



# ZONENREGLEMENT DER EINWOHNERGEMEINDE OEKINGEN

## **Genehmigungen:**

**Öffentliche Planaufgabe**                      **14.05.2009 – 15.06.2009**

**Gemeinderat**                                      **Beschluss Sitzung Nr. 11  
22. Juni 2009**

**Regierungsrat**                                      **Beschluss Nr. 2010/135  
25.01.2010**

## **Einwohnergemeinde Oeking**

Marcel Linder  
Gemeindepräsident

Rita Cammisar  
Gemeindeschreiberin

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
§ 1	Zoneneinteilung	3
§ 2	Wohnzone eingeschossig	4
§ 3	Wohnzone zweigeschossig	5
§ 4	Kernzone	6
§ 5	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	7
§ 6	Reservezone	7
§ 7	Landwirtschaftszone	7
§ 8	Landschaftsschutzzone	9
§ 9	Freihaltezone	9
§ 10	Schützenswerte Naturobjekte	10
§ 11	Geschützte und schützenswerte Kulturobjekte	10
§ 12	Archäologische Fundstellen	10
§ 13	Durch Abfälle belastete Standorte	11
§ 14	Inkrafttreten/Übergangsrecht	11
§ 15	Verfahren	12
§ 16	Altes Recht	12

## ZONENVORSCHRIFTEN

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

Oekingen folgende Bestimmungen:

---

### § 1

### Zonen

---

- |   |  |  |                      |
|---|--|--|----------------------|
| 1 | Unterteilung                           | Das Gemeindegebiet von Oekingen ist gemäss Zonenplan in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:                         |                      |
| 2 | Bauzonen                               | - Wohnzone eingeschossig<br>- Wohnzone zweigeschossig<br>- Kernzone<br>- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen         | W1<br>W2<br>K<br>öBA |
| 3 | Reservezonen                           | - Reservezone  | R                    |
| 4 | Landwirtschaftszone                    | - Landwirtschaftszone  | L                    |
| 5 | Schutzzonen                            | - Landschaftsschutzzone  | LS                   |
| 6 | Andere Zonen                           | - Freihaltezone  | F                    |
| 7 | Gebiete                                | - Schützenswerte Naturobjekte<br>- Geschützte und schützenswerte Kulturobjekte<br>- Durch Abfälle belastete Standorte    |                      |
| 8 | Nutzungs- und andere Zonenvorschriften | Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 - 38 Planungs- und Baugesetz (PBG) und den nachfolgenden Bestimmungen. |                      |

---

**§ 2                      Wohnzone eingeschossig (PBG § 30)                      W1**


---

- |   |            |  |  |
|---|------------|--|--|
| 1 | Zweck      | Wohnzone mit eingeschränkter Gewerbenutzung.   |  |
| 2 | Nutzung    | Zulässig sind Wohnbauten und quartierspezifische Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Arztpraxis, Coiffeursalon usw. Nicht zulässig sind quartierfremde Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Nachtlokale und Erotikbetriebe, sowie Heime, Tagungs- und Schulungszentren usw. |  |
| 3 | Bauweise   | Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.  |  |
| 4 | Baumasse   | Ausnützungsziffer  | max. 30 %  |
|   |            | - Bonus  | gemäss § 39 Abs.2 KBV max. 0.05  |
|   |            | Grünflächenziffer  | mind. 40 %   |
|   |            | Geschosszahl   | max. 1 G   |
|   |            | Gebäudehöhe  | max. 4.50 m  |
|   |            | Gebäudelänge   | max. 25.00 m   |
|   |            | Firsthöhe  | max. 8.00 m  |
| 5 | Gestaltung | Stellung   | hangparallel (First und Längsseite)  |
|   |            | Dachform   | Flachdächer sind nicht gestattet.<br>Erlaubt sind Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer beidseits gleich geneigt. |
|   |            | Dachneigung  | mind. 22 °                      max. 35 °  |
|   |            | Bedachung  | Ziegel, Eternitschiefer oder Welleternit.  |
| 6 | Ausnahmen  | Ausnahmen sind bezüglich Dachform, Dachneigung und Bedachungsmaterial bei kleinen An- und Nebenbauten möglich, wenn diese im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten.   |  |

