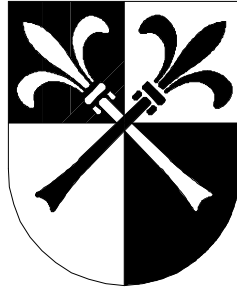


# Gemeinde Zullwil



# Zonenreglement

Laufen, 04.01.2007  
Ca/bo

Schmidlin & Partner  
Ingenieure und Planer AG  
4242 Laufen

## 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 Zullwil folgende Bestimmungen:

### § 1 UNTERTEILUNG ZONEN UND ÜBRIGE VORSCHRIFTEN

<b>1. Zonen im Bauzonenplan</b>				<b>Seite</b>
• Wohnzone zweigeschossig	W2a	§ 2		3
• Wohnzone zweigeschossig	W2b	§ 3		4
• Wohn-/Geschäftszone zweigeschossig	WG2	§ 4		5
• Kernzone	K2	§ 5		6-7
• Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	§ 6		8
• Gewerbezone mit Wohnanteil	GW	§ 7		9
• Reine Gewerbezone	G	§ 8		9
• Industriezone	I	§ 9		10
• Hofstattzone	H	§ 10		11
• Schutzzone Bereich Kirche	SK	§ 11		12
• Kommunale Uferschutzzone	U	§ 12		12
• Waldrandschutzzone	HS	§ 13		13
<b>2. Zonen, Gebiete, Objekte im Gesamtplan</b>				
• Landwirtschaftszone	L	§ 14		14
• Landschaftsschutzzone	LS	§ 15		15
• Spezialzone für Baumaterialzwischenlager		§ 16		15
• Wald- und Feldgehölze, Hecken, Bäche und Uferwuchs		§ 17		16
<b>3. Geschützte, schützenswerte, erhaltenswerte Bauten Kultur- und Naturobjekte</b>				
• Geschützte/schützenswerte Gebäude, Kultur- und Naturobjekte		§ 18		17
<b>4. Übrige Bestimmungen</b>				
• Schadstoffbelastete Böden, belastete Standorte		§ 19		18
• Archäologische Fundstellen		§ 20		18
• Grundwasserschutz zonen		§ 21		20
<b>5. Schlussbestimmungen / Genehmigungsvermerke</b>				
• Verfahren		§ 22		20
• Inkrafttreten / Übergangsrecht		§ 23		20
• Altes Recht		§ 24		20
• Genehmigungsvermerke				21

# 1. ZONEN, GEBIETE, OBJEKTE IM BAUZONENPLAN

## § 2 WOHNZONE ZWEIGESCHOSSIG (PBG § 30)

W2a

- |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1 Zweck</b>                          | Normale Wohnzone                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>2 Nutzung</b>                        | Zulässig sind Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind.                                                                                                                                                                                                 |
| <b>3 Baumasse</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausnützungsziffer max. 0.30</li> <li>• Grünflächenziffer min. 40 %</li> <li>• Geschosszahl max. 2</li> <li>• Gebäudehöhe max. 7.5 m</li> <li>• Gebäudelänge max. 25.0 m</li> </ul>                                                                                                   |
| <b>4 Dachgestaltung</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dachform: Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer</li> <li>• Dachneigung: max. 45°</li> <li>• Dachaufbauten/<br/>Dacheinschnitte: Es gilt § 64 KBV</li> <li>• Sonnenkollektoren/<br/>Solarzellen: Sind blendfrei gestattet, dabei ist auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen.</li> </ul> |
| <b>5 Gebäude-<br/>stellung</b>          | In Anpassung an die Umgebung sowie ans Orts- und Strassenbild.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>6 Farb- und<br/>Werkstoffkonzept</b> | Es ist für die Fassade und das Dach ein Farb- und Werkstoffkonzept beizulegen.                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>7 Empfindlich-<br/>keitsstufe</b>    | Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung.                                                                                                                                                                                                                                                                |

---

**§ 3 WOHNZONE ZWEIFGESCHOSSIG (PBG § 30)****W2b**

---

- 1 Zweck** Normale Wohnzone
- 2 Nutzung** Zulässig sind Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind.
- 3 Baumasse**
- Ausnützungsziffer max. 0.40
  - Grünflächenziffer min. 40 %
  - Geschosszahl max. 2
  - Gebäudehöhe max. 7.5 m
  - Gebäudelänge max. 30 m
- 4 Dachgestaltung**
- Dachform: Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach
  - Dachneigung: max. 45°
  - Dachaufbauten/  
Dacheinschnitte: Es gilt § 64 KBV
  - Sonnenkollektoren/  
Solarzellen: Sind blendfrei gestattet,
- 5 Gebäude-  
stellung** In Anpassung an die Umgebung sowie ans Orts- und Strassenbild.
- 6 Farb- und  
Werkstoffkonzept** Es ist für die Fassade und das Dach ein Farb- und Werkstoffkonzept beizulegen.
- 7 Empfindlich-  
keitsstufe** Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung.

**§ 4 WOHN- UND GESCHÄFTSZONE ZWEIGESCHOSSIG (PBG § 31)****WG2**

- 1 Zweck** Diese Zone bezweckt die Förderungen nichtstörender Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
- 2 Nutzung** Es sind Geschäfts- und Wohnbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.
- 3 Baumasse**
- |                            |      |        |
|----------------------------|------|--------|
| • Ausnützungsziffer        | max. | 0.55   |
| • Ausnützungsziffer Wohnen | max. | 0.40   |
| • Grünflächenziffer        | max. | 0.25   |
| • Geschosszahl             | max. | 2      |
| • Gebäudehöhe              | max. | 7.50 m |
| • Gebäudelänge             | max. | 40 m   |
- 4 Dachgestaltung**
- |                                       |                              |
|---------------------------------------|------------------------------|
| • Dachform:                           | keine spezielle Beschränkung |
| • Dachaufbauten /<br>Dacheinschnitte: | Es gilt 64 KBV               |
| • Sonnenkollektoren:                  | Sind blendfrei gestattet     |
- 5 Empfindlichkeitsstufe** Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung.
- 6 Farb- und Werkstoffkonzept** Es ist für die Fassade und das Dach ein Farb- und Werkstoffkonzept beizulegen.

**§ 5 KERNZONE (PBG § 31)****K2**

- 1 Zweck** Die Kernzone bezweckt, die Erhaltung und Verbesserung des charakteristischen Ort- und Strassenbildes des Ortskernes sowie die Erhaltung und Förderung von Dienstleistungs- und Kleinbetrieben sowie der dazugehörenden Wohnungen im Bereich dieses Dorfteils.
- 2 Nutzung** Zulässig sind öffentliche Bauten, Wohn- und Geschäftsbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind.
- 3 Baumasse**
- |                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| • Ausnützungsziffer | keine              |
| • Grünflächenziffer | keine              |
| • Geschosszahl:     | min. 2             |
| • Gebäudehöhe:      | max. 7.50 m        |
| • Gebäudelänge:     | keine Beschränkung |
- 4 Gebäudestellung** Neu-, Um- und Anbauten müssen sich hinsichtlich der Stellung harmonisch in das traditionelle Orts- und Strassenbild einfügen.
- 5 Dachgestaltung**
- |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • Dachform:           | Satteldach                                                                                                                                                                                                                                                         |
| • Dachneigung:        | mind. 35°, max. 45° a.T.                                                                                                                                                                                                                                           |
| • Dachaufbauten:      | Dachaufbauten sind gestattet, wenn sie hinsichtlich Grösse, Proportion, Form, Farbgebung und Materialwahl der traditionellen Dachlandschaft angepasst werden.<br>Die Dachtraufe darf nicht durch Dachaufbauten unterbrochen werden und muss durchgehend verlaufen. |
| • Dacheinschnitte:    | Können bewilligt werden, sofern für das Ortsbild keine nachteilige Wirkung entsteht.                                                                                                                                                                               |
| • Dachflächenfenster: | Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von 0.80 m <sup>2</sup> gestattet.                                                                                                                                                                                     |
| • Sonnenkollektoren:  | Sonnenkollektoren können nur an unauffälligen Stellen errichtet werden.<br>Das Konzept ist mit der BK abzusprechen.                                                                                                                                                |
| • Dachmaterial:       | Tonziegel naturrot, braun engobiert.                                                                                                                                                                                                                               |
- 6 Fassadengestaltung** Die Fassadengestaltung hat bezüglich Proportion, Materialwahl und Farbgebung den dörflichen und traditionellen Charakter zu wahren. Die Farbe der Sonnenkollektoren ist mit der BK abzusprechen
- Für gut gestaltete neue Elemente können auch zeitgemässe Architektur und Materialien bewilligt werden, sofern sich für das Ortsbild keine Nachteile ergeben.

- 
- 7 An- und Nebenbauten** Bei An- und Nebenbauten bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche sind andere Dachformen gestattet. Das Ortsbild darf jedoch dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- 8 Ausnahmen / Sockelgeschosshöhe / Gebäudehöhe** Bei Gebäuden, bei denen aus topografischen Gründen die Einhaltung der maximalen Sockelgeschosshöhe gemäss § 17 KBV eine relevante bauliche Einschränkung bedeutet, kann die Baukommission eine höhere Sockelgeschosshöhe bewilligen. Die maximale Gebäudehöhe darf aber 8.50 m nicht überschreiten.
- 9 Fachstelle Ortsbildschutz** Die Baukommission kann Baugesuche vor ihrem Entscheid dem Amt für Raumplanung, Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme unterbreiten.
- 10 Empfindlichkeitsstufe** Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung. Entlang der Hauptstrasse gilt im bezeichneten Bereich gemäss Zonenplan die ES III.

**§ 6 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN (PBG § 34)****öBA**

**1 Zweck** Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dient der Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.

**2 Nutzung** Es sind öffentliche sowie öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen zugelassen.

**3 Baumasse  
Gestaltung Empfindlichkeitsstufe**

	<b>Teil A (Bereich Altes Schulhaus)</b>	<b>Teil B (Katzenflühli)</b>	<b>Teil C (Bereich Kirche)</b>	<b>Teil D (March)</b>
• Max. Gebäudehöhe	8.50 m	9.50 m	7.50 m ausserhalb Kirche	7.50 m
• Max. Gebäudelänge	keine Beschränkung	keine Beschränkung	keine Beschränkung	keine Beschränkung
• Geschosszahl max. / min.			---	---
• Ausnützungsziffer	---	---	---	---
• Dachform	Satteldach	gemäss Wohnzone	Satteldach	frei
• Übrige Dachge- gestaltung	gemäss Kernzone	gemäss Wohnzone	gemäss Schutzzone	---
• Spezielle Vorschriften	---	---	---	---
• Übrige Vorschriften	gemäss Kernzone	gemäss Wohnzone	gemäss Schutzzone Kirche	
• Empfindlich- keitsstufe	III	II	II	III



**§ 7 GEWERBEZONE MIT WOHNANTEIL (PBG § 32)****GW**

- 1 Zweck** Die Gewerbezone mit Wohnanteil bezweckt eine der Umgebung angepasste Mischzone aus Wohnen und überwiegendem Gewerbeanteil.
- 2 Nutzung** Es sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen zugelassen.
- 3 Baumasse**
- |                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| • Ausnutzungsziffer  | Wohnen: max. 0.30 |
| • Gebäudehöhe        | max. 9.50 m       |
| • Gebäudelänge       | max. 55 m         |
| • Grünflächenziffer: | min. 10 % *       |
- \*) Hochstämmige Bäume können mit einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> pro Baum an die Grünflächenziffer angerechnet werden.
- 4 Dachgestaltung**
- |                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| • Dachform                        | frei             |
| • Dachaufbauten / Dacheinschnitte | Es gilt § 64 KBV |
- 5 Empfindlichkeitsstufe** Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.
- 6 Farb- und Werkstoffkonzept** Es ist für die Fassade und das Dach ein Farb- und Werkstoffkonzept beizulegen.

