



BAU und ZONENREGLEMENT

INHALTSVERZEICHNIS

--- --- BAUREGLEMENT

A.	FORMELLE VORSCHRITEN	4
		4
§ 1	Zweck und Geltung	4
§ 2	Baubehörde und Rechtsmittel	4
§ 3	Baukontrolle	4
§ 4	Gebühren	4
B.	BAUVORSCHRIFTEN VERKEHR	5
§ 5	Benennung der Strassen	5
§ 6	Freihaltung des Strassenprofils	5
§ 7	Stützmauern an Gemeindestrassen und öffentlichen Wegen	5
§ 8	Strassen- und Trottoirabschlüsse an Gemeindestrassen und öffentlichen Wegen	5
§ 9	Grösse der Abstellplätze	5
§ 10	Anforderungen an Abstellplätze und Garagevorplätze	6
C.	VORSCHRIFTEN UEBER SICHERHEIT UND WOHNHYGIENE	6
§ 11	Türen, Treppen, Geländer und Balkone	6
§ 12	Nebenräume in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Wohnungen	6
§ 13	Baustellen	6
D.	VORSCHRIFTEN UEBER AESTHETIK	7
§ 14	Brandruinen und Brandmauern	7
E.	NATUR UND HEIMATSCHUTZ	7
§ 15	Terrainveränderungen	7
§ 31	Aufhebung des alten Rechts	7
	GENEHMIGUNG	7
F.	WINTERGARTEN	7
§ 32	Wintergärten, Begriff	7
§ 33	Grösse und Gestaltung	8
§ 34	Ausnützungszifferbonus	8
§ 35	Richtlinien	8
	GENEHMIGUNG	8

--- --- --- ZONENREGLEMENT

§ 1 Zonen		
§ 2 Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30)	W2	9
§ 3 Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30)	W2a	9
§ 4 Wohnzone dreigeschossig (PBG § 30)	W3	10
§ 5 Kernzone mit Ortsbildschutz (PBG § 31)	K + OBS	11
§ 6 Gewerbezone (PBG § 32)	G	12
§ 7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (PBG § 34)	Oe + BA	14
§ 8 Sportzone für Reiten und Tennis § 9 Freihaltezone (PBG § 36, Abs. 2)	SPO	15
§ 9 Freihaltezone (PBG § 36, Abs. 2)	F	16
§ 10 Reservezone Wohnen (PBG § 27)	RW2	16
§ 11 Reservezone für öffentliche Sportanlagen (PBG § 34)	RSPO	17
§ 12 Landwirtschaftszone (PBG § 37 bis)	L	17
§ 13 Landschaftsschutzzone (PBG § 36)	LS	17
§ 14 Naturschutzzone "Haugrabenbach"	NS H	18
§ 15 Naturschutzzone "Bäramsl2-Weiher (Reservat)"	NS B	18
§ 16 Gefahrenzone Schiessanlage		19
§ 17 Kommunale Vorranggebiete Natur- und Landschaft	N + L	20
§ 18 Kulturobjekte geschützt/schützenswert/erhaltenswert		20
§ 19 Inkrafttreten		21
§ 20 Altes Recht		21

BAUREGLEMENT

Gestützt auf § 133 DES Baugesetzes Vom 3. Dezember 1978 und § 1 des kantonalen Baureglementes vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Bättwil folgendes Bau- und Zonenreglement:

A. FORMELLE VORSCHRIFTEN

§ 1 Zweck und Geltung (§1 KRB)

- .1 Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und des kantonalen Baureglementes vom 3. Jul1978 Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.
- .2 Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Erschliessungs-beiträge und Gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.

§ 2 Baubehörde und Rechtsmittel (§ 2 KRB)

- .1 Die Anwendung dieses und des kantonalen Reglementes ist Sache der Baukommission.
- .2 Gegen Verfügungen der Baukommission kann innert 10 Tagen beim Gemeinderat Bättwil Beschwerde erhoben werden.

§ 3 Baukontrolle (§ 12 KRB)

Der Bauherr hat der Baukommission folgende Baustadien zu melden:

- Baubeginn
- Errichtung des Schnurgerüsts
- Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Gemeinde-Werkleitungen (vor dem Eindecken der Gräben)
- Vollendung des Rohbaues
- Bauvollendung

§ 4 Gebühren (§ 13 KRB, § 74 BauG)

- .1 Die Baukommission erhebt für die Beurteilung der Bauten eine Minimale Gebühr von 2 ‰ der Gebäudeversicherungssumme.
- .2 Für Kleinbauten (wie z.B. Hühnerställe, Gartenhäuschen, Gartenmauern, etc.) wird die Gebühr nach effektivem Aufwand berechnet.
- .3 Werden für die Beurteilung des Gesuchs oder Kontrollen spezielle Fachleute beigezogen, oder ergeben sich bei der Behandlung des Baugesuches ausserordentliche Aufwendungen für die Baukommission, werden diese Kosten nach Aufwand, zusätzlich zu der Grundgebühr von 2 ‰, verrechnet.

- .4 Die Baukommission kann Kostenvorschüsse verlangen und ihre Verrichtungen von deren Leistungen abhängig machen.
- .5 Von interessierten Grundeigentümern können zur Ausarbeitung von Erschliessungs- und Gestaltungsplänen Kostenvorschüsse verlangt werden.

B. BAUVORSCHRIFTEN VERKEHR

§ 5 Benennung der Strassen

Der Gemeinderat benennt die Strassen und Wege mit Namen.

§ 6 Freihaltung des Strassenprofiles

- .1 Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von Gemeindestrasse hinausragen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.20 m aufzuschneiden.
- .2 Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 3.00 m zu betragen.
- .3 Bei Kurven, Einmündungen, sowie öffentlichen und privaten Ein- und Ausfahrten, sind Einfriedungen, Bäume, Sträucher, Pflanzen, Materiallager udgl. Unzulässig, sofern sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.
- .4 Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften, die für Wohnstrasse, Alleen udgl. aufgestellt werden.

§ 7 Stützmauern an Gemeindestrassen und öffentlichen Wegen

Die Höhe der Stützmauern soll in der Regel 80 cm nicht übersteigen. Sie wird im Einzelfalle von der Baubehörde bestimmt.

§ 8 Strassen- und Trottoirabschlüsse an Gemeindestrassen und öffentlichen Wegen.

Die Erstellung von Strassen- und Trottoirabschlüssen jeglicher Art ist bewilligungspflichtig.

§ 9 Grösse der Abstellplätze (§ 42 KRB)

- .1 Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und baulichen Anlagen sind nach den Bestimmungen des kantonalen Baureglementes Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen.
- .2 Die oberirdischen Abstellplätze haben, wenn sie einzeln errichtet werden senkrecht zur Strasse angeordnet sind, die Grösse von min. 5.00 m x 3.00 m aufzuweisen. Bei Abstellplätzen, die senkrecht in einer Reihe erstellt werden, hat die Grösse min. 5.00 m x 2.50 m zu betragen.

- .3 Für schräge, Längsparkfelder und Abstellplätze in Einstellhallen gelten als Richtlinien die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänn (VSS).
- .4 Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen von der Strassen- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 6.00 m aufweisen.

§ 10 **Anforderungen an Abstellplätze und Garagenvorplätze (§§ 42 und 53 KRB)**

Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strassen fliesst.

C. VORSCHRIFTEN UEBER SICHERHEIT UND WOHNHYGIENE

§ 11 **Türen, Treppen, Geländer und Balkone (§ 54 KRB)**

- .1 Haustüren, Gänge und Treppen von Mehrfamilienhäusern haben folgende Minderbreiten aufzuweisen:

- Haustüren	90 cm
- Gerade Treppen	100 cm
- Gewundene Treppen	110 cm
- Gänge, Vorplätze	120 cm
- .2 Geländer und Brüstungen haben eine Mindesthöhe von 90 cm aufzuweisen. Der Abstand zwischen den Latten und Stäben, usw. darf bei Geländern nicht mehr als 12 cm betragen.

§ 12 **Nebenräume in Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Wohnungen (§ 57 KRB)**

- .1 Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Wohnungen ist in jeder Wohnung ein Abstellraum von mindestens 4 m² zu erstellen.
- .2 Die Häuser haben pro Wohnung Abstellräume von mindestens 4 m² für Velos, Kinderwagen udgl. aufzuweisen.
- .3 Sie haben Kellerabteile von mindestens 4 m² Grundfläche für 1- und 2-Zimmerwohnungen und für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich aufzuweisen.
- .4 Bei vorhandenem Estrichanteil kann die Kellerfläche angemessen reduziert werden.

§ 13 **Baustellen (§§ 65 und 66 KRB)**

- .1 Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bedarf der Bewilligung durch die Baubehörde, welche hierfür eine Gebühr erhebt, die dem Umfang der Benützung entspricht, min. Fr. 50.-- und max. Fr. 300.-- beträgt.
- .2 Die Baubehörde kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn die nötigen

Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.

D. VORSCHRIFTEN UEBER AESTHETIK

§ 14 Brandruinen und Brandmauern (§§ 34 und 63 KRB)

- .1 Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer, von der Baubehörde festgesetzten, angemessenen Frist, zu entfernen oder wiederherzustellen.
- .2 Die Baubehörde 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 die Bestimmungen der §§ 54/1 und 63 KRB.

E. NATUR UND HEIMATSCHUTZ

§ 15 Terrainveränderungen (§§ 49 und 61 KRB)

- .1 Terrainveränderungen werden nicht bewilligt (§ 2 Abs. 2 lit.b KRB), wenn das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild beeinträchtigt wird oder dadurch Biotope wie Tümpel, Sumpfgebiete, Hecken udgl. vernichtet würden, die den Tieren und Pflanzen als Lebensraum dienen.

§ 31 Aufhebung des alten Rechts

Mit dem Inkrafttreten des Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Baureglement, genehmigt durch den Regierungsrat am 24. November 1997, aufgehoben.

GENEHMIGUNG

Das Reglement wurde vom Gemeinderat am 16. Dezember 1987 genehmigt.

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 1930 vom 16. Juni 1998

Die §§ 16 – 30 sind durch das Zonenreglement vom 10. November 1997 ersetzt worden.

F. WINTERGARTEN

§ 32 Wintergarten Begriff

- .1 Wintergärten sind mehrheitlich verglaste Gebäudeteile, die ausserhalb der isolierten Fassade angebaut sind.
- .2 Sie sind nicht ganzjährig bewohnbar und dürfen nicht an die Gebäudeheizung angeschlossen werden. Sie dienen der nachweislichen Verbesserung der Energiebilanz.

§ 33 **Grösse und Gestaltung**

- .1 Wintergärten sind in Grösse und Proportion auf das Gebäude abzustimmen. Sie sind so zu gestalten, dass sie mit dem Gebäude als Einheit wirken.
- .2 Die beglaste Dachfläche von Wintergärten wird, analog § 64 Abs. 1 KRB, nicht zu den Dachflächenfenstern gerechnet. Voraussetzung ist eine ästhetisch befriedigende Lösung. Diese Bestimmung gilt nicht für Kernzonen.

§ 34 **Ausnützungszifferbonus**

- .1 Wintergärten werden, soweit sie gesamthaft 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht überschreiten, als Bonus nicht in die Ausnützungsziffer (AZ) eingerechnet.

§ 35 **Richtlinien**

- .1 Die Baukommission kann Richtlinien über Gestaltung und weitere Anforderungen erlassen.

GENEHMIGUNG

Die §§ 32 -35 wurden vom Gemeinderat am 28. November 1991 genehmigt.

Der § 2.2 wurde am 4. Dezember 2000 durch die Einwohnergemeindeversammlung genehmigt.

Die §§ 16 – 30 sind durch das Zonenreglement vom 10. November 1997 ersetzt worden.

Vom Regierungsrat durch heutigen Beschluss Nr. 420 genehmigt.
Solothurn, den 4. März 2001

ZONENREGLEMENT

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 Bättwil folgende Bestimmungen:

§ 1 Zonen

1 Unterteilung	Unterteilung Das Gemeindegebiet von Bättwil ist gemäss Zonenplan in folgende Zonen und Gebiete unterteilt:	
2 Bauzonen	- Wohnzone 2-geschossig - Wohnzone 2-geschossig - Wohnzone 3-geschossig - Kernzone mit Ortsbildschutz - Gewerbezone - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen - Sportzone für Reiten und Tennis SPO	W2 W2a W3 K + OBS G Oe + BA
3 Andere Zonen	- Freihaltezone	F
4 Reservezonen	- Reservezone Wohnen - Reservezone für öffentliche Sportanlagen	RW2 RSPO
5 Landwirtschaftszone	- Landwirtschaftszone	L
6 Schutzzonen	- Landschaftsschutzzone - Naturschutzzone "Haugrabenbach" - Naturschutzzone (Reservat)	LS US NS
7 Gebiete programmatisch	- Kommunale Vorranggebiete	N + L
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 zweigeschossig (PBG § 30) W2

1 Zweck	Wohnzone mit eingeschränkter Nutzung durch kleinere Dienstleistungsbetriebe.
2 Nutzung	Zulässig sind Dienstleistungsbetriebe, wie z.B. Architekturbüros, Arztpraxen, Nähateliers, Coiffeurgeschäfte, Treuhandbüros, etc.
3 Bauweise	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Doppel Einfamilienhäuser sind gestattet.

4	Baumasse	<ul style="list-style-type: none"> - Ausnützungsziffer max. zulässig 0.40 - Grünflächenziffer min. erforderlich 40 % - Geschosszahl 2 - Gebäudehöhe bis 8% Terrainneigung 7.00 m - Gebäudehöhe ab 8.01 % Terrainneigung 7.50 m - Firsthöhe bis 8% Terrainneigung 9.00 m - Firsthöhe ab 8.01 % Terrainneigung 9.50 m - Gebäudelänge 20.00 m
5	Messen der Firsthöhe	Die Firsthöhe wird gemessen ab OK Erdgeschossboden. Beträgt die Höhe des Sockelgeschosses bei einer Terrainneigung bis 8.00 % mehr als 1.20 m und ab einer Terrainneigung von mehr als 8.01 % mehr als 1.50 m, reduziert sich die Firsthöhe um das, die zulässige Sockelgeschosshöhe überschreitende Mass.
6	Eingeschossige Bauten	Eingeschossige Bauten sind in dieser Zone zulässig.
7	Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Dachform Sattel- und Walmdächer - Dachneigung min.20° - Dachflächenfenster max. 1/7 der Dachfläche pro Fenster max. 1.10 m2 - Dachaufbauten nur über 1-geschossigen Fassaden und max. 1/7 der Dachfläche
8	Ausnahmen	Ausnahmen sind bezüglich Dachform und Dachneigung bei kleineren An- und Nebenbauten möglich, wenn diese im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten.
9	Empfindlichkeitsstufe	ES II
§ 3	Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30)	W2a
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 quartier fremde Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie Heime, Tagungs- und Schulungszentren.
3	Bauweise	Ein- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise, sowie Reiheneinfamilienhäuser.
4	Baumasse	<ul style="list-style-type: none"> - Ausnützungsziffer max. 0.45 - Grünflächenziffer min. 40 % - Geschosszahl 2 - Gebäudehöhe max. 7.50 m - Firsthöhe max. 10.50 m

	- Gebäudelänge max.	25.00 m
5 Messen der Firsthöhe	Die Firsthöhe wird gemessen ab OK Erdgeschossboden. Beträgt die Höhe des Sockelgeschosses bei einer Terrainneigung bis 8.00 % mehr als 1.20 m und ab einer Terrainneigung von mehr als 8.01 % mehr als 1.50 m, reduziert sich die Firsthöhe um das, die zulässige Sockelgeschosshöhe überschreitende Mass.	
6 Eingeschossige Bauten	Eingeschossige Bauten sind in dieser Zone nicht zulässig, ausgenommen sind nicht bewohnte An- und Nebenbauten.	
7 Gestaltung	- Dachform	Sattel- und Walmdächer
	- Dachneigung	min.25°
	- Dachflächenfenster	max. 1/7 der Dachfläche pro Fenster max. 1.10 m2
	- Dachaufbauten	nur über 1-geschossigen Fassaden und max. 1/7 der Dachfläche
8 Ausnahmen	Ausnahmen sind bezüglich Dachform und Dachneigung bei kleineren An- und Nebenbauten möglich, wenn diese im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten.	
9 Empfindlichkeitsstufe	ES II ES III	
§ 4	Wohnzone dreigeschossig (PBG § 30)	W3
1 Zweck	Zone für Mehrfamilienhäuser mit eingeschränkter Nutzung.	
2 Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten und quartierspezifische Dienstleistungsbetriebe wie Läden, Restaurants, Arztpraxis, Coiffeursalons usw. Nicht zulässig sind quartierfremde Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie Heime, Tagungs- und Schulungszentren.	
3 Bauweise	Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise.	
4 Baumasse	- Ausnützungsziffer max.	0.60
	- Grünflächenziffer min.	40 %
	- Geschosszahl	3
	- Gebäudehöhe max.	10.50 m
	- Firsthöhe max.	12.50 m
	- Gebäudelänge max.	25.00 m
5 Messen der Firsthöhe	Die Firsthöhe wird gemessen ab OK Erdgeschossboden. Beträgt die Höhe des Sockelgeschosses bei einer Terrainneigung bis 8.00 % mehr als 1.20 m und ab einer Terrainneigung von mehr als 8.01 % mehr als 1.50 m, reduziert sich die Firsthöhe um das, die zulässige Sockelgeschosshöhe überschreitende Mass.	

- | | | |
|---|-----------------------|---|
| 6 | Eingeschossige Bauten | Eingeschossige Bauten sind in dieser Zone nicht zulässig, ausgenommen sind nicht bewohnte An- und Nebenbauten. |
| 7 | Gestaltung | <ul style="list-style-type: none"> - Dachform Satteldächer - Dachneigung min.20° - Dachflächenfenster max. 1/7 der Dachfläche
pro Fenster max. 1.10 m2 - Dachaufbauten nur über 2-geschossigen
Fassaden gestattet |
| 8 | Ausnahmen | Ausnahmen sind bezüglich Dachform und Dachneigung bei kleineren An- und Nebenbauten möglich, wenn diese im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten. |
| 9 | Empfindlichkeitsstufe | ES III |

§ 5 Kernzone mit Ortsbildschutz (PBG § 31) K + OBS

- | | | |
|---|----------|--|
| 1 | Zweck | Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes. Schutz traditioneller und architektonisch wertvoller Bauten mit ihrer Umgebung. |
| 2 | Nutzung | Wohnungen, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe und nichtstörende, dem Charakter der Zone entsprechende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie öffentliche Bauten. Bestehende Landwirtschaftsbetriebe sind zugelassen. Gewerblich genutzte Autoabstellplätze für mehr als 6 Fahrzeuge sind nicht gestattet. |
| 3 | Bauweise | <p>Offene Bauweise. Neu-, Um- und Anbauten, sowie Renovationen und Restaurationen haben durch ihre Ausmasse, Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung den gewachsenen dörflichen Charakter des Ortskerns zu wahren und sich in die bestehende Bebauung einzufügen. Einzelne Fassadenelemente, Sprosseneinteilung, Tür- und Fenstergewände, Fensterläden, Lauben, Vortreppen, Dachgesimse, Abläufe udgl. sind in herkömmlicher Art auszuführen.</p> <p>Der Umbau von landwirtschaftlichen Ökonomiebauten ist soweit gestattet, als der ursprüngliche Charakter äusserlich erhalten bleibt. Scheunentore sind - wenn immer möglich - beizubehalten. Fensterausbrüche sind möglichst klein zu halten.</p> <p>Neue, durch wirtschaftliche Gegebenheiten erforderliche Fassadenelemente, wie z.B. Schaufenster oder Laubenbalkone, sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und haben sich in möglichst unauffälliger Weise in die Fassaden einzufügen.</p> |

Störende Reklamen sind nicht zulässig.

- | | | | |
|---|----------------------|--|---|
| 4 | Baumasse | - Ausnützungsziffer max. | frei |
| | | - Grünflächenziffer min. | 40 % |
| | | - Geschosszahl | 2 |
| | | - Gebäudehöhe max. | 7.00 m |
| | | - Firsthöhe max. | 14.00 m |
| | | - Gebäudelänge max. | 30.00 m |
| 5 | Messen der Firsthöhe | Die Firsthöhe wird gemessen ab OK Erdgeschossboden. Beträgt die Höhe des Sockelgeschosses bei einer Terrainneigung bis 8.00 % mehr als 1.20 m und ab einer Terrainneigung von mehr als 8.01 % mehr als 1.50 m, reduziert sich die Firsthöhe um das, die zulässige Sockelgeschosshöhe überschreitende Mass. | |
| 6 | Gestaltung | Dachformen | Neu- und Umbauten sind mit Steildächern mit einer Neigung von min. 40° einzudecken. Als Dachform sind in der Regel Satteldächer mit gleicher Neigung, in begründeten Fällen auch Krüppelwalme, zulässig. Bestehende Dachknicke (sog. Würgen) sind beizubehalten. Alle Steildachflächen sind mit Tonziegeln einzudecken, wobei alte, nicht engobierte neue, oder antik patinierte Ziegel zu verwenden sind. Für nicht zu Wohnzwecken benutzte Nebengebäude, welche im Dorfbild nicht stark in Erscheinung treten, können ausnahmsweise auch geringere Dachneigungen, min. jedoch 25°, zugelassen werden. |
| | | Dachvorsprünge | Dachvorsprünge haben sich an der bestehenden Bebauung zu orientieren. |
| | | Dachaufbauten | Lukarnen sind nur im Bereich des 1. Dachgeschosses gestattet. Die Frontflächen der Lukarnen müssen mindestens 50 cm hinter der darunterliegenden Fassadenflucht liegen. Lukarnen mit Giebeldächern sind mit Schleppdächern oder mit einem Satteldach zu versehen. Lukarnen auf Krüppelwalmdächern sind mit einem Walm- oder Satteldach auszubilden. Gestattet sind Einzellukarnen in aufgelöster Form, die hinsichtlich Grösse, Proportionen, Gestaltung, Material und |

- | | |
|--------------------------|---|
| | Farbgebung der traditionellen Dachlandschaft angepasst sind. |
| Dacheinschnitte | Dacheinschnitte sind nicht gestattet. |
| Silobauten | Silobauten sind je nach Standort dunkelbraun oder grün einzufärben, möglichst unauffällig zu platzieren und durch geeignete Bepflanzung abzudecken. Anschriften sind nicht zulässig. |
| 7 Parkplätze/Garagen | Für die Erstellung von Parkplätzen und Garagen gelten die kantonalen Bestimmungen.
Ist die Erstellung von Abstellplätzen innerhalb der Kernzone mit Ortsbildschutz aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht erwünscht, so kann die Baukommission in Anwendung von § 42 der kantonalen Bauverordnung die Bauherrschaft von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen oder Garagen befreien oder solche nicht zulassen. In solchen Fällen reduziert sich die Ersatzabgabe um die Hälfte. |
| 8 Umgebung | Vorgärten und Vorplätze sind in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten. Als Beläge sind Natursteinpflaster, Mergel, Kies oder passende Verbundsteine zu verwenden. |
| 9 Antennen | Parabolantennen sind nur zulässig, wenn sie zum Empfang von Sendern nötig sind, die nicht über das Kabelnetz empfangen werden können. Sie dürfen nur an unauffälligen Orten und nicht auf den Dächern platziert werden. Die Baubehörde kann die Farbe des Spiegels vorschreiben. |
| 10 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 beeinträchtigen. |
| 11 Kant. Genehmigung | Die Baubehörde hat sämtliche Baugesuche, welche die Kernzone mit Ortsbildschutz betreffen, vor ihrem Entscheid der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten. |
| 12 Empfindlichkeitsstufe | ES II und ES III |

§ 6 Gewerbezone (PBG § 32)

G

- | | |
|-----------|---|
| 1 Zweck | Reine Gewerbezone. |
| 2 Nutzung | Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie betriebsnotwendige Wohnungen. |

Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion, Läden mit mehr als 500 m² Fläche und Lebensmittelverteiler.

3	Bauweise	Offene Bauweise	
4	Baumasse	- Überbauungsziffer max.	50 %
		- Gebäudehöhe	9.00 m
		- Firsthöhe max.	9.00 m
		- Gebäudelänge max.	60.00 m
		- Grünflächenziffer min.	20 %
		- Baumäquivalent pro Baum	30 m ²
5	Gestaltung	- Dachform	frei
		- Dachneigung	min. 15°
		- Dachflächenfenster	max. 1/7 der Dachfläche
		- Dachaufbauten	Innerhalb der zulässigen Höhe von von max. 9.00 m sind Dachaufbauten bis max. 1/7 der Dachfläche zulässig. Aufbauten für Lifte udgl. Sind bis max. 3.50 m über der max. Firsthöhe zulässig.
6	Umgebung	Die nicht überbauten Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Insbesondere sollen zusammenhängende Flächen mit humusfreien Rohböden (Kies, Mergel, Sand) geschaffen werden. Das Areal zwischen der Bau- und Strassenlinie entlang der Staatsstrasse darf nicht als Lagerfläche verwendet werden. Mindestens 50 % dieser Fläche ist als bepflanzte Fläche zu gestalten. Parkplätze auf diesem Areal bedürfen einer speziellen Bewilligung durch die Baubewilligungsbehörde.	
7	Empfindlichkeitsstufe	ES III	
§ 7	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (PBG § 34)	Oe + BA	
1	Zweck	Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.	
2	Nutzung	Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen, sowie betriebsnotwendige Wohnungen.	
3	Baumasse	- Ausnützungsziffer	keine
		- Grünflächenziffer	min. 0.40
		- Geschosszahl	max. 2
		- Gebäudehöhe	max. 7.50 m
		- Firsthöhe max.	10.50 m
		- Gebäudelänge	frei
4	Messen der	Die Firsthöhe wird gemessen ab OK Erdgeschossboden.	

	Firsthöhe	Beträgt die Höhe des Sockelgeschosses bei einer Terrainneigung bis 8.00 % mehr als 1.20 m und ab einer Terrainneigung von mehr als 8.01 % mehr als 1.50 m, reduziert sich die Firsthöhe um das, die zulässige Sockelgeschosshöhe überschreitende Mass.	
	5 Umgebung	Die Umgebung ist naturnah zu gestalten. Insbesondere sollen zusammenhängende Flächen mit humusfreien Rohböden (Kies, Mergel, Sand) geschaffen werden. Bepflanzungen und Ansaaten sind mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen, bzw. Saatgut auszuführen.	
	6 Besondere Bestimmungen	Land in dieser Zone ist der Abtretungspflicht gemäss § 42 PBG unterstellt.	
	7 Empfindlichkeitsstufe	ES III	
§ 8	Sportzone für Reiten und Tennis		SPO
	1 Zweck	Private Sportaniagen.	
	2 Nutzung	Zulässig sind private Anlagen für den Reit- und Tennissport und betriebsnotwendige Wohnbauten.	
	3 Baumasse	<ul style="list-style-type: none"> - Ausnützungsziffer - Grünflächenziffer - Geschosszahl - Gebäudehöhe - Firsthöhe max. - Gebäudelänge (best. Gebäude) - Gebäudelänge für Neubauten 	<ul style="list-style-type: none"> keine keine max. 2 max. 7.00 m 9.00 m max. 150.00 m max. 50.00 m
	4 Messen der Firsthöhe	Die Firsthöhe wird gemessen ab OK Erdgeschossboden.	
	5 Umgebung	Die Umgebung ist naturnah zu gestalten. Insbesondere sollen zusammenhängende Flächen mit humusfreien Rohböden (Kies, Mergel, Sand) geschaffen werden. Bepflanzungen und Ansaaten sind mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen, bzw. Saatgut auszuführen.	
	6 Empfindlichkeitsstufe	ES III	
§ 9	Freihaltezone (PBG § 36, Abs. 2)		F
	1 Zweck	Trennung der Bauzone von der Landwirtschaftszone.	
	2 Nutzung	Landwirtschaftlich oder gartenbaulich	
	3 Bauten / Lagerplätze	Bauten und Lagerplätze jeglicher Art sind nicht gestattet.	

4	Besondere Bestimmungen	Die Freihaltezone ist möglichst gut zu durchgrünen. Angrenzend an die Gewerbezone ist die Freihaltezone auf eine Breite von minimal 10.00 m mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Mergel-, Kies- und Sandplätze sind nicht erlaubt.	
§ 10	Reservezone Wohnen (PBG § 27)		RW2
1	Zweck	Reserve für eine allfällig spätere Erweiterung der Wohnzone in siedlungspolitisch günstiger Lage und bei ausgewiesenem Bedarf.	
2	Zonenvorschriften	Es gelten die Zonenvorschriften der Zone W2	
3	Besondere Bedingungen	Für die Zuweisung von Land der Reservezone zur Wohnzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff PBG durchzuführen.	
4	Empfindlichkeitsstufe	ES II	
§ 11	Reservezone für öffentliche Sportanlagen (PBG § 34)		RSPO
1	Zweck	Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.	
2	Nutzung	Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen.	
3	Zonenvorschriften	Es gelten die Zonenvorschriften der Zone ÖBA.	
4	Besondere Bedingungen	Für die Zuweisung von Land der Reservezone zur Wohnzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff PBG durchzuführen.	
5	Empfindlichkeitsstufe	ES III	
§ 12	Landwirtschaftszone (PBG § 37 bis)		L
1	Zweck	Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung, sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.	
2	Nutzung	Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futteranbau, 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 des RPG und PBG. Für die Feststellung der Zonenkonformität ist das Bau-Departement zuständig.	

- | | | | |
|---|-----------------------|---|-----------------------------------|
| 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 Standort zu wählen. | |
| 4 | Baumasse | - Geschosszahl | min. 1 G max. 2 G |
| | | - Gebäudehöhe | talseits max. 7.50 m |
| | | - Silos max. | 12.00 m |
| 5 | Gestaltung | - Stellung | Firstrichtung hangparallel |
| | | - Dachform | Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer |
| | | - Dachneigung | min. 25° max. 45° |
| | | - Gehrschilder/Walme | max. 55° |
| 6 | Silos | Silobauten sind je nach Standort dunkelbraun oder grün einzufärben, möglichst unauffällig zu platzieren und durch geeignete Bepflanzung abzudecken. Anschriften sind nicht zulässig. | |
| 7 | Ausnahmen | Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung bei An- und Nebenbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten, sowie bei vorbestehenden anderen Bauformen. | |
| 8 | Empfindlichkeitsstufe | ES III | |

§ 13 Landschaftsschutzzone (PBG § 36) LS

- | | | | |
|---|---------------------|---|--|
| 1 | Zweck | Erhaltung der unverbauten Landschaft. Die Landschaftsschutzzone ist teilweise dem kantonalen oder kommunalen Vorranggebiet Natur und Landschaft überlagert. | |
| 2 | Nutzung | Gemäss Grundnutzung (Landwirtschaftszone § 8) soweit mit den Zielen nach Abs. 1 vereinbar. | |
| 3 | Bauten und Anlagen | Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen, sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig. | |
| 4 | Landschaftselemente | Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten. | |
| 5 | Ausnahmen | Ausnahmen von Abs. 3 sind für kleinere Bienenhäuser und Weideunterstände möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind. | |

§ 14 Naturschutzzone „Haugrabenbach“

1	Zweck	Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen.
2	Nutzung	Zulässig und notwendig sind Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie mähen der Borde, verjüngen und durchlichten der Ufergehölze (in Absprache mit dem Kreisförster) usw.
3	Bauten und Anlagen	Bauten und bauliche Anlagen sind, wenn sie 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 den notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen.
4	Besondere Bestimmungen	Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen ist nicht gestattet.
§ 15	Naturschutzzone „Bäramsle-Weiher“ (Reservat)	NS
1	Zweck	Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.
2	Nutzung	Die Nutzung hat sich dem Zweck unterzuordnen. Zulässig und notwendig sind Unterhaltsarbeiten.
3	Bauten und Anlagen	Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind unzulässig, soweit sie nicht zur Erreichung des Schutzzieles erforderlich sind.
4	Besondere Bestimmungen	Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellte Erzeugnisse; Campieren, Aussetzen von Tieren und Pflanzen, Verlassen der Wege sowie allen anderen Massnahmen, die dem Schutzziel zuwiderlaufen, sind nicht gestattet.
5	Zuständigkeit	Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist die Bäramsle-Weiher-Kommission. Sie kann mit Zustimmung des Gemeinderates die notwendigen Arbeiten durch Abschluss einer Vereinbarung an Dritte übertragen (Landwirte, Förster, Verein, udgl.).
6	Unterhaltskosten	Die notwendigen Mittel für den Unterhalt werden von der Einwohnergemeinde im Rahmen des Budgets bereitgestellt.

Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr abzusprechen.

3 Erhaltenswerte
Objekte

Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. Im Falle eines unvermeidlichen Abbruches soll möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschoszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes möglichst zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.

§ 19 Inkrafttreten

1 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den 12. November 1998 in Kraft.

2 Anwendung

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

§ 20 Altes Recht

1 Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 13.6.1989 (RRB Nr. 1930) aufgehoben.