<b>§ 3</b>	<b>Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30)</b>	<b>W2</b>																												
1 Zweck	Wohnzone mit eingeschränkter Gewerbenutzung.																													
2 Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten und quartierspezifische Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Läden, Restaurants, Arztpraxis, Coiffeursalons usw. Nicht zulässig sind quartierfremde Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Heime, Tagungs- und Schulungszentren, Nachtlokale und Erotikbetriebe usw.																													
3 Bauweise	Freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser.																													
4 Baumasse	<table border="0"> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td> <td></td> <td>max.</td> <td>35 %</td> </tr> <tr> <td>- Bonus</td> <td>gemäss § 39 Abs.2 KBV</td> <td>max.</td> <td>0.05</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td></td> <td>mind.</td> <td>40 %</td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td>mind. 1 G</td> <td>max.</td> <td>2 G</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td></td> <td>max.</td> <td>7.00 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td></td> <td>max.</td> <td>30.00 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe</td> <td></td> <td>max.</td> <td>10.50 m</td> </tr> </table>	Ausnutzungsziffer		max.	35 %	- Bonus	gemäss § 39 Abs.2 KBV	max.	0.05	Grünflächenziffer		mind.	40 %	Geschosszahl	mind. 1 G	max.	2 G	Gebäudehöhe		max.	7.00 m	Gebäudelänge		max.	30.00 m	Firsthöhe		max.	10.50 m	
Ausnutzungsziffer		max.	35 %																											
- Bonus	gemäss § 39 Abs.2 KBV	max.	0.05																											
Grünflächenziffer		mind.	40 %																											
Geschosszahl	mind. 1 G	max.	2 G																											
Gebäudehöhe		max.	7.00 m																											
Gebäudelänge		max.	30.00 m																											
Firsthöhe		max.	10.50 m																											
5 Gestaltung	<table border="0"> <tr> <td>Stellung</td> <td colspan="3">hangparallel (First und Längsseite)</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td colspan="3">Flachdächer sind nicht gestattet. Erlaubt sind Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer beidseits gleich geneigt.</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung</td> <td>mind. 25 °</td> <td>max.</td> <td>40 °</td> </tr> <tr> <td>Bedachung</td> <td colspan="3">Ziegel, Eternitschiefer oder Welleternit.</td> </tr> </table>	Stellung	hangparallel (First und Längsseite)			Dachform	Flachdächer sind nicht gestattet. Erlaubt sind Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer beidseits gleich geneigt.			Dachneigung	mind. 25 °	max.	40 °	Bedachung	Ziegel, Eternitschiefer oder Welleternit.															
Stellung	hangparallel (First und Längsseite)																													
Dachform	Flachdächer sind nicht gestattet. Erlaubt sind Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer beidseits gleich geneigt.																													
Dachneigung	mind. 25 °	max.	40 °																											
Bedachung	Ziegel, Eternitschiefer oder Welleternit.																													
6 Ausnahmen	Ausnahmen sind bezüglich Dachform, Dachneigung und Bedachungsmaterial bei kleinen An- und Nebenbauten möglich, wenn diese im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten.																													

<b>§ 4</b>	<b>Kernzone (PBG § 31)</b>	<b>K</b>
1 Zweck	Erhaltung, Nutzung und Ergänzung des historisch wertvollen Dorfkerns mit seinen Strassenräumen, Plätzen, Grünräumen und den ortstypischen, prägenden Bauten.	
2 Nutzung	Wohnungen, Läden, Restaurants und nicht störende, dem Charakter der Zone entsprechende Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe. Nicht zulässig sind Nachtlokale und Erotikbetriebe.	
3 Bauweise	Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, farbliche Gestaltung) in die bestehenden Strukturen einzuordnen.	
4 Baumasse	Ausnützungsziffer	45 %
	Grünflächenziffer	40 %
	Geschosszahl	mind. 2 G max. 2 G
	Gebäudehöhe	max. 7.00 m
	Gebäudelänge	30.00 m
	Firsthöhe	max. 10.50 m
5 Gestaltung	Dachformen	Flachdächer sind nicht gestattet. Erlaubt sind Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit beidseits gleicher Neigung.
	Dachneigung	mind. 35 ° max. 45 °
	- Gehrschilder/Walme	max. 55 °
	Bedachung	naturrote oder rotbraune Tonziegel.
	Dachvorsprünge	Ort min. 0.5 m Traufe min. 0.80 m
	Dachaufbauten	Gestattet sind Einzellukarnen in aufgelöster Form, die hinsichtlich Grösse, Proportionen, Gestaltung, Material und Farbgebung der traditionellen Dachlandschaft angepasst sind. Der Charakter der Dachlandschaft darf durch die Aufbauten nicht wesentlich verändert werden.
	Dacheinschnitte	sind nicht gestattet.
	Dachflächenfenster	können mit max. 1.20 m <sup>2</sup> eingebaut werden.
6 Sonnenkollektoren	Sonnenkollektoren sind nur soweit zulässig, als das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören.	
7 Ausnahmen	Ausnahmen sind bei kleinen Nebenbauten bezüglich Dachneigung und Bedachungsmaterial möglich, wenn sie für das Ortsbild von untergeordneter Bedeutung sind.	

---

**§ 5                      Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (PBG § 34)                      öBA**

---

1	Zweck	Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.	
2	Nutzung	Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen.	
3	Baumasse	Ausnützungsziffer	keine
		Grünflächenziffer	keine
		Geschosszahl	max. 2 G
		Gebäudehöhe	max. 7.5 m

---

**§ 6                      Reservezone                      (PBG § 27)                      R**

---

1	Zweck	Reserve für eine allfällig spätere Erweiterung der Wohnzone und der Kernzone in siedlungspolitisch günstiger Lage bei ausgewiesenem Bedarf.
2	Besondere Bestimmungen	Für die Zuweisung von Land der Reservezone zur Wohnzone bzw. zur Kernzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff PBG durchzuführen.