**§ 8 REINE GEWERBEZONE (PBG § 32)****G**

- 1 Zweck** Reine Gewerbezone.
- 2 Nutzung** Es sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen.
- 3 Baumasse**
- |                     |                                          |
|---------------------|------------------------------------------|
| • Grünflächenziffer | 10 %                                     |
| • Baumäquivalent    | 20 m <sup>2</sup> pro hochstämmiger Baum |
| • Gebäudehöhe       | max. 9.5 m                               |
- 4 Dachgestaltung**
- |                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| • Dachform                        | frei             |
| • Dachaufbauten / Dacheinschnitte | Es gilt § 64 KBV |

**5 Empfindlichkeitsstufe** Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.

**6 Farb-und Werkstoffkonzept** Es ist für die Fassade und das Dach ein Farb-und Werkstoffkonzept beizulegen.

---

**§ 9 INDUSTRIEZONE (PBG § 33)**

---

- 1 Zweck** Die Industriezone dient dem Betreiben und der Ansiedlung von Gewerbe und Industriebetrieben.
- 2 Nutzung** Es sind Gewerbe, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen.
- 3 Baumasse** • Gebäudehöhe frei
- 4 Dachgestaltung** keine Beschränkung
- 5 Empfindlichkeitsstufe** Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV der Lärmschutzverordnung.

---

**§ 10 HOFSTATTZONE (PBG § 30)**

---

**H**

- 1 Zweck** Die Hofstattzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung wichtiger Hofstattgebiete und Grünbereiche im Ortskern. Mit der Hofstattzone soll auch die Nutzungsmöglichkeit der angrenzenden Dorfkernbereiche verbessert werden.
- 2 Nutzung** Es sind keine Bauten für Wohnen oder Gewerbe zugelassen. Einzelne kleine Schöpfe, Gartenhäuschen, An- und Nebenbauten sind gestattet.
- 3 Bau- und Nutzungsmasse**
- |                     |      |       |
|---------------------|------|-------|
| • Gebäudehöhe       | max. | 4.0 m |
| • Grünflächenziffer | min. | 75 %  |
- 4 Dachgestaltung**
- |            |      |
|------------|------|
| • Dachform | frei |
|------------|------|
- 5 Übrige Gestaltung und Materialwahl** Die übrige Gestaltung sowie die Materialwahl hat sich der Kernzone anzupassen.

---

**§ 11 SCHUTZBEREICH KIRCHE (PBG § 36)****SK**

- 1 Zweck** Der Schutzbereich Kirche bezweckt die Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes mit der dominanten Kirche sowie deren Umgebung. Der Schutzbereich ist den einzelnen Bauzonen überlagert.
- 2 Gestaltung** Die Bauten haben sich dem Schutzzweck unterzuordnen. Bauten und Anlagen haben sich sehr gut in die Umgebung zu integrieren. Bei der Gestaltung ist insbesondere auch darauf zu achten, dass die äussere Erscheinung dieses Dorfteils möglichst unversehrt erhalten bleibt.
- 3 Baugesuche** Baugesuche sind dem Amt für Raumplanung / Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme einzureichen.

---

**§ 12 KOMMUNALE UFERSCHUTZZONE (PBG § 36)****U**

- 1 Zweck** Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen.
- 2 Nutzung** Die Nutzung hat sich dem Zweck unterzuordnenden, zulässig und notwendig sind Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie mähen der Borde, verjüngen und durchlichten der Ufergehölze (Zustimmung des Kreisförstern erforderlich) usw.
- 3 Bauten  
Anlagen, Terrain-  
veränderungen** Bauten und bauliche Anlagen sind, wenn sich nicht von Ihrem Zweck her einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen. Weiher die der Löschwasserspeicherung dienen können erstellt werden

---

**§ 13 WALDRANDSCHUTZZONE (PBG § 36)****WS**

---

- 1 Zweck** Die Waldrandschutzzone bezweckt den Schutz der Wald- und Heckenränder vor baulicher Ausnützung und die Einhaltung bzw. Aufwertung des wertvollen Übergangsbereiches zur Bauzone.
  
- 2 Bauten und Anlagen** In der Waldrandschutzzone dürfen keine Bauten und Anlagen (auch keine Bauten gemäss § 3 VWW, Park- und Lagerplätze), sowie keine privaten Wege und Strassen erstellt werden.
  
- 3 Terrain-Veränderungen** Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie der Aufwertung der Wald- und Heckenränder als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen.

