

# Gemeinde Bättwil: Zonenreglement

Vom Gemeinderat für die kantonale Vorprüfung verabschiedet am 22. März 2021

---

Vom Gemeinderat für die Schlusskontrolle durch das ARP und die Mitwirkung verabschiedet am 8. Mai 2023

Mitwirkung 25. Mai 2023 bis 16. Juni 2023

---

Vom Gemeinderat für die 1. öffentliche Auflage verabschiedet \*\*\*. \*\*\*. 2023

1. öffentliche Auflage vom \*\*\*. \*\*\*. 2021 bis \*\*\*. \*\*\*. 2023

---

Vom Gemeinderat beschlossen am \*\*\*. \*\*\*. 202\*\*\*

Die Gemeindepräsidentin Die Gemeindeschreiberin

.....

.....

---

Vom Regierungsrat genehmigt am ..... mit RRB Nr. ....

Der Staatsschreiber:

.....

---

Publikation im Amtsblatt Nr. .... vom .....

28. März 2023

Bisherige Texte sind schwarz dargestellt.

Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen Zonenreglement sind in blau geschrieben.

Gelöschte Texte des rechtsgültigen Zonenreglements sind grau durchgestrichen dargestellt.

## Impressum

Auftrag	Gesamtrevision der Ortsplanung
Auftraggeberin	Gemeinde Bättwil
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn, 032 622 42 44
Projektbearbeitung	Barbara Wittmer, Raumplanerin MAS ETH / FSU, barbara.wittmer@planteam.ch  Vincent Hischier, BSc ZHAW in Verkehrssystemen, MSc ETH in Raument- wicklung und Infrastruktursystemen, vincent.hischier@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001
Dateiname	bät_Zonenreglement_230328.docx

## Inhaltsverzeichnis

1.	Formelle Vorschriften	5
	§ 1 Geltungsbereich	5
	§ 2 Übergeordnete Vorschriften	5
2.	Einleitende Vorschriften	6
	§ 3 Planungsgrundsätze	6
	§ 4 Geschossflächenziffer	6
	§ 5 Mindestausnutzung	7
	§ 6 Qualitätssicherung mit Voranfragen	7
	§ 7 Qualitätssicherung mit Varianzverfahren	7
	§ 8 Einteilung des Gemeindegebiets in Zonen, Gebiete und Objekte	8
	§ 9 Nutzungsvorschriften	10
	§ 10 Tabelle Baumasse	10
3.	Bauzonen	11
	§ 11 2-geschossige Wohnzone W2 (PBG § 30)	11
	§ 12 3-geschossige Wohnzone reduziert W3R (PBG § 30)	14
	§ 13 3-geschossige Wohnzone Dorf W3D (PBG § 30)	14
	§ 14 Kernzone K (PBG § 31)	14
	§ 15 Mischzone MZ	17
	§ 16 Gewerbezone 10.5 m G10.5 und 14.0 m G14 (PBG § 32)	18
	§ 17 Zone für Sportanlagen ZSP	20
	§ 18 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA (PBG § 34)	21
4.	Eingeschränkte Bauzonen	22
	§ 19 Grünzone GR (PBG § 36, Abs. 2)	22
5.	Landwirtschaftszone	24
	§ 20 Landwirtschaftszone L (PBG § 37 bis)	24
6.	Schutzzonen ausserhalb der Bauzone	25
	§ 21 Uferschutzzone gemäss Art. 41c GSchV	25
7.	Überlagernde Zonen und Gebiete	26
	§ 22 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (PBG § 44ff)	26
	§ 23 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Rosenmattquartier	27
	§ 24 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Grienacker	27
	§ 25 Ortsbildschutzzone	28
	§ 26 Landschaftsschutzzone LS (PBG § 36)	29
	§ 27 Kommunale Vorranggebiete Natur- und Landschaft N+L	29

	§ 28 Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III	30
8.	Natur- und Kulturobjekte	31
	§ 29 Kommunal geschützte Naturobjekte	31
	§ 30 Obstgärten und Baumreihen	31
	§ 31 Gebäude erhaltenswert	31
9.	Gefahrenzonen	34
	§ 32 Naturgefahrenbereich – Restgefährdung / Gefahrenhinweiskarte	34
	§ 33 Naturgefahrenbereich – geringe Gefährdung (Gebotsbereich)	34
	§ 34 Naturgefahrenbereich – mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)	34
	§ 35 Naturgefahrenbereich – erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)	35
10.	Festsetzungen gemäss kantonalem Richtplan, kantonaler Gesetzgebung und / oder kantonalen Schutzbeschlüssen	36
	§ 36 Archäologische Fundstellen (mit Archivnummer)	36
	§ 37 Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte	36
	§ 38 Hecken, Uferbestockung und Feldgehölz	37
	§ 39 Weitere kantonale Festlegungen	37
11.	Weitere Bestimmungen	38
	§ 40 Umgebungsgestaltung für sämtliche Bauzonen	38
	§ 41 Mobilfunkanlagen	39
	§ 42 Schadstoffbelastete Böden	40
	§ 43 Belastete Standorte / Altlasten	40
	§ 44 Parkplätze für Autos und Velos	41
12.	Inkrafttreten	42
	§ 45 Verfahren	42
	§ 46 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen	42
	§ 47 Aufhebung des alten Rechts	42
13.	Anhang 1: Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte	43
14.	Anhang 2: Übersicht über die Naturobjekte	44
15.	Anhang 3: Übersicht über die Gestaltungspläne	45

## 1. Formelle Vorschriften

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 Geltungsbereich

Die Nutzungsplanung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

Sie besteht aus

- a) Zonenreglement
- b) Baureglement
- c) Bauzonen- und Gesamtplan (Massstab 1:2500 / 5000),
- d) Erschliessungsplan (Massstab 1:1'000).

### § 2 Übergeordnete Vorschriften

Massgebend für das Bauen in der Gemeinde sind die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), der kantonalen Bauverordnung (KBV), der übrigen einschlägigen Erlasse des Bundes und des Kantons sowie dieses Reglement.

## 2. Einleitende Vorschriften

### § 3 Planungsgrundsätze

Die Gemeinde Bättwil verfolgt folgende Ziele:

- a) Der historische und gut erhaltene Dorfkern ist als identitätsstiftender Ort zu erhalten und weiterzuentwickeln, wobei die baulichen Aspekte, der Grünraum sowie der Freiraum gleichermassen zu berücksichtigen sind.
- b) Die verschiedenen Quartiere werden ihren Qualitäten entsprechend gestärkt, wobei der Fokus auf der Gestaltung des öffentlichen Raums mit Begegnungsmöglichkeiten für sämtliche Bevölkerungsgruppen und der Nutzungsdurchmischung liegt. Der Siedlungsentwicklung nach innen wird zugleich Rechnung getragen.
- c) Das Gewerbegebiet wird aufgewertet und langfristig erneuert.
- d) Das bestehende Wegnetz wird aufgewertet und ergänzt. Die Zugänge zur qualitätsvollen Landschaft und zu den Naherholungsgebieten werden verbessert.
- e) Die beiden Dorfteile «Dorf» und «Bahnhof» werden mittels baulichen und gestalterischen Elementen besser verbunden. Die Gemeinde wird als Einheit wahrgenommen, wobei die trennende Wirkung der Hauptstrasse durch verkehrstechnische und gestalterische Massnahmen minimiert wird.

### § 4 Geschossflächenziffer

<sup>1</sup> **Aufteilung in ober- und unterirdische Geschossflächenziffer:** In Ergänzung zu § 37bis KBV wird die Geschossflächenziffer (GFZ) in einer oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo) und einer unterirdischen Geschossflächenziffer (GFZu) aufgeteilt.

<sup>2</sup> **Altrechtliche Bauten:** In Bauten, die vor Inkrafttreten dieses Reglements erstellt wurden, darf das bestehende Volumen, unabhängig der Geschosszahl und Geschossflächen mit der zulässigen Nutzung genutzt werden. Die zulässige Geschossflächenziffer darf dadurch überschritten werden (Bestandesschutz, § 34ter PBG).

## § 5 Mindestausnutzung

<sup>1</sup> **Mindestausnutzung nicht unterschreiten:** Bei Neubauten auf unbebauten Parzellen in sämtlichen Zonen gilt eine Mindestausnutzungsziffer gemäss Tabelle in § 10 ZR. Diese ist einzuhalten.

<sup>2</sup> **Nachweis bei Nichterreichen der Mindestausnutzung:** Werden Parzellen nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnutzung erreicht werden kann. Dies gilt nicht für Anbauten.

<sup>3</sup> **Ausnahmen:** Die Baukommission kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen oder Festlegungen gemäss Grundbuch nicht voll überbaubar ist.

## § 6 Qualitätssicherung mit Voranfragen

<sup>1</sup> Die Baubehörde kann bei Voranfragen und Baugesuchen mit ortsbaulicher oder architektonischer Bedeutung, auf Kosten der Bauherrschaft, Stellungnahmen von Fachkommissionen / -stellen oder Fachgutachten einer unabhängigen, sachverständigen Stelle einholen.

<sup>2</sup> Die Bauherrschaft kann mit Zustimmung der Grundeigentümerschaft die Baubehörde durch Voranfrage um Stellungnahme ersuchen:

- a) Zu einem Bauvorhaben, dessen Ausführung den Erlass eines Gestaltungsplanes zur Voraussetzung hätte;
- b) Zu einem Bauvorhaben, dessen Ausführung die Erteilung einer Ausnahmebewilligung zur Voraussetzung hätte;
- c) hinsichtlich Fragen der architektonischen Gestaltung.
- d) zu einem Erschliessungsvorhaben.

<sup>3</sup> Die Baubehörde ist zur Stellungnahme verpflichtet, sofern ihr alle erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden.

<sup>4</sup> Die Stellungnahme hat keinen verbindlichen Charakter. Ein definitiver Entscheid kann nur im Rahmen eines ordentlichen Verfahrens, welchem sämtliche notwendigen Akten und Pläne zur Beurteilung zu Grunde liegen, erfolgen.

## § 7 Qualitätssicherung mit Varianzverfahren

<sup>1</sup> Zur Erreichung eines ortsbaulich oder architektonisch optimalen Projekts kann der Gemeinderat auf begründeten Antrag der Baubehörde, nach Anhörung der Grundeigentümerschaft, die Durchführung eines Varianzverfahrens verlangen für Bauvorhaben, welche:

- e) ein grösseres Areal umfassen, in der Regel ab 3'000 m<sup>2</sup> Landfläche, oder
- f) sehr dicht sind, oder sich für eine sehr hohe Dichte besonders eignen, oder
- g) eine sensible Integration der Bauten und Anlagen in die Umgebung verlangen, insbesondere in oder im direkten Umfeld der Kernzone, der Ortsbildschutzzzone, geschützten, schützenswerten oder erhaltenswerten Bauten und schützenswerten Naturobjekten.

<sup>2</sup> Die öffentliche Hand hat sich nach Massgabe ihres Interesses an den Kosten eines derartigen Varianzverfahrens zu beteiligen.

<sup>3</sup>: Wird für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ein Varianzverfahren verlangt, gelten folgende Vorgaben:

Ein Varianzverfahren liegt vor, wenn

- a) mindestens drei unabhängig voneinander erarbeitete Projektentwürfe von verschiedenen Teams vorliegen,
- b) mindestens die wesentlichen Elemente der Siedlungs-, Freiraum- und Umgebungsgestaltung sowie Erschliessung unter Beachtung der angrenzenden Ortsteile und massgebenden Baukörper aufgezeigt sind und
- c) ein unabhängiges Fachgremium, bestehend mindestens aus einem/einer Gemeinderat/rätin, dem/der OrtsplanerIn und einer ausgewiesenen, unabhängigen Fachperson, an der Vorbereitung und Beurteilung der Projektentwürfe beteiligt ist.

## § 8 Einteilung des Gemeindegebiets in Zonen, Gebiete und Objekte

<sup>1</sup> **Unterteilung:** Das Gemeindegebiet von Bättwil ist gemäss Bauzonen- und Gesamtplan in folgende Zonen und Gebiete und Objekte unterteilt:

### <sup>2</sup> Bauzonen

2-geschossige Wohnzone a	W2a
2-geschossige Wohnzone b	W2b
3-geschossige Wohnzone reduziert	W3R
3-geschossige Wohnzone Dorf	W3D
Kernzone mit Ortsbildschutz	K+OBS
Mischzone	MZ
Gewerbezone 10.5 m	G10.5
Gewerbezone 14.0 m	G14
Sportzone für Reiten und Tennis	SPO
Zone für Sportanlagen	ZSP



---

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Oe + BA  
öBA

---

<sup>3</sup> ~~Andere Zonen~~ **Eingeschränkte Bauzonen**

Grünzone

G

---

Reservezonen

Reservezone Wohnen

RW2

---

Reservezone für öffentliche Sportanlagen

RSPO

---

<sup>4</sup> Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

LW

---

<sup>5</sup> Schutzzonen **ausserhalb Bauzone**

Uferschutzzone gem. Art. 41 GSchV

---

<sup>6</sup> Überlagernde Festlegungen

Gestaltungsplanpflicht

---

Ortsbildschutzzone

---

Landschaftsschutzzone

---

Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft

---

**Aufstufung von der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II auf ES III**

---

<sup>7</sup> Natur- und Kulturobjekte

Kommunal geschütztes Naturobjekt

---

Baumreihe

---

Erhaltenswerte Bauten

---

<sup>8</sup> Zonenplan Gefahren

**Naturgefahrenbereich – Restgefährdung**

---

Naturgefahrenbereich – geringe Gefährdung

---

Naturgefahrenbereich – mittlere Gefährdung

---

Naturgefahrenbereich – erhebliche Gefährdung

<sup>9</sup> Festsetzung gem. kantonalem Richtplan resp. kantonalen Schutzbeschlüssen

Geschützte Bauten / geschützte Kulturobjekte

---

Archäologische Fundstelle (mit Archivnummer)

---

Kantonales Naturreservat

---

Juraschutzzone

---

Mehrjahresprogramm-Vereinbarungsflächen

---

## § 9 Nutzungsvorschriften

Die Nutzung der Zonen, [Gebiete und Objekte](#) richtet sich nach den [PBG §§26 – 38 Planungs- und Baugesetz \(PBG\) \(SR 711.1\)](#) und den nachfolgenden Bestimmungen.

## § 10 Tabelle Baumasse

***Hinweis: Siehe separates Dokument in der Beilage. Dieses wird vor der öffentlichen Auflage in das Zonenreglement eingefügt.***

### 3. Bauzonen

#### § 11 2-geschossige Wohnzone W2 (PBG § 30)

##### **Wohnzone zweigeschossig W2 (PBG § 30)**

Zweck: Wohnzone mit eingeschränkter Nutzung durch kleinere Dienstleistungsbetriebe.

<sup>1</sup> **Nutzung:** Zulässig sind Wohnen sowie Dienstleistungsbetriebe, die dem Quartiercharakter entsprechen, wie z.B. Architekturbüros, Arztpraxen, Nähateliers, Coiffeurgeschäfte, Treuhandbüros etc.

<sup>2</sup> **Bauweise:** Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie Reihenhäuser. Zusätzliche Einliegerwohnungen sind zulässig. Doppel Einfamilienhäuser sind gestattet.

Baumasse

— Ausnutzungsziffer max. zulässig	0.40
— Grünflächenziffer min. erforderlich	40%
— Geschosszahl	2
— Gebäudehöhe bis 8 % Terrainneigung	7.00m
— Gebäudehöhe ab 8.01 % Terrainneigung	7.50m
— Firsthöhe bis 8 % Terrainneigung	9.00m
— Firsthöhe ab 8.01 % Terrainneigung	9.50m
— Gebäudelänge	20.00m

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.

Eingeschossige Bauten: Eingeschossige Bauten sind in dieser Zone zulässig.

Gestaltung

— Dachform	Sattel- und Walmdächer
— Dachneigung min.	20°
— Dachflächenfenster max.	1/7 der Dachfläche pro Fenster max. 1.10 m <sup>2</sup> → 1/7 = Vorgabe KBV,
— Dachaufbauten	nur über 1-geschossigen Fassaden und max. 1/7 der Dachfläche

Ausnahmen: Ausnahmen sind bezüglich Dachform und Dachneigung bei kleineren An- und Nebenbauten möglich, wenn diese im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten.

Empfindlichkeitsstufe — ES II

### **Bestimmung zur W2 aus dem Zonenplan**

Entlang der Bauzonengrenzen zwischen der Benkenstrasse und Witterswilerstrasse ist eine minimal 2.00 m breite Hecke anzupflanzen und pro Parzelle in einem Abstand von max. 20.00 m ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Bei unüberbauten Parzellen ist die Bepflanzung spätestens im Zeitpunkt der Überbauung gleichzeitig mit der Umgebungsgestaltung auszuführen. Es dürfen nur einheimische Bäume und Sträucher verwendet werden. Insbesondere bei bestehenden Liegenschaften ist auf die örtlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen.

## **§ 3 Wohnzone zweigeschossig W2a (PBG § 30)**

<sup>1</sup> Zweck: Wohnzone mit eingeschränkter Gewerbenutzung.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Bauweise: Ein- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise, sowie Reiheneinfamilienhäuser.

<sup>4</sup> Baumasse

— Ausnutzungsziffer max.	0.45
— Grünflächenziffer min.	40%
— Geschosszahl max.	2
— Gebäudehöhe max.	7.5 m
— Firsthöhe max.	10.5 m
— Gebäudelänge max.	25 m

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Eingeschossige Bauten: Eingeschossige Bauten sind in dieser Zone nicht zulässig, ausgenommen sind nicht bewohnte An- und Nebenbauten.

<sup>7</sup>Gestaltung

— Dachform	Sattel- und Walmdächer
— Dachneigung min.	25°
— Dachflächenfenster max.	1/7 der Dachfläche pro Fenster max. 1.10 m <sup>2</sup>
— Dachaufbauten	nur über 1-geschossigen Fassaden und max. 1/7 der Dachfläche

<sup>8</sup> Ausnahmen: Ausnahmen sind bezüglich Dachform und Dachneigung bei kleineren An- und Nebenbauten möglich, wenn diese im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten.

<sup>9</sup> Empfindlichkeitsstufe	ES II ES III
------------------------------------	-----------------

### **Wohnzone dreigeschossig W3 (PBG § 30)**

Zweck: Zone für Mehrfamilienhäuser mit eingeschränkter Nutzung.

<sup>1</sup> **Nutzung:** Zulässig sind Wohnbauten Mehrfamilienhäuser und quartierspezifische Dienstleistungsbetriebe, die dem Quartiercharakter entsprechen.

in wie Läden, Restaurants, Arztpraxis, Coiffeursalons usw. Nicht zulässig sind quartierfremde Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Heime, Tagungs- und Schulungszentren.

Bauweise: Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise.

Baumasse

— Ausnutzungsziffer max.	0.6
— Grünflächenziffer min.	40%
— Geschoszahl max.	3
— Gebäudehöhe max.	10.50 m
— Firshöhe max.	12.50 m
— Gebäudelänge max.	25.00 m

<sup>5</sup> Messen der Firshöhe: Die Firshöhe 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 Firshöhe um das, die zulässige Sockelgeschosshöhe über schreitende Mass.

**Eingeschossige Bauten:** Eingeschossige Bauten sind in dieser Zone nicht zulässig, ausgenommen sind nicht bewohnte An- und Nebenbauten.

<sup>2</sup> Gestaltung

<del>—Dachform</del>	<del>Satteldächer (ab 20§)</del>
<del>Ausnahmen sind bezüglich Dachform und Dachneigung bei kleineren An- und Nebenbauten möglich, wenn diese im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten.</del>	
<del>—Dachneigung min.</del>	<del>20°</del>
<del>—Dachflächenfenster max.</del>	<del>1/7 der Dachfläche pro Fenster max. 1.10 m<sup>2</sup></del>
<del>—Dachaufbauten</del>	<del>sind nur über 2-geschossigen Fassaden gestattet</del>

Ausnahmen: Ausnahmen sind bezüglich Dachform und Dachneigung bei kleineren An- und Nebenbauten möglich, wenn diese im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten.

<sup>9</sup>Empfindlichkeitsstufe ————— ES III

## § 12 3-geschossige Wohnzone reduziert W3R (PBG § 30)

<sup>1</sup> **Nutzung:** Zulässig sind Wohnen sowie Dienstleistungsbetriebe, die dem Quartiercharakter entsprechen.

<sup>2</sup> **Bauweise:** Reihenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser mit einer angemessenen Dichte.

## § 13 3-geschossige Wohnzone Dorf W3D (PBG § 30)

<sup>1</sup> **Nutzung:** Zulässig sind Mehrfamilienhäuser und Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die dem Quartiercharakter entsprechen.

<sup>2</sup> **Gestaltung:** Bauten und Anlagen haben sich an den Gestaltungsgrundsätzen des charakteristischen Orts- und Strassenbildes zu orientieren, die Gestaltungsvorschriften gemäss § 25 Ortsbildgebiet sind sinngemäss anzuwenden.

## § 14 Kernzone K (PBG § 31)

### ~~Kernzone mit Ortsbildschutz K+OBS~~

<sup>1</sup> **Zweck:** Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes. Schutz traditioneller und architektonisch wertvoller Bauten mit ihrer Umgebung.

<sup>2</sup> **Nutzung:** Wohnungen, Läden, ~~Gastwirtschaftsbetriebe~~ Restaurants und nichtstörende, dem Charakter der Zone entsprechende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Bauten.

~~Bestehende Landwirtschaftsbetriebe sind zugelassen.~~

Autoabstellplätze für mehr als 6 Fahrzeuge sind **oberirdisch** nicht gestattet. "

<sup>3</sup> **Bauweise:** 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.

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.~~

~~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.~~

<sup>4</sup> **Reklamen:** Störende Reklamen sind nicht zulässig.

Baumasse

<del>— Ausnutzungsziffer</del>	<i>frei</i>
<del>— Grünflächenziffer min.</del>	40%
<del>— Geschoszahl</del>	2
<del>— Gebäudehöhe max.</del>	7.00 m
<del>— Firshöhe max.</del>	14.00 m
<del>— Gebäudelänge max.</del>	30.00 m

~~Messen der Firshöhe: Die Firshöhe 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 Firshöhe um das, die zulässige Sockelgeschosshöhe überschreitende Mass.~~

<sup>5</sup> **Gestaltung (zusätzlich gilt KBV § 64)**

- a) 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.

- b) Dachvorsprünge: Dachvorsprünge haben sich an der bestehenden Bebauung zu orientieren.
- c) Dachaufbauten: Gestattet sind Einzellukarnen in aufgelöster Form, die hinsichtlich Grösse, Proportionen, Gestaltung, Material und Farbgebung der traditionellen Dachlandschaft angepasst sind.

- d) 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.~~

~~<sup>6</sup> **Parkplätze / Garagen:** Für die Erstellung von Parkplätzen und Garagen gelten die kantonalen Bestimmungen. Im Vorplatzbereich zugelassen sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen (sickerungsfähig).~~

~~Offene Besucherparkplätze sind im Vorplatzbereich gestalterisch einzu beziehen und so zu beschränken, dass die typischen Elemente dieser Bereiche, insbesondere Einfriedungen und Grünbereiche im Wesentlichen bestehen bleiben. Die verkehrlichen Anforderungen an die Sichtweiten gehen vor. Für die Berechnungsweise gilt § 44.~~

~~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.~~

~~<sup>7</sup> **Vorgärten:** Vorgärten und Vorplätze bilden den charakteristischen Freiraum zwischen der Strasse und den Hauptbauten. Sie sind in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten.~~

~~Als optischer Bestandteil des gesamten Strassenraumes ist er von Bauten aller Art freizuhalten (Baulinie.) Zum Schutz des Ortsbildes sind die Vorgärten, Grünanlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen so weit wie möglich zu erhalten und zu pflegen.~~

~~Bei Umbau, Neubauten oder Renovation der Liegenschaften ist der Vorgartenbereich mit seinem offenen Charakter zu belassen (oder wenn möglich wiederherzustellen) und ein angemessener Teil als begrünte Fläche anzulegen. Dabei sind möglichst einheimische standortgerechte Pflanzen zu verwenden.~~



Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie Natursteinpflaster, Mergel, Kies, Schotterrasen, Verbundsteine, Pflasterungen ohne Mörtelfugen und dergleichen.

<sup>8</sup> **Einfriedungen:** Einfriedigungen dürfen die Höhe von 1 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in ortstypischer Art auszuführen (massive Einfriedigung bis max. 40 cm, darüber sichtdurchlässige Einfriedigung wie Eisenstäbe, Staketen). Lebhage sind ebenfalls zulässig. An den Stellen, an denen die Sichtweiten massgebend sind, sind die Höhenbereiche des Sichtfelds zwischen 0.5 m bis 3.0 m einzuhalten.

<sup>9</sup> **Lagerung:** Eine dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern oder nicht immatrikulierten Motorfahrzeugen ist nicht gestattet.

Umgebung: Vorgärten und Vorplätze sind in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten. Als Beläge sind Natursteinpflaster, Mergel, Kies oder passende Verbundsteine zu verwenden.

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.

<sup>10</sup> **Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Elemente an Dächern und Fassaden:** Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Elemente an Dächern und Fassaden 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. «Plug&Play-Anlagen» sind nicht zugelassen.

<sup>11</sup> **Kantonale Genehmigung Stellungnahme:** Die Baubehörde hat sämtliche Baugesuche, welche die Kernzone mit Ortsbildschutz betreffen, vor ihrem Entscheid dem Amt für Raumplanung (Fachstelle Ortsbildschutz) zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Empfindlichkeitsstufe: \_\_\_\_\_ ES-II und ES-III

## § 15 Mischzone MZ

<sup>1</sup> **Zweck:** Schaffen einer attraktiven Nutzungsdurchmischung im Rosenmattquartier, im Gebiet Sägi und rund um den BLT-Bahnhof Flüh-Mariastein.

<sup>2</sup> **Nutzung:** Zulässig sind nicht störende und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Wohnungen gemäss Tabelle Baumasse, Betriebe mit produktionsbedingter Lager- und Umschlagsfunktion, Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs. Nicht zulässig sind Betriebe mit

vorwiegender Lager- und Umschlagfunktion. Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Gestaltungsplans von dieser Vorgabe abweichen.

<sup>3</sup> **Gestaltung:** Für Neu- und Umbauten ist vor dem Baugesuchsverfahren eine Konzeptstudie zu erstellen und voranfrageweise der Baubehörde und dem Gemeinderat zu unterbreiten. Bei der Konzeptstudie sind folgende Punkte zu beachten:

- a) Ortsbaulich hochwertige und ökologisch wertvolle Gestaltung des Raums zum Siedlungsrand hin.
- b) Gestaltung der Freiräume innerhalb des Areals als Gemeinschaftsflächen mit Sitzgelegenheiten, Spielgeräten, Begegnungsmöglichkeiten etc. für die Arbeits- und Wohnnutzungen.
- c) Aufzeigen der Erschliessung.

Die Baubehörde kann für Vorhaben mit geringeren räumlichen Auswirkungen von dieser Pflicht befreien.

<sup>4</sup> **Gestaltungsplanpflicht:** Zusätzlich kann der Gemeinderat auf Antrag der Baubehörde auf der Grundlage einer Konzeptstudie einen Gestaltungsplan verlangen.

## § 16 Gewerbezone 10.5 m G10.5 und 14.0 m G14 (PBG § 32)

<sup>1</sup> **Zweck:** Gewerbezone.

<sup>2</sup> **Nutzung:** In der Gewerbezone sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
- b) *sowie* Eine betriebsnotwendige Wohnung, max. 30 % der maximal realisierbaren Geschossfläche auf der Parzelle.
- c) In der G10.5 sind Läden bis 1'000 m<sup>2</sup> gestattet, wobei max. 600 m<sup>2</sup> für den Hauptnutzer zugelassen sind und 400 m<sup>2</sup> für kleinere Läden.
- d) In der G14 ist der produktionsbedingte Verkauf produzierten Erzeugnissen bis maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig (inkl. die den Kunden zugängliche Fläche sowie Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume etc. gemäss VSS-Norm SN 640.281).

Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagfunktion *sowie* Läden mit mehr als 500 m<sup>2</sup> Fläche und Lebensmittelverteiler.

**Bauweise:** Offene Bauweise

Baumasse

— Überbauungsziffer 50%

— Gebäudehöhe	9.00 m
— Firsthöhe	9.00 m
— Gebäudelänge	60.00 m
— Überbauungsziffer max.	50 %
— Grünflächenziffer min.	20 %
— Baumäquivalent pro Baum	30 m <sup>2</sup>

### Gestaltung

— Dachform	frei
— Dachneigung min.	15°
— Dachflächenfenster max.	1/7 der Dachfläche
— Dachaufbauten	Innerhalb der zulässigen Höhe 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.

<sup>5</sup> Zusätzliche Anforderungen an die Gestaltung: Für Neu- und Umbauten ist vor dem Baugesuchsverfahren eine Konzeptstudie zu erstellen und voranfrageweise der Baubehörde zu unterbreiten (siehe Baureglement § 5). Bei der Konzeptstudie sind folgende Punkte zu beachten:

- Ortsbaulich hochwertige und ökologisch wertvolle Gestaltung des Raums zur Wohnzone, zum Siedlungsrand und zur Hauptstrasse hin.
- Umgebung und Aussenflächen:** Die restlichen, nicht überbauten Flächen sind möglichst naturnah und mit standortheimischen Pflanzen zu gestalten. Insbesondere sollen zusammenhängende Flächen mit humusfreien Rohböden (Kies, Mergel, Sand) geschaffen werden. Wege und Parkierungsflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- Flachdächer von Wohn- und Gewerbebauten sind mindestens extensiv zu begrünen (wenn möglich auch bei Solar- und Photovoltaikanlagen). Terrassen zu Wohnungen und kleinere technische Dachaufbauten sind davon ausgenommen.
- Aufzeigen der Erschliessung.
- Parkplätze gemäss § 44.  
Die Baubehörde kann für Vorhaben mit geringeren räumlichen Auswirkungen von dieser Pflicht befreien.

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.

<sup>7</sup> Empfindlichkeitsstufe: ES-III

## § 17 Zone für Sportanlagen ZSP

### ~~Sportzone für Reiten und Tennis SPO~~

<sup>1</sup> **Zweck:** ~~Private Sportanlagen~~ **beispielsweise für den Reitsport und Tennis.**

<sup>2</sup> **Nutzung:** ~~Zulässig sind private Sportanlagen, z.B. für den Reit- und Tennissport und betriebsnotwendige Wohnbauten.~~

<sup>3</sup> **Gestaltung:** Die Bauten und Anlagen haben gute und zeitgemässe architektonische, ortsbauliche und energetische Anforderungen zu erfüllen. Sie haben sich in die Umgebung optimal zu integrieren.

Baumasse

<del>— Ausnutzungsziffer</del>	<i>keine</i>
<del>— Grünflächenziffer</del>	<i>keine</i>
<del>— Geschoszahl max.</del>	<i>2</i>
<del>— Gebäudehöhe max.</del>	<i>7.00 m</i>
<del>— Firsthöhe max.</del>	<i>9.00 m</i>
<del>— Gebäudelänge (best. Gebäude) max.</del>	<i>150.00 m</i>
<del>— Gebäudelänge für Neubauten max.</del>	<i>50.00 m</i>

Messen der Firsthöhe: Die Firsthöhe wird gemessen ab OK Erdgeschossboden.

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.

<sup>6</sup> Empfindlichkeitsstufe: ES-III

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

<sup>1</sup> **Zweck:** Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.

<sup>2</sup> **Nutzung:** Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen sowie betriebsnotwendige Wohnungen.

<sup>3</sup> **Gestaltung:** Die öffentlichen Bauten und Anlagen haben gute und zeitgemässe architektonische, ortsbauliche, energetische und ökologische Anforderungen zu erfüllen. Sie haben sich in die Umgebung optimal zu integrieren.

<sup>3</sup> ~~Baumasse~~

<del>— Ausnutzungsziffer</del>	<i>keine</i>
<del>— Grünflächenziffer min.</del>	<i>0.4</i>
<del>— Geschoszahl max.</del>	<i>2</i>
<del>— Gebäudehöhe max.</del>	<i>7.50 m</i>
<del>— Firsthöhe max.</del>	<i>10.50 m</i>
<del>— Gebäudelänge</del>	<i>frei</i>

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.

~~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.

**Besondere Bestimmungen:** Land in dieser Zone ist der Abtretungspflicht gemäss § 42 PBG unterstellt.

<sup>7</sup> ~~Empfindlichkeitsstufe~~ ————— *ES III*

## 4. Eingeschränkte Bauzonen

### § 19 Grünzone GR (PBG § 36, Abs. 2)

<sup>1</sup> **Zweck und Nutzung:** Zulässig sind der Gartenbau und die Kleintierhaltung.

<sup>2</sup> **Bauten:** Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Gestattet sind lediglich der Nutzung dienende Anlagen und Kleinbauten mit einer Gesamthöhe bis max. 3.50 m und Grundfläche bis 10 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> **Besondere Bestimmungen:** Die Grünzone ist möglichst gut zu durchgrünen, vorzugsweise mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

### ~~Freihaltezone F (PBG § 36, Abs. 2)~~

~~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 Reservezonen Wohnen RW2 (PBG § 27)~~

~~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 RSPO (PBG § 34)~~

~~1 Zweck: Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.~~

~~2 Nutzung: Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen.~~

<sup>3</sup> ~~Zonenvorschriften: Es gelten die Zonenvorschriften der Zone ÖBA.~~

<sup>3</sup> ~~Besondere Bedingungen: Für die Zuweisung von Land der Reservezone zur Wohnzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff PBG durchzuführen.~~

<sup>4</sup> ~~Empfindlichkeitsstufe ————— ES III~~

## 5. Landwirtschaftszone

### § 20 Landwirtschaftszone L (PBG § 37 bis)

<sup>1</sup> **Zweck:** Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.

<sup>2</sup> **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.

<sup>3</sup> **Bauten und Anlagen:** Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des RPG und PBG. Für die Feststellung der Zonenkonformität ist das Baudepartement zuständig.

<sup>4</sup> **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.

<sup>4</sup> ~~Baumasse~~

<del>—</del> Geschoszahl	<i>min. 1-G</i>	<i>max. 2-G</i>
<del>—</del> Gebäudehöhe	<i>talseits max.</i>	<i>7.50 m</i>
<del>—</del> Silos max.		<i>12.00 m</i>

<sup>5</sup> ~~Gestaltung~~

<del>—</del> Stellung	<i>Firstrichtung hangparallel</i>
<del>—</del> Dachform	<i>Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer</i>
<del>—</del> Dachneigung	<i>min. 25°, max. 45°</i>
<del>—</del> Gehrschilder/Walme	<i>max. 55°</i>

<sup>6</sup> **Silos:** Silobauten sind je nach Standort dunkelbraun oder grün einzufärben, möglichst unauffällig zu platzieren und durch geeignete Bepflanzung abzudecken. Anschriften sind nicht zulässig.

~~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.~~

Empfindlichkeitsstufe ES-III



## 6. Schutzzonen ausserhalb der Bauzone

### § 21 Uferschutzzone gemäss Art. 41c GSchV

#### ~~Naturschutzzone «Haugrabenbach» NS~~

<sup>1</sup> **Zweck:** Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen **und Gewährleistung des Hochwasserschutzes.**

<sup>2</sup> **Nutzung:** Die Nutzung hat sich dem Zweck unterzuordnen.

Zulässig und notwendig sind Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie mähen der Borde, verjüngen und durchlichten der Ufergehölze **sowie Massnahmen zur Renaturierung resp. der Revitalisierung** ~~(in Absprache mit dem Kreisförster)~~ usw. **Im Gewässerraum sind nur im öffentlichen Interesse liegende, standortgebundene Anlagen zulässig.**

**Nicht zulässig sind insbesondere:** Lagern von Material, Silageballen und Abfälle aller Art, Errichten von Holzlagern, Lagern von Kompost, Errichten von Zäunen und Gartenanlagen.

<sup>3</sup> **Gesetzgebung nach Art. 41c GSchV:** Die Uferschutzzone ist nach der geltenden Gesetzgebung Art. 41c GSchV **extensiv zu nutzen.**

~~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.~~

<sup>4</sup> **Besondere Bestimmungen Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln:** Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen ist nicht gestattet.

#### **Gefahrenzone Schiessanlage 300 m**

**Allgemeine Bedingungen:** Im Bereich der Gefahrenzone gelten die Vorschriften der Schiessplatzverfügung des EMD, die durch den Eidg. Schiessoffizier vollzogen werden. Er ist in allen Fällen als Begutachter beizuziehen.

## 7. Überlagernde Zonen und Gebiete

### § 22 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (PBG § 44ff)

<sup>1</sup> **Gestaltungsplanpflicht:** Bauliche Erweiterungen oder Veränderungen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.

<sup>2</sup> **Zusätzliche Optionen:** Zusätzlich zu den in § 46 PBG genannten Fällen kann der Gemeinderat in planerisch besonders empfindlichen Gebieten der Erlass eines Gestaltungsplanes verlangen, insbesondere:

- a) in wichtigen Arealen gemäss § 5 dieses Reglements;
- b) in Gebieten, in denen die Festlegung der Detailerschliessung zusammen mit der Bebauung und abgestimmt auf dieselbe erfolgen muss.

<sup>3</sup> **Aufteilen der Gebiete in mehrere Teilpläne:** Die im Plan dargestellten Gebiete können, wo zweckmässig, unterteilt werden. Der Gemeinderat entscheidet darüber. Das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht ist so aufzuteilen, dass die restliche Arealentwicklung weiterhin möglich ist.

<sup>4</sup> **Zusammenarbeit mit den Behörden:** Die Bauherrschaft hat zu Beginn der Planung der Baubehörde eine Konzeptstudie mit den Mindestanforderungen gemäss den nachfolgenden Absätzen zu unterbreiten. Der Gestaltungsplan ist in enger Zusammenarbeit mit der Baubehörde zu erarbeiten. Die Baubehörde legt dabei das Vorgehen fest und entscheidet, ob die Mindestanforderungen gemäss Abs. 4 und 6 erfüllt sind. Sie kann bei Bedarf externe Gutachter / Experten zulasten der Bauherrschaft beziehen.

<sup>5</sup> **Mindestanforderungen:** Es gelten § 44 ff. PBG. Im Besonderen sind folgende Elemente aufzuzeigen:

- a) Art der Nutzung,
- b) Ortsbauliche Eingliederung (Bautypologie, Geschosshöhe, Dichte, mögliche Baubereiche); der Nachweis ist mittels 3D-Visualisierung und / oder Modell zu erbringen,
- c) Freiraumgestaltung,
- d) Strassenraumgestaltung,
- e) Rücksichtnahme auf geschützte und erhaltenswerte Bauten sowie Einzelobjekte, angrenzende Siedlungsbilder oder schützenswerte Landschaften,
- f) Öffentliche und interne Erschliessung (inkl. Verkehrserzeugung und Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz),
- g) Parkierung gemäss KBV Anhang III und VSS Norm SN 640 281,

- h) Anforderungen für private Erschliessungsanlagen und für Parkplätze gemäss ZR § 44,
- i) Allenfalls Lärmschutzmassnahmen,
- j) Etappierung,
- k) Nachweis über gemeinsame Anlagen gemäss § 41 KBV,
- l) Energiekonzept gemäss Abs. 6,
- m) Entsorgungskonzept Gewerbe- und Siedlungsabfälle.

<sup>6</sup> **Energiebedarf:** Der Energiebedarf ist in einem Konzept aufzuzeigen. Neubauten sind mit einer gemeinsamen Anlage für Heizung und Warmwasser mit Wärme zu versorgen. Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser ist mit erneuerbaren Energien abzudecken.

## § 23 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Rosenmattquartier

<sup>1</sup> Für das Gestaltungsplanpflichtgebiet Rosenmattquartier gelten neben den allgemeinen Zielvorgaben gemäss § 6 die nachfolgenden Vorgaben:

- a) Schaffen eines attraktiven und dichten Quartiers mit einer angemessenen Nutzungsmischung für Wohnen und Arbeiten.
- b) Anordnung der Wohn- und Arbeitsnutzung sowie deren Erschliessung, so dass möglichst geringe gegenseitige Beeinträchtigung resultieren.
- c) Sicherstellen mindestens einer öffentlichen Durchwegung von min. 2.0 m.
- d) Sicherstellung Umgang mit Wassergefahren.
- e) Festlegung der Baulinien.

<sup>2</sup> Für das Erstellen des Gestaltungsplans wird zwingend ein Varianzverfahren gemäss § 7 Zonenreglement verlangt.

## § 24 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Grienacker

<sup>1</sup> Für das Gestaltungsplanpflichtgebiet «Grienacker» gelten neben den allgemeinen Zielvorgaben gemäss § 6 die nachfolgenden:

- f) Schaffen eines attraktiven Wohnquartiers mit Reihen- und kleineren Mehrfamilienhäusern mit einem angemessenen Anteil von altersgerechten Wohnungen mit einer ortsgerechten Dichte in Bahnhofsnähe.
- g) Sicherstellen einer quartiers- und landschaftsverträglichen Eingliederung der Neubauten und qualitätsvollen und harmonischen Gestaltung der Übergänge zu den angrenzenden Wohnquartieren.

- h) Sicherstellen mindestens einer öffentlichen Durchwegung min. 2.0 m.
- i) Schaffen eines öffentlichen Spiel- und Begegnungsbereichs im westlichen Teil des Gebiets mit einer Fläche von mindestens 1'500 m<sup>2</sup>. Diese sind im Situationsplan auszuweisen.
- j) Schaffen einer freiraumplanerisch und ökologisch qualitätsvollen Gestaltung des Übergangs zur offenen Landschaft.
- k) Berücksichtigen der topografischen Situation.

<sup>2</sup> Für das Erstellen des Gestaltungsplans wird zwingend ein Varianzverfahren gemäss § 7 Zonenreglement verlangt.

## § 25 Ortsbildschutzzone

1 **Zweck:** Erhaltung des Orts- und Strassenbildes. Schutz der geschichtlich und architektonisch wertvollen Bauten mit ihrer Umgebung, sorgfältige Einordnung von Um- und Neubauten.

2 **Bauweise:** Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich dem Zweck der Zone unterzuordnen. Für neue Bauten oder Aussenräume sind zeitgemässe Lösungen zu suchen.

3 **Neubauten:** Neubauten müssen sich den städtebaulichen und architektonischen Charakteristika der Gebiete anpassen. Sie haben sich hinsichtlich Stellung der Baukörper, Proportionen, Massstäblichkeit, Volumen, Bauart, Form, Dachform, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung ins traditionelle Orts- und Strassenbild und die Dorfstruktur einzufügen.

4 **Baumasse:** Die in der Tabelle Baumasse in § 10 festgelegten Baumasse für diese Gebiete sind nur insoweit massgebend, als der Schutzzweck und allfällige Schutzverfügungen und -bestimmungen nicht eine abweichende Mehr- oder Mindernutzung oder Geschoszahl erfordern.

5 **Besondere Bestimmungen:** Die Baubehörde hat sämtliche Baugesuche vor ihrem Entscheid dem Amt für Raumplanung (Fachstelle Ortsbildschutz) zur Stellungnahme zu unterbreiten.

## § 26 Landschaftsschutzzone LS (PBG § 36)

- <sup>1</sup> **Zweck:** Erhaltung der unverbauten Landschaft. Die Landschaftsschutzzone ist teilweise dem kantonalen oder kommunalen Vorranggebiet Natur und Landschaft überlagert.
- <sup>2</sup> **Nutzung:** Gemäss Grundnutzung (§ 20) soweit mit den Zielen nach Abs. 1 vereinbar.
- <sup>3</sup> **Bauten und Anlagen:** Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig.
- <sup>4</sup> **Landschaftselemente:** Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten. [Für den Erhalt der Obstbäume gilt § 30.](#)
- <sup>5</sup> **Ausnahmen:** Ausnahmen von Abs. 3 sind für kleinere Bienenhäuser und Weideunterstände möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.

## § 27 Kommunale Vorranggebiete Natur- und Landschaft N+L

- <sup>1</sup> **Zweck:** Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen, erlebnisreichen Gebieten mit ihren typischen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. ~~Detailierte Ziele sind im Naturkonzept beschrieben. Die kommunalen Vorranggebiete Natur- und Landschaft sind Teilen der Landwirtschaftszone überlagert.~~
- <sup>2</sup> **Nutzung:** Grundnutzung gemäss § 20 Landwirtschaftszone soweit nicht durch Vereinbarung nach Abs. 3 anders geregelt. Für den Erhalt der Obstbäume gilt § 30.
- <sup>3</sup> **Vereinbarungen:** Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch den Gemeinderat oder durch eine von ihm beauftragte Instanz sicherzustellen.
- <sup>4</sup> **Unterhalt der Obstgärten und Ersatzpflanzungen:** Insbesondere sollen im Rahmen der Vereinbarung gemäss Abs. 3 der Unterhalt von Obstgärten und deren Ersatzpflanzungen unterstützt werden.

## § 28 Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III

Aufstufungen von der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II in die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III sind dem Zonen- und Gesamtplan zu entnehmen.

## 8. Natur- und Kulturobjekte

### § 29 Kommunal geschützte Naturobjekte

<sup>1</sup> **Zweck:** Die im Zonen- und Gesamtplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten schützenswerte Naturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, landschafts- oder ortsbildstrukturierenden Wert. Sie sind geschützt.

<sup>2</sup> **Massnahmen:** Verboten sind sämtliche Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt der Objekte gefährden.

<sup>2</sup> **Pflege und Unterhalt:** Die Pflege ist auf lange Lebensdauer ausgerichtet. Die schützenswerten Naturobjekte dürfen nicht beseitigt werden. Natürliche Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung der Baubehörde. Diese regelt die Wiederinstandsetzung mit gleichwertigen Naturobjekten.

### § 30 Obstgärten und Baumreihen

<sup>1</sup> **Obstbaumbestände:** Die bestehenden Obstbaumbestände sind zu erhalten. Massnahmen, welche direkt oder indirekt den Erhalt des Baumes gefährden, sind zu vermeiden. Abgehende Bäume sind durch alte lokale und resistente Sorten an möglichst derselben Stelle zu ersetzen.

<sup>2</sup> **Baumreihen:** Die im Bauzonen- und Gesamtplan speziell bezeichneten Baumreihen sind als wichtige Elemente im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und sachgemäss zu pflegen. Bei natürlichem Abgang oder bei Fällung aus Sicherheitsgründen ist für entsprechenden einheimischen Ersatz in ähnlicher Lage zu sorgen. Der Gemeinderat unterstützt die Ersatzpflanzung von Hochstammobstbäumen.

### § 31 Gebäude erhaltenswert

<sup>1</sup> **Bedeutung:** Die im Bauzonen- und Gesamtplan als erhaltenswert bezeichneten Objekte sind charakteristische Bauten, denen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt.

<sup>2</sup> **Ziel:** Wenn immer möglich in Stellung, Volumen sowie in ihrer äusseren Bausubstanz und Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben.

Im Falle eines unvermeidlichen Rückbaus ist gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes grundsätzlich zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.

<sup>3</sup> **Zuständigkeit:** Bauliche Massnahmen sind auf der Grundlage eines Vorprojekts mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie und dem Amt für Raumplanung (Fachstelle Ortsbildschutz) und der Baukommission vor zu besprechen.

Baugesuche sind dem Amt für Raumplanung (Fachstelle Ortsbildschutz) zur Stellungnahme zu unterbreiten.

#### Kulturobjekte geschützt/schützenswert/erhaltenswert

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Geschützte Objekte: 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 Farbe, Material und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinn der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr abzusprechen.

<sup>3</sup> 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 Abbruchs soll möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes möglichst zu übernehmen. Allfällige



Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.

## 9. Gefahrenzonen

### § 32 Naturgefahrenbereich – Restgefährdung / Gefahrenhinweiskarte

<sup>1</sup> **Auflagen Gefahrenhinweiskarte:** Befindet sich ein Bauvorhaben in einem Gefahrenhinweisgebiet gemäss geo.so.ch und ist der Gefahrenprozess nicht in der Gefahrenkarte abgedeckt, sind Abklärungen zur Gefährdung und der Risiken nötig.

<sup>2</sup> **Zuständigkeiten Gefahrenhinweiskarte:** Die kommunale Baubehörde kann Auflagen und vertiefte Abklärungen in Rücksprache mit der Koordinationsstelle Naturgefahren erlassen.

### § 33 Naturgefahrenbereich – geringe Gefährdung (Gebotsbereich)

<sup>1</sup> **Allgemein:** Die Erstellung von sämtlichen Bauten und Anlagen in Bereichen mit geringer Gefährdung ist im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften zulässig.

<sup>2</sup> **Zuständigkeit:** Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen. Bei sensiblen Objekten sind Schutzmassnahmen analog den Vorschriften bei mittlerer Gefährdung vorzusehen. Die kommunale Baubehörde informiert die Bauherren über die Gefährdung. Bei sensiblen Objekten kann die Koordinationsstelle Naturgefahren miteinbezogen werden.

### § 34 Naturgefahrenbereich – mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)

<sup>1</sup> **Bauten und Anlagen im Gebotsbereich:** Besonders sensible Objekte sind im Gebotsbereich nicht zulässig. Das heisst, Bauten und Anlagen

- a) in denen sich besonders viele Menschen aufhalten und die schwierig zu evakuieren sind,
- b) an welchen beziehungsweise durch welche grosse Folgeschäden auftreten können, wie z.B. Lager gefährlicher Stoffe,
- c) an welchen grosse finanzielle Schäden zu befürchten sind.

<sup>2</sup> **Überschwemmung:** Bei Gefahr durch Überschwemmung sind die Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge etc.) zu den Untergeschossen erhöht auszuführen oder wasserdicht auszubilden.

Wertkonzentrationen und Lagern von umweltgefährdenden Materialien im Untergeschoss sind zu vermeiden. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Zudem gilt:

- a) Einbauten, wesentliche Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu erstellen, dass die Fundationen im Fall eines Hochwassers nicht unterspült werden.
- b) Vorgesehene Schutzmassnahmen dürfen das Risiko nicht auf benachbarte Parzellen verlagern.
- c) Zu- und Abläufe zu den Gebäuden (Kanalisation, Wasserversorgung) sind technisch so auszurüsten, dass eine Überflutung im Gebäude ausgeschlossen werden kann.
- d) Bei der Umgebungsgestaltung ist dafür zu sorgen, dass das Hochwasser möglichst schadlos abfließt.

<sup>3</sup> **Sturz:**

- a) Auf der steinschlagseitigen Fassade dürfen im Bereich der Sprunghöhe der Steine keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
- b) Die steinschlagseitige Fassade ist massiv auszugestalten, so dass sie der berechneten Aufprallenergie der Gefahrenzone standhalten.
- c) Aufenthaltsbereiche im Freien, wie Spielplätze, Sitzplätze und dergleichen, sind durch zweckmässige Anordnungen oder bauliche Massnahmen zu schützen.

<sup>4</sup> **Zuständigkeit:** Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechenden vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die Baubehörde prüft die vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen. Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und Massnahmen, wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs verlangen.

## § 35 Naturgefahrenbereich – erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)

<sup>1</sup> **Allgemein:** Neubauten sind nicht zulässig. Für bestehende Bauten sind durch die Bauherrschaft die notwendigen Massnahmen einzelfallweise und unter Abwägung aller Interessen ab zu klären (zum Beispiel bauliche Massnahmen, Notfallplanung).

<sup>2</sup> **Zuständigkeit:** Dabei hat die Baubehörde mit der Koordinationsstelle Naturgefahren zusammen zu arbeiten.

10. Festsetzungen gemäss kantonalem Richtplan, kantonaler Gesetzgebung und /  
oder kantonalen Schutzbeschlüssen

§ 36 Archäologische Fundstellen (mit Archivnummer)

<sup>1</sup> **Bedeutung:** Durch § 5 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt. Die bekannten geschützten Fundstellen sind in den Zonenplänen eingetragen.

<sup>2</sup> **Baugesuche:** Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen gemäss Zonenplan und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.

<sup>3</sup> **Informationspflicht:** Bei allen Grabarbeiten im Bereich der archäologischen Fundstellen gemäss Zonenplan ist vorgängig die Kantonsarchäologie zu verständigen. Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der Gebiete gemäss Zonenplan, archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbesondere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.

§ 37 Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte

<sup>1</sup> **Bedeutung:** Die im Anhang 1 aufgeführten Bauten und Kulturobjekte, die auch im Bauzonen- und Gesamtplan eingetragen sind, stehen unter Denkmalschutz. Sie sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Werts durch Beschluss des Regierungsrats geschützt.

<sup>2</sup> **Ziel:** Die Bauten sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Sämtliche baulichen Massnahmen und Veränderungen, sowohl im Innern als auch am Gebäudeäussern, sowie deren Umgebung sind möglichst frühzeitig mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen.

<sup>3</sup> **Baugesuche:** Baugesuche, die die kantonal geschützten Objekte betreffen, sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie (kantonale Denkmalpflege) zur Genehmigung zu unterbreiten.

## § 38 Hecken, Uferbestockung und Feldgehölz

<sup>1</sup> **Erhaltung:** Hecken sind gemäss der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz geschützt, sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden, das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet. Für die Ufervegetation gelten §§ 21 und 22 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG).

<sup>2</sup> **Massnahmen:** Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet. Sie sind durch § 20 NHV geschützt.

Für das sachgerechte Zurückschneiden bzw. das Verjüngen und Durchlichten von Ufergehölzen ist der Kreisförster beizuziehen (§ 18 Abs. 3 Waldgesetz).

<sup>3</sup> **Hecken, Ufergehölze entlang oberirdischer Gewässer:** In Hecken und Feldgehölzen, an oberirdischen Gewässern und in einem Streifen von 3 m Breite entlang von diesen Objekten dürfen Pflanzenbehandlungsmittel, Dünger und diesen gleichgestellten Erzeugnissen nicht verwendet werden.

<sup>4</sup> **Ufergehölze:** Ufergehölze sind nach Art. 21 NHG geschützt. Bei Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken ist die Grenze des Ufergehölzes im Einzelfall fachmännisch festzustellen. Es ist ein Baulinienabstand von 4.0 m ab Heckensaum einzuhalten. Über Ausnahmen entscheidet die Baubehörde.

## § 39 Weitere kantonale Festlegungen

Kantonale Schutzgebiete, Schutzobjekte und Festlegungen unterliegen den Bestimmungen der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14.11.1980 oder jenen der jeweiligen Schutzverfügung (RRB). Baugesuche in ihrem Bereich bedürfen der Bewilligung des Bau- und Justizdepartements.

## 11. Weitere Bestimmungen

### § 40 Umgebungsgestaltung für sämtliche Bauzonen

<sup>1</sup> **Gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung:** Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt.

<sup>2</sup> **Gestaltung mit standortgerechten und einheimischen Pflanzen:** Soweit sinnvoll, sollen die Aussenbereiche mit naturnahen Grünflächen bzw. artenreichen Wiesen und einheimischen und standortgerechten Bäumen, Gräsern, Sträuchern und Hecken gestaltet werden. Sinnvoll sind zudem Hochstamm-Obstbäume und Strukturen für Kleintiere.

Die Neupflanzung von invasiven Neophyten gemäss kantonaler Strategie, namentlich z. B. das Pflanzen von Kirschlorbeer und Sommerflieder, ist nicht gestattet.

Steinschüttungen in Aussenanlagen (Schottergärten) sind maximal auf 20 % der Vorgartenfläche erlaubt und die Versickerung von Wasser ist sicher zu stellen.

<sup>3</sup> **Plätze und Wege:** Plätze und Wege müssen soweit möglich und sinnvoll mit versickerbaren, natürlichen Materialien angelegt werden. Öffentliche Parzellen sind so wenig wie möglich zu versiegeln.

<sup>4</sup> **Gestaltung zum öffentlichen Raum hin:** Neubauten haben zum öffentlichen Raum resp. zum Strassenareal gemäss den örtlich bestimmenden Gegebenheiten hin offen zu sein.