---

**§ 7                      Landwirtschaftszone (PBG § 37 bis)                      L**

---

1	Zweck	Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur- und Landschaft.
---	-------	---

## Zonenreglement

- 2 Nutzung Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt und 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 | max. 2 G    |
| Gebäudehöhe  | max. 7.50 m |
- 5 Gestaltung
- |             |  |
|-------------|--|
| Dachformen  | Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer<br>beidseits gleich geneigt.   |
| Dachneigung | ist im Einzelfall, abgestimmt auf die Umgebung (§ 7, Abs. 3ZR), festzulegen. Es gelten folgende Richtwerte:<br><i>Satteldächer</i><br>Für landwirtschaftliche Bauten inkl. neue Wohnbauten<br>als Gesamtensemble: min. 15°, max. 40°.<br>Für allgemeine Wohnbauten: min 25°, max. 40°.<br><i>Walm- und Krüppelwalmdächer</i><br>min. 30°, max. 45°,<br>Gehrschilder/Walme max. 55° |
| Bedachung   | je nach best. Bauten und Umgebung naturrote und braune Tonziegel, Eternit braun, beschichtetes Profilblech braun.  |
- 6 Silos Silos sind möglichst unauffällig zu plazieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel- oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig.
- 7 Ausnahmen Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform, Dachneigung und Bedachungsmaterial bei An- und Nebenbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten.



**§ 8                      Landschaftsschutzzone                      (PBG § 36)                      LS**

---

- |   |                          |   |
|---|--------------------------|---|
| 1 | Zweck                    | Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaft.   |
| 2 | Landschafts-<br>Elemente | Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen.                              |
| 3 | Bauten und<br>Anlagen    | Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie andere landschaftsverändernde Massnahmen sind unzulässig.                                   |
| 4 | Ausnahmen                | Ausnahmen sind für kleinere Bienenhäuser und Weidunterstände möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind. |

---

**§ 9                      Freihaltezone (PBG § 36 Abs. 2)                      F**

---

- |   |                           |  |
|---|---------------------------|--|
| 1 | Zweck                     | Trennung und Gliederung der Bauzone, Freihalten von empfindlichen Landschaftskammern.          |
| 2 | Nutzung                   | landwirtschaftlich und als Hostet.   |
| 3 | Besondere<br>Bestimmungen | Die Freihaltezone ist zu unterhalten und vorzugsweise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. |

## § 10 Schützenswerte Naturobjekte

---

- 1 Schützenswerte Naturobjekte
- Als schützenswert sind im Zonenplan wichtige und charakteristische Bäume bezeichnet, die als Einzelobjekte und Baumgruppen von Bedeutung sind. Ziel ist es, dies Objekte möglichst ungeschmälert zu erhalten.
- Ein Fällen sollte nur erwogen werden, wenn gleichzeitig ein neuer Baum resp. eine Ersatzpflanzung erfolgt.
- 

## § 11 Geschützte und schützenswerte Kulturobjekte

---

- 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 Vorprojektes, mit der Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.
- 2 Geschützte Objekte (PBG § 122 ff)
- Die im Zonenplan 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
- Die im Zonenplan als schützenswert bezeichneten Objekte sind historische Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung. Sie stehen nicht unter Schutz, sollen aber als kulturhistorisches Erbe in ihrer ursprünglichen Form sowie in ihrer Bausubstanz erhalten werden. Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn eine Sanierung unverhältnismässig ist.

## **§ 12 Archäologische Fundstellen**

---

- 1 Archäologische Fundstellen Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19.12.1995 werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt (§5). Vor Erteilen der Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen (§7).
- 

## **§ 13 Durch Abfälle belastete Standorte**

---

1. Besondere Bestimmung Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 der Technischen Abfallverordnung vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Wasserwirtschaft (AWW) geführt und ist auch bei den örtlichen Baukommissionen vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen. Für alle mit Abfällen belasteten Standorte gibt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abzuklären im Sinne von § 12 der kantonalen Verordnung über Abfälle vom 26. Februar 1992 (KVA, BGS 812.52) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastung speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.
- 

## **§ 14 Inkrafttreten/Übergangsrecht**

---

- 1 Inkrafttreten Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den 05. Juni 2000 in Kraft.
- 2 Anwendung Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

**§ 15                    Verfahren**

---

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

**§ 16                    Altes Recht**

---

- 1 Aufhebung                Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement
- vom                    14. Oktober 1986    RRB Nr. 3083
- und die Ergänzung von §§ 19 und 21
- vom 30. April.1992
- aufgehoben.

**Änderungen:**

Teiländerung:            §7 Zonenvorschriften, Landwirtschaftszone L

Genehmigungen:        Gemeinderat am 26.02.2007

Regierungsrat am 13.08.2007, Beschluss 2007/1266

Präzisierungen und Korrekturen:

- Ausschluss von Erotikbetrieben in der Wohn- und Kernzone

- Korrektur von widersprüchlichen Begriffen zwischen Zonenplan und Zonenreglement

Genehmigungen:        Gemeinderat am 22.06.2009, Sitzung Nr. 11

Regierungsrat am 25.01.2010, Beschluss 2010/135