## 2. ZONEN, GEBIETE IM GESAMTPLAN

### § 14 LANDWIRTSCHAFTSZONE

- 1 Zweck** Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.
- 2 Nutzung** Zulässig ist eine bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Gartenbau, mit Erhalt und / oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (RPG) und des Planungs- und Baugesetzes (PBG)
- 3 Bauweise** Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Formen zu orientieren. Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.
- 4 Baumasse**
- |               |            |
|---------------|------------|
| Geschosszahl: | 1 oder 2 G |
| Gebäudehöhe:  | max. 7,5 m |
| Höhe Silos:   | max. 12 m  |
- 5 Gestaltung** Es gelten die Vorschriften der Juraschutzzone (§24 ff NHV), zudem:
- |              |                                                                                     |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Stellung:    | Firstrichtung hangparallel                                                          |
| Dachformen:  | Satteldach beidseits gleich geneigt                                                 |
| Dachneigung: | mind. 30° max. 45°                                                                  |
| Bedachung:   | je nach best. Bauten und Umgebung<br>Ziegel und Eternit in den Farben braun und rot |
- Folgende Ausnahmen von den obigen Vorschriften können bei Nebenbauten wie Laufställen u.ä. an nicht exponierten Standorten gewährt werden.
- |              |           |
|--------------|-----------|
| Dachform:    | Pulldach  |
| Dachneigung: | mind. 25° |
- Ausnahmen bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung sind bei kleinen An- und Nebenbauten möglich.
- 6 Silos** Silos sind möglichst unauffällig zu platzieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel- oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig.

---

## § 15 LANDSCHAFTSSCHUTZZONE

---

- 1 Status der Zone** Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- 2 Zweck** Erhaltung der wertvollen und unverbauten Landschaftsräume.
- 3 Nutzung** Soweit durch freiwillige Vereinbarungen zwischen Bewirtschaftern und Kanton / Gemeinde nichts anderes geregelt ist, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- 4 Bauten und Anlagen**
- Es sind nur Bienenhäuser und kleinere Weidunterstände sowie Weidezäune zugelassen. Im Übrigen sind keine Bauten und Anlagen gestattet.
  - Verbesserungen der Linienführung und des Ausbaustandes steiler Landwirtschaftswege und Hofzufahrten, sowie neue Entwässerungen im Zusammenhang mit Rutschsanierungen, sind zugelassen. Im Einzelfall ist im Baubewilligungsverfahren die Notwendigkeit und der Umfang insbesondere von Asphaltierungen zu prüfen.

---

## § 16 SPEZIALZONE FÜR BAUMATERIALZWISCHENLAGER

---

- 1 Zweck** Die Spezialzone für Baumateriallager dient der Lagerung von Baumaterialien (Sicherung des bestehenden Lagerplatzes).
- 2 Nutzung** Zulässig ist nur eine Nutzung des Areals als reine Lagerfläche von Baumaterialien (Zwischenlager).
- 3 Bauten und Anlagen** Es sind keine Bauten und Anlagen zugelassen. Terrainabänderungen und Böschungsabbrüche u.ä. sind nicht gestattet.
- 4 Gestaltung** Ausserhalb der Zufahrtsbereiche zum Areal sind angrenzend an die Kantonsstrasse heckenartige Bepflanzungen zu erstellen.



---

## § 17 WALD- UND FELDGEHÖLZE, HECKEN, BÄCHE UND UFERBEWUCHS

---

- 1 Wald (inkl. Feldgehölze)** Schutz und Nutzung von Wald- und Feldgehölzen richten sich nach den Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung.
  
- 2 Hecken** Hecken sind gemäss § 20 Kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz geschützt. Sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.
  
- 3 Bäche und Ufer** Die Bäche und ihre Ufer sind gemäss § 31 der Kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz und Darstellung im Gesamtplan geschützt.
  
- 4 Nutzung** Die Schilf-, Baum- und Gebüschbestände dürfen an Bächen nicht entfernt werden. Verjüngungen und Durchlichtungen von Gehölzen sind mit Zustimmung des Kreisförsters gestattet.  
  
