

# ZONENREGLEMENT

Einwohnergemeinde  
Brunnenthal



Öffentliche Auflage

vom 29. Juni 2006 bis 28. Juli 2006

vom Gemeinderat beschlossen

am 1. Februar 2007

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Handwritten signature of the community president, appearing to read 'Peter Siles'.

Handwritten signature of the community secretary, appearing to read 'E. Mederich'.

Vom Regierungsrat genehmigt

mit Beschluss-Nr. 2007/527 vom 3. April 2007

Handwritten signature of the government council member, appearing to read 'Dr. K. Fehrscheller'.



Gestützt auf § 9 Abs. 2 PBG des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Brunnenenthal folgende Bestimmungen:

---

## § 1 Zonen

---

- |  |  |               |
|--|--|---------------|
| 1 Unterteilung                           | Das Gemeindegebiet von Brunnenenthal ist gemäss Zonenplan in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:  |               |
| 2 Bauzone                                | <ul style="list-style-type: none"><li>- Kernzone</li><li>- Gewerbezone mit eingeschränkter Wohnnutzung</li><li>- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen</li></ul>  | K<br>G<br>öBA |
| 3 Landwirtschaftszone                    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Landwirtschaftszone</li></ul>  | L             |
| 4 Schutzzone                             | <ul style="list-style-type: none"><li>- Kommunale Landschaftsschutzzone</li><li>- Freihaltezone</li></ul>  | LS<br>F       |
| 5 Weitere Inhalte                        | <ul style="list-style-type: none"><li>- Kulturobjekte geschützt/schützenswert</li><li>- geschützte archäologische Fundstellen</li><li>- Schadstoffbelastete Böden</li><li>- Belasteter Ablagerungsstandort</li></ul> |               |
| 6 Nutzungs- und andere Zonenvorschriften | Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den § 26 – 38 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und den nachfolgenden Bestimmungen.  |               |

---

## § 2

## Kernzone

K

---

- |                           |                        |  |                   |            |              |          |             |            |                           |           |
|---------------------------|------------------------|--|-------------------|------------|--------------|----------|-------------|------------|---------------------------|-----------|
| 1                         | Zweck                  | Erhaltung, Nutzung und Ergänzung des historischen Dorfkerns mit seinen Strassenräumen, Plätzen, Grünräumen und den ortstypischen, prägenden Bauten des Dorfkerns.  |                   |            |              |          |             |            |                           |           |
| 2                         | Nutzung                | Zulässig sind Wohnbauten und nicht störende quartierspezifische Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Läden, Restaurants, Arztpraxen, Coiffeursalons sowie Landwirtschaftsbetriebe usw. Nicht zulässig sind quartierfremde Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Heime, Tagungs- und Schulungszentren usw.  |                   |            |              |          |             |            |                           |           |
| 3                         | Bauweise               | Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, farbliche Gestaltung) in die bestehenden Strukturen einzuordnen.  |                   |            |              |          |             |            |                           |           |
| 4                         | Baumasse               | <table><tr><td>Grünflächenziffer</td><td>mind. 40 %</td></tr><tr><td>Geschosszahl</td><td>max. 2 G</td></tr><tr><td>Gebäudehöhe</td><td>max. 7.5 m</td></tr><tr><td>Gebäuelänge (2 Geschosse)</td><td>max. 25 m</td></tr></table>  | Grünflächenziffer | mind. 40 % | Geschosszahl | max. 2 G | Gebäudehöhe | max. 7.5 m | Gebäuelänge (2 Geschosse) | max. 25 m |
| Grünflächenziffer         | mind. 40 %             |  |                   |            |              |          |             |            |                           |           |
| Geschosszahl              | max. 2 G               |  |                   |            |              |          |             |            |                           |           |
| Gebäudehöhe               | max. 7.5 m             |  |                   |            |              |          |             |            |                           |           |
| Gebäuelänge (2 Geschosse) | max. 25 m              |  |                   |            |              |          |             |            |                           |           |
| 5                         | Umgebung               | Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Sträuchern und Bäumen anzustreben.  |                   |            |              |          |             |            |                           |           |
| 6                         | Antennen               | Parabolantennen sind wenn möglich an den Fassaden zu montieren.  |                   |            |              |          |             |            |                           |           |
| 7                         | Dachform<br>Eindeckung | Zugelassene Dachformen: Walm-, Krüppelwalm- und Satteldach.<br>Die Dachneigung von Hauptgebäuden hat zwischen 25° und 45° zu betragen. Dachvorsprünge müssen bei der Stirnseite mind. 0.60 m und bei der Traufseite mind. 0.80 m betragen; bei An- und Nebenbauten mind. 0.50 m.<br>Für die Dacheindeckung sind naturrote oder erdfarbene Tonziegel, bei Nebenbauten ausnahmsweise auch brauner oder roter Eternitschiefer gestattet.<br>Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt § 64 der Kantonalen Bauverordnung. |                   |            |              |          |             |            |                           |           |
| 8                         | Sonnenkollektoren      | Sonnenkollektoren sind nur soweit zulässig als das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie sollen in die Fassadengestaltung oder die Umgebung integriert werden und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören.   |                   |            |              |          |             |            |                           |           |
| 9                         | Besondere Bestimmungen | Baugesuche in der Kernzone können dem Amt für Raumplanung, Fachstelle Ortsbildschutz, zur Stellungnahme unterbreitet werden.<br>Terrainveränderungen an der Südgrenze zwischen Etzelkofenstrasse und Hubelweg sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Aufschüttungen dürfen das gewachsene Terrain nicht mehr als 0.60 m überragen.  |                   |            |              |          |             |            |                           |           |
| 10                        |                        | Lärmempfindlichkeitsstufe ES II  |                   |            |              |          |             |            |                           |           |

---

## § 3 Gewerbezone (PBG § 32)

---

G

1 Zweck	Gewerbezone mit eingeschränkter Wohnnutzung.		
2 Nutzung	Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit den betriebsnotwendigen Wohnungen. Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion.		
3 Baumasse Gestaltung	Überbauungsziffer der Gewerbefläche Grünflächenziffer Gebäudehöhe	max. mind. max.	50 % 15 % 7.5 m
4 Umgebung	Die nicht überbauten Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Insbesondere sollen zusammenhängende Flächen mit humusfreien Rohböden (Kies, Mergel, Sand) geschaffen werden. Ansaaten und Bepflanzungen sind mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen, bzw. Saatgut auszuführen.		
5	Lärmempfindlichkeitsstufe ES III		

---

## § 4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

---

öBA

1 Zweck	Sicherung der für die öffentlichen Aufgaben benötigten Flächen.		
2 Nutzung	Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienenden Bauten und Anlagen.		
3 Baumasse	Ausnützungsziffer Grünflächenziffer Geschosszahl Gebäudehöhe	keine mind. max. max.	40 % 2 G 7.5 m
4 Umgebung	Die Umgebung ist naturnah zu gestalten. Insbesondere sollen zusammenhängende Flächen mit humusfreien Rohböden (Kies, Mergel, Sand) geschaffen werden. Bepflanzungen sind mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen auszuführen.		
5 Besondere Bestimmungen	Land in dieser Zone ist der Abtretungspflicht gemäss § 42 PBG unterstellt.		
6	Lärmempfindlichkeitsstufe ES II		

---

## § 6 Kommunale Landschaftsschutzzone (PBG § 36)

---

LS

- |                      |   |
|----------------------|---|
| 1 Zweck              | Erhaltung der unverbauten Landschaft mit ihren typischen Landschaftselementen wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw.  |
| 2 Nutzung            | Gemäss Grundnutzung (Landwirtschaftszone) soweit dies mit den Zielen nach Abs. 1 vereinbar ist.   |
| 3 Bauten und Anlagen | Bauten, bauliche Anlagen sowie andere landschaftsverändernde Massnahmen sind unzulässig. Zufahrten zu landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sind möglich.   |
| 4 Ausnahmen          | Ausnahmen von Abs. 3 (z.B. für kleinere Bienenhäuser und kleinere Weideunterstände, Einzäunungen für Obstanlagen) sind möglich, wenn sie dem Schutzzweck nicht widersprechen, sie zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind, oder der Schaffung von naturnahen Biotopen dienen. Terrainveränderungen im Sinne von § 17 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz sind möglich sowie Sanierungen der bestehenden Entwässerungen. |
- 

## § 7 Freihaltezone (PBG § 36)

---

F

- |                          |   |                                      |
|--------------------------|---|--------------------------------------|
| 1 Zweck                  | Trennung und Gliederung der Bauzone.  |                                      |
| 2 Nutzung                | Landwirtschaftlich, gartenbaulich, zur Kleintierhaltung oder als Park.                                      |                                      |
| 3 Bauten                 | Bauten sind nur für die Kleintierhaltung möglich.<br>Grünflächenziffer<br>Gebäudehöhe<br>Gebäuelänge        | mind. 80 %<br>max. 2.5 m<br>max. 5 m |
| 4 Besondere Bestimmungen | Die Freihaltezone ist vorzugsweise mit Bäumen und einheimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. |                                      |

---

## § 8

## Kulturobjekte geschützt/schützenswert

---

- 1 Generelle Vorschriften  
Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojekts mit der Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.
  
- 2 Geschützte Objekte (PBG § 122ff)  
Die im Bauzonen- und Gesamtplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen. Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.
  
- 3 Schützenswerte Objekte  
Als schützenswert sind im Zonenplan wichtige und charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äusserer Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- und Abbruchgefahr). Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn keine Sanierung möglich ist, und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzobjekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In solchen Fällen sollen für den Neubau Lage, Stellung, Proportionen sowie Dach- und Fassadengestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend übernommen werden. Allfällige Abweichungen, die im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind, sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen.

---

## § 9

## Geschützte archäologische Fundstellen

---

- 1 Generelle Vorschriften  
Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19. Dezember 1995 werden die archäologischen Funde und Fundstellen unmittelbar geschützt (§5). Ohne Zustimmung der Kantonsarchäologie dürfen keine Geländeänderungen im Bereich der geschützten Fundstelle vorgenommen werden (§14). Vor Erteilen einer Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen (§17).

---

## § 10

## Schadstoffbelastete Böden (gemäß § 13 bis Abs. 2 KAV)

---

- 1 Beschreibung Im ausgewiesenen Gebiet „Schadstoffbelastete Böden“ muss mit Belastungen des Bodens oberhalb der Richtwerte gemäß Verordnung über Belastungen des Bodens vom 1. Juli 1998 (VBBo; SR 814.12) gerechnet werden. Lokal sind auch Überschreitungen der Prüf- oder Sanierungswerte nicht auszuschliessen. Schadstoffbelastete Böden mit Überschreitung der Richtwerte VBBo werden im Verzeichnis der schadstoffbelasteten Böden VSB gemäß § 13 bis Abs. 1 Kantonale Verordnung über die Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV; BGS 812.52) erfasst. Schadstoffbelastete Böden, die belastete Standorte im Sinne von Art. 2 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte vom 26. August 1998 (AltIV; SR 814.680) sind, werden bei Überschreitung der Sanierungswerte in den Kataster der belasteten Standorte gemäß Art. 32 c Abs. 2 Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01) resp. Art. 5 AltIV eingetragen.
- 2 Handlungsanweisung Bei Bauvorhaben mit Aushub in schadstoffbelasteten Böden ist die Gemeinde gemäß § 12 Kantonale Verordnung über die Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV; BGS 812.52) für den Vollzug im Rahmen des Baugesuchs- oder Sondernutzungsplanverfahrens zuständig. Ausserhalb der Bauzone erfolgt das Verfahren gemäß § 38 bis Kantonales Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1987 (PBG; SR 711.1). Allfällige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen werden aufgrund von Art. 34 Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01), Art. 8 ff. VBBo und allenfalls Art. 16 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte (AltIV) vom 26. August 1998 (SR 814.680) durch die zuständige Amtsstelle des Kantons verfügt.

---

## § 11

## Belasteter Ablagerungsstandort (gemäss Art. 32c USG)

---

- 1 Beschreibung

Bei belasteten Standorten (neben den im Plan dargestellten Ablagerungsstandorten auch bei Betriebs- und Unfallstandorten) muss mit Belastungen des Untergrundes gemäss Altlastenverordnung (AltIV) Art. 2 gerechnet werden. Damit auf einem belasteten Standort gebaut werden darf, muss (gemäss AltIV Art. 3) bekannt sein, dass der Standort nicht sanierungsbedürftig ist und es auch durch das Bauvorhaben nicht wird. Sollte die Frage der Sanierungsbedürftigkeit zum Zeitpunkt der Baubewilligung nicht beantwortet werden können, darf das Bauvorhaben nur realisiert werden, wenn dadurch eine allenfalls später notwendige Sanierung nicht verhindert wird. In jedem Fall muss bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten ein Entsorgungskonzept für den belasteten Aushub bei der zuständigen Behörde eingereicht und von dieser bewilligt werden.
- 2 Handlungsanweisung

Die Baubehörde der Gemeinde stellt sicher, dass bei Bauvorhaben auf als „belasteter Ablagerungsstandort“ ausgewiesenen Flächen in jedem Fall die zuständige Amtsstelle des Kantons beigezogen wird. Bei Bauvorhaben auf Gewerbe- und Industriestandorten empfiehlt es sich ebenfalls, Rücksprache mit der zuständigen Amtsstelle zu nehmen, solange nicht die Sicherheit besteht, dass es sich um einen belasteten Standort handeln kann. Allfällige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen werden aufgrund von Art. 32 und Art. 34 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01 und Art. 16 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte (AltIV) vom 26. August 1998 (SR 814.60) durch die zuständige Amtsstelle des Kantons verfügt.



---

## § 12 Verfahren

---

- 1 Erlass Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes.
- 

## § 13 Inkrafttreten / Übergangsrecht / Beschwerde

---

- 1 Inkrafttreten Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.
- 2 Anwendung Es findet Anwendung auf allen Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.
- 

## § 14 Altes Recht

---

- 1 Aufhebung Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 10.7.1990 aufgehoben.

---

## § 5 Landwirtschaftszone (PBG § 37 bis)

---

- 1 Zweck Sicherung ausreichender Kulturlandfläche für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.
- 2 Nutzung 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.
- 3 Bauweise 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.
- 4 Baumasse
- |              |       |     |      |      |
|--------------|-------|-----|------|------|
| Geschosszahl | mind. | 1 G | max. | 2 G  |
| Silos        |       |     | max. | 12 m |
- 5 Gestaltung
- |                    |   |     |      |     |
|--------------------|---|-----|------|-----|
| Dachformen         | Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer beidseits gleich geneigt  |     |      |     |
| Dachneigung        | mind.   | 25° | max. | 45° |
| Gehrschilder/Walme |   |     | max. | 55° |
| Bedachung          | je nach best. Bauten und Umgebung naturrote-Tonziegel, Eternitschiefer oder Welleternit braun oder rot. |     |      |     |
- Bei Nebenbauten und landwirtschaftlichen Zweckbauten, die landschaftlich nicht wesentlich in Erscheinung treten, kann von der Dachneigung und Dachform abgewichen werden.
- 6 Silos Silos sind möglichst unauffällig zu platzieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel- oder graugrüner Farbe zu halten.