<sup>5</sup> **Plan für Umgebungsgestaltung bei grösseren baulichen Veränderungen:** Die Gemeinde verlangt in allen Zonen für Neubauten, grössere Umbauten und bei wesentlichen Veränderungen des Aussenraumes in der Baubewilligung einen Plan über die Umgebungsgestaltung gemäss § 55 PBV. Bei kleineren Bauvorhaben kann die Gemeinde auf diesen Plan verzichten. Der Plan über die Umgebungsgestaltung macht Angaben zu:

- a) allen Elementen der Umgebungsgestaltung und der Erschliessungsflächen mit Materialisierung, Gestaltung und Bepflanzung
- b) Lage und Verlauf des massgebenden und auszuführenden Terrains
- c) Die Umgebungsgestaltung hat zu gewährleisten, dass sich die Bauten und Anlagen gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen und Aussenräume mit hoher Gestaltungs- und Gebrauchsqualität und ökologischer Qualität entstehen.
- d) Die Bepflanzung hat mit vorwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu erfolgen. Invasive gebietsfremde Pflanzen sind nicht zulässig.

- e) Grössere offene Abstellflächen sind angemessen mit hochstämmigen Bäumen zu begrünen.
- f) Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.
- g) Die Arbeiten gemäss Plan zur Umgebungsgestaltung sind umgehend nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Baute realisiert sein.
- h) Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung diesbezüglich die erforderlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsaufgaben festlegen.

## § 41 Mobilfunkanlagen

<sup>1</sup> **Definition Antennenanlagen:** Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung dienen. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.

<sup>2</sup> **Verfahren für eine Baubewilligung:** Für die Erteilung einer Baubewilligung für visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennenanlagen ist folgendes Vorverfahren erforderlich:

- a) Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.
- b) Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.
- c) Die Behörde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.

<sup>3</sup> **Ablauf des Verfahrens:** Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten, kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

<sup>4</sup> **Priorisierung Zonen:** Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen

- a) in erster Priorität in der «Gewerbezone»
- b) in zweiter Priorität in der «Mischzone» erstellt werden.

In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in den

übrigen Zonen (3. Priorität) eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt.

<sup>5</sup> In der Ortsbildschutzzone sind keine visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen zu erstellen.

## § 42 Schadstoffbelastete Böden

<sup>1</sup> **Beschreibung:** Das Amt für Umwelt erfasst im Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden (VSB) Gebiete mit nachgewiesenen Schadstoffbelastungen des Bodens («Bodenbelastungsgebiete») sowie Gebiete, die aufgrund von gut begründeten fachlichen Hinweisen als «Bodenbelastungs-Verdachtsflächen» ausgeschieden sind (§ 132 Abs. 1 GWBA). Dieses Verzeichnis ist die Grundlage für die Umsetzung der in § 136 GWBA definierten Vollzugsaufgaben der zuständigen Baubehörden.

<sup>2</sup> **Handlungsbedarf:** Bei Bauvorhaben innerhalb des "Prüfperimeters Bodenabtrag" gemäss [www.geoportal.so.ch](http://www.geoportal.so.ch) gelangt § 136 GWBA zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden am Ort der Entnahme weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.

## § 43 Belastete Standorte / Altlasten

<sup>1</sup> **Beschreibung:** Alle belasteten Standorte nach Art. 32 USG sind im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) der Website des Amtes für Umwelt Kanton Solothurn (AfU) einsehbar.

Bei belasteten Standorten (neben den im Bauzonen- und Gesamtplan dargestellten Ablagerungsstandorten auch bei Betriebs- und Unfallstandorten) muss mit Belastungen des Untergrundes gemäss Altlasten-Verordnung (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 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 Falle muss bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten ein Entsorgungskonzept für den belasteten Aushub bei der zuständigen Behörde eingereicht und von dieser bewilligt werden.

<sup>2</sup> **Handlungsanweisung:** Das AfU hat Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV) resp. § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) zu beurteilen.



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- und 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. VBBö und allenfalls Art. 16 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte (AIW) vom 26. August 1998 (SR 814.680) durch die zuständige Amtsstelle verfügt.

Für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlasten-Voruntersuchung durchzuführen. Bei belasteten Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen

## § 44 Parkplätze für Autos und Velos

<sup>1</sup> **Berechnung Parkplätze: Die Anzahl Parkplätze in allen Zonen in allen Zonen** berechnen sich nach Anhang III KBV und der VSS Norm SN 640 281. Die genaue Parkierung ist aufzuzeigen.

<sup>1</sup> **Berechnung Veloabstellplätze:** für die Berechnung von Veloabstellplätzen gelten die Normen SN 40'065 (Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen) sowie SN 40'666 (Projektierung von Veloparkierungsanlagen).

## 12. Inkrafttreten

### § 45 Verfahren

Die Nutzungsplanung unterliegt dem Verfahren nach dem Planungs- und Baugesetz.

### § 46 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

<sup>1</sup> **Inkrafttreten:** Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

<sup>2</sup> **Anwendung:** Es findet gemäss PBG § 15 Abs. 2 ab der öffentlichen Auflage Anwendung auf alle Verfahren (inkl. hängige Baugesuche), die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

### § 47 Aufhebung des alten Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere die rechtsgültige Ortsplanung (RRB Nr. 1734 vom 18. August 1998) aufgehoben.

### 13. Anhang 1: Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte

<b>Strasse</b>	<b>Objektname</b>	<b>GB-Nr.</b>	<b>Koordinaten</b>
Kirchgasse 2	Kapelle St. Martin	591	2.605.313 / 1.259.925
Mühleweg 2	Ehem. Mühle	824	2.605.199 / 1.259.891
Hauptstrasse 15	Bauernhaus Hauptstrasse 15	594	2.605.362 / 1.259.913
Schulgasse 2	Wirtschaft zur Krone	595	2.605.389 / 1.259.917
Schulgasse 1	Bauernhaus Schulgasse 1	571	2.605.430 / 1.259.901
Schulgasse 4	Bauernhaus Schulgasse 4	596	2.605.401 / 1.259.899
Hauptstrasse 8	Bauernhaus Hauptstrasse 8	578	2.605.443 / 1.259.949
Benkenstrasse 2	Haus Benkenstrasse 2	1146	2.605.538 / 1.259.933
Eggweg 4	Bauernhaus Eggweg 4	580	2.605.452 / 1.259.986
Kirchgasse	Friedhofkreuz	591	2.605.294 / 1.259.912
Witterswilerstrasse	Wegkreuz Witterswilerstrasse	5093	2.605.618 / 1.259.802
Schulgasse 2	Wirtshauschild Krone	595	2.605.398 / 1.259.928

## 14. Anhang 2: Übersicht über die Naturobjekte

<b>Strasse</b>	<b>Art des Naturobjekts</b>	<b>GB-Nr.</b>
Napoleonstrasse	Einzelbaum	5015 / 5016
Napoleonstrasse	Einzelbaum	5024
Unter Eggweg	Einzelbaum	5016
Eggweg nördlich Haugraben	Einzelbaum	5070
Östlich Mühlemattstrasse	Einzelbaum	626 / 648
Hauptstrasse östlich Mühle- mattstrasse	Einzelbaum	627
Kirchgasse	Einzelbaum	592
Hauptstrasse westlich Schul- gasse	Mehrere Einzelbäume	595
Hauptstrasse östlich Eggweg	Mehrere Einzelbäume	578
Hauptstrasse 94	Mehrere Einzelbäume	667
Witterswilerstrasse	Einzelbaum	5093
Blauenweg	Chöpflweiher	5001
Kreuzung Blauenweg, Im Grienacker	Grienackerweiher	5001
Napoleonstrasse	Hecke Leimloch	5033

## 15. Anhang 3: Übersicht über die Gestaltungspläne

### Weiterhin rechtsgültige Gestaltungspläne

Bezeichnung	Datum	RRB Nr.
Gestaltungsplan mit SBV Rösliarten	06.12.2005	2502
Gestaltungsplan mit SBV Kreisschule	06.04.1993	1284
Gestaltungsplan mit SBV Mühleareal	05.12.1989	3878

### Zu überprüfende Gestaltungspläne

Bezeichnung	Datum	RRB Nr.
Mutation Gestaltungsplan mit SBV Rosenmatt (GB Nrn. 343 / (714) / 873 / (678)	20.02.2007	196
Gestaltungsplan mit SBV Rosenmatt	20.04.1993	1340

### Aufzuhebende Gestaltungspläne

Bezeichnung	Datum	RRB Nr.
-	-	-