Ausnahmen richten sich nach der Kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, ebenso die Folgen widerrechtlich entfernter Ufervegetation. Die Gemeinde kann Neubepflanzung in Absprache mit dem Kreisförster auf geeignete Weise fördern. Ebenfalls sind Massnahmen zur Auenrenaturierung (Jbach) und zu Bachrenaturierungen zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Waldgesetzgebung.
  
- 5 Pflege** Der Gemeinderat kann für den sachgemässen Unterhalt der Hecken und Bachufer in Ergänzung zum kantonalen Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft Vereinbarungen mit Bewirtschaftern abschliessen.

---

## § 18 GESCHÜTZTE / SCHÜTZENSWERTE GEBÄUDE , KULTUR- UND NATUROBJEKTE

---

### 1 Kantonal geschützte Gebäude und Kulturobjekte

Folgende Gebäude sind ausserhalb Bauzone unter kantonalem Schutz:

- Ruine Gilgenberg RRB-Nr. 5106 vom 05.11.1935
- Meltinger Mühle RRB-Nr. 3980 vom 08.12.1992
- Kreuz Kirche Oberkirch: RRB-Nr. 5649 vom 21.12.1943
- Wappentafel Kirche Oberkirch RRB-Nr. 5649 vom 21.12.1943

Die kantonal geschützten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen und 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, Verputze, Bedachungen, 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.

### 2 Schützenswerte Gebäude

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, Proportion, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr). Ein Abbruch soll nach Möglichkeit nur erwogen werden, wenn nachweisbar keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt.

In solchen Fällen sind für den Neubau Lage, Stellung, Proportion sowie Fassaden- und Dachgestaltung analog dem ursprünglichen Gebäude anzustreben. Allfällige Abweichungen die im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind, sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen.

### 3 Schützenswerte Bäume

Die im Gesamtplan als schützenswert bezeichneten Bäume sind zu erhalten. Wird ein Entfernen eines Baumes unumgänglich, ist ein artgleicher Baum an gleichwertiger Lage neu zu pflanzen.

### 4 Geotope, Dolinen

Dolinen sind sensible geologische und hydrologische Karsterscheinungen. Sie dürfen weder verfüllt noch anderweitig negativ beeinträchtigt werden.

---

## § 19 SCHADSTOFFBELASTETE BÖDEN, BELASTETE STANDORTE

---

### 1 Schadstoffbelastete Böden (gemäss § 13<sup>bis</sup> KAV)

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- und Sanierungswerte nicht auszuschliessen.

Schadstoffbelastete Böden mit Überschreitung der Richtwerte VBBo werden im Verzeichnis der schadstoffbelasteten Böden gemäss § 13<sup>bis</sup> 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 (Alt/V; 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 Alt/V eingetragen.

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

Bei belasteten Standorten (neben den im Plan dargestellten Ablagerungsstandorten auch bei Betriebs- und Unfallstandorten) muss mit Belastungen des Untergrundes gemäss Altlasten-Verordnung (Alt/V) Art. 2 gerechnet werden. Damit auf einem belasteten Standort gebaut werden darf, muss (gemäss Alt/V 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.

---

## § 20 ARCHÄOLOGISCHE FUNDSTELLEN

---

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

---

## § 21 GRUNDWASSERSCHUTZZONEN

---

Folgende Grund- und Quellwasserschutzzonen befinden sich auf dem Gemeindegebiet von Zullwil:

	RRB Nr.	vom
• Schutzzone Mühlemattquelle	2098	16.07.1985
• Sammelschutzzone	2098	16.07.1985
- Sennhausquelle		
- Schneckenrainquelle		
- Stelliquelle		
- Rottännliquellen		

---

## § 22 VERFAHREN

---

### 1 Erlass

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

---

## § 23 INKRAFTTRETEN / ÜBERGANGSRECHT

---

### 1 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den 4. Dezember 2006

### 2 Anwendung

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

---

## § 24 ALTES RECHT

---

### 1 Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.

## **Genehmigungsvermerke**

Öffentliche Auflage

vom 17. Juni bis 16. Juli 2005

Vom Gemeinderat beschlossen am

12. September 2005

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

.....

.....

### **Vom Regierungsrat genehmigt**

mit Beschluss Nr. 2006 / 2187

vom 4. Dezember 2006

Der Staatsschreiber: