Niggli



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss No. 6825 vom 12. Dezember 1961

Der Staatsschreiber:

