Gemeinde Bättwil: Zonenreglement

Vom Gemeinderat für die 1. kantonale Vorprüfung verabschiedet am	22. März 2021
Vom Gemeinderat für 2. kantonale Vorprüfung verabschiedet am	8. Mai 2023
Mitwirkung	11. Oktober 2023 bis 08. November 2023

Vom Gemeinderat zuhanden der 1. öffentlichen Auflage verabschiedet am	23. Juni 2025
1. öffentliche Auflage vom	25. August 2025 bis 23. September 2025

Vom Gemeinderat zuhanden der 2. öffentlichen Auflage verabschiedet am	11. Mai 2026
2. öffentliche Auflage vom	28. Mai 2026 bis 26. Juni 2026

Vom Gemeinderat beschlossen am	***. ***. 202*** ...
Die Gemeindepräsidentin	Die Gemeindeschreiberin
.....	.....

Sämtliche Bestimmungen zur Sportzone für Reiten und Tennis gemäss § 17 sind von der regierungsrätlichen Genehmigung ausgenommen.

ORIENTIEREND

04. Mai 2026

Inhaltsverzeichnis

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

	§ 28 Kommunale Vorranggebiete Natur- und Landschaft N+L	12
	§ 29 Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III	13
8.	Natur- und Kulturobjekte	14
	§ 30 Kommunal geschützte Naturobjekte	14
	§ 31 Obstgärten und Baumreihen	14
	§ 32 Gebäude erhaltenswert	14
9.	Gefahrenzonen	16
	§ 33 Naturgefahren	16
	§ 34 Naturgefahrenbereich – Restgefährdung / Gefahrenhinweiskarte	16
	§ 35 Naturgefahrenbereich – geringe Gefährdung (Gebotsbereich)	16
	§ 36 Naturgefahrenbereich – mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)	17
	§ 37 Naturgefahrenbereich – erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)	18
	§ 38 Oberflächenabfluss	18
10.	Festsetzungen gemäss kantonalem Richtplan, kantonaler Gesetzgebung und / oder kantonalen Schutzbeschlüssen	19
	§ 39 Archäologische Fundstellen (mit Archivnummer)	19
	§ 40 Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte	19
	§ 41 Hecken, Uferbestockung und Feldgehölz	20
	§ 42 Weitere kantonale Festlegungen	20
11.	Weitere Bestimmungen	21
	§ 43 Umgebungsgestaltung für sämtliche Bauzonen	21
	§ 44 Mobilfunkanlagen	22
	§ 45 Schadstoffbelastete Böden	22
	§ 46 Belastete Standorte / Altlasten	23
12.	Inkrafttreten	25
	§ 47 Verfahren	25
	§ 48 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen	25
	§ 49 Aufhebung des alten Rechts	25
13.	Anhang 1: Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte	26
14.	Anhang 2: Übersicht über die Naturobjekte	27
15.	Anhang 3: Übersicht über die Gestaltungspläne	28

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 1:2’500 / 5’000)

d) Erschliessungsplan (Massstab 1:2’000)

e) Zonenplan Gefahren (Massstab 1:2’000)

§ 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 berücksichtigt 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) Des 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 baulicher und gestalterischer Elemente besser verbunden. Die Gemeinde wird als Einheit wahrgenommen, wobei die trennende Wirkung der Hauptstrasse durch verkehrstechnische und gestalterische Massnahmen minimiert wird.

§ 4 Geschossflächenziffer

[1] **Aufteilung in ober- und unterirdische Geschossflächenziffer**: In Ergänzung zu § 37bis KBV wird die Geschossflächenziffer (GFZ) in einer oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) und eine unterirdische Geschossflächenziffer (GFZu) aufgeteilt.

[2] **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

[1] **Mindestausnutzung nicht unterschreiten**: Bei Neubauten auf unbebauten Parzellen in sämtlichen Zonen gilt eine Mindestausnützungsziffer gemäss Tabelle in **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** ZR. Diese ist einzuhalten.

[2] **Nachweis bei Nichterreichen der Mindestausnützung**: 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.

[3] **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

[1] 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.

[2] 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.

[3] Die Baubehörde ist zur Stellungnahme verpflichtet, sofern ihr alle erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden.

[4] Die Stellungnahme hat keinen verbindlichen Charakter. Ein definitiver Entscheid kann nur im Rahmen eines ordentlichen Verfahrens, dem sämtliche notwendigen Akten und Pläne zur Beurteilung zu Grunde liegen, erfolgen.

§ 7 Qualitätssicherung mit Varianzverfahren

[1] Zur Erreichung eines ortsbaulich oder architektonisch optimalen Projekts kann der Gemeinderat auf begründeten Antrag der Baubehörde und nach Anhörung der Grundeigentümerschaft die Durchführung eines Varianzverfahrens verlangen für Bauvorhaben, das ein Areal von mehr als 1'800 m^2 betrifft.

[2] Die öffentliche Hand hat sich nach Massgabe ihres Interesses an den Kosten eines derartigen Varianzverfahrens zu beteiligen.

[3] Wird für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ein Varianzverfahren verlangt, gelten folgende Vorgaben:

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 einer Person des Gemeinderates, der Ortsplaner:innen sowie einer ausgewiesenen, unabhängigen Fachperson, an der Vorbereitung und Beurteilung der Projektentwürfe beteiligt ist.

§ 8 Einteilung des Gemeindegebiets in Zonen, Gebiete und Objekte

[1] **Unterteilung:** Das Gemeindegebiet von Bättwil ist gemäss Bauzonen- und Gesamtplan in folgende Zonen und Gebiete und Objekte unterteilt:

[2] **Bauzonen**

2-geschossige Wohnzone	W2
3-geschossige Wohnzone reduziert	W3R
3-geschossige Wohnzone Dorf	W3D
Kernzone	K
Mischzone	MZ
Gewerbezone 10.5 m	G10.5
Gewerbezone 14.0 m	G14
Sportzone für Reiten und Tennis	SPO
Sportzone 1	SZ1
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA

[3] **Eingeschränkte Bauzonen**

Grünzone	G

[4] **Landwirtschaftszone**

Landwirtschaftszone	LW

[5] **Schutzzonen ausserhalb Bauzone**

Uferschutzzone gem. Art. 41 GSchV

[6] **Überlagernde Festlegungen**

Gestaltungsplanpflicht
Ortsbildschutzzone
Landschaftsschutzzone
Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft
Aufstufung von der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II auf ES III

[7] **Natur- und Kulturobjekte**

Kommunal geschütztes Naturobjekt
Baumreihe
Erhaltenswerte Bauten

[8] **Zonenplan Gefahren**

Naturgefahrenbereich – Restgefährdung
Naturgefahrenbereich – geringe Gefährdung
Naturgefahrenbereich – mittlere Gefährdung
Naturgefahrenbereich – erhebliche Gefährdung

[9] **Festsetzung gem. kantonalem Richtplan resp. kantonalen Schutzbeschlüssen**

Geschützte Bauten / geschützte Kulturobjekte
Archäologische Fundstelle (mit Archivnummer)
Kantonales Naturreservat
Juraschutzzone

§ 9 Nutzungsvorschriften

Die Nutzung der Zonen, Gebiete und Objekte richtet sich nach den PBG §§26 – 38 (SR 711.1) und den nachfolgenden Bestimmungen.

§ 10 Tabelle Baumasse

Zone	**Kürzel**	**Geschossflächenziffer**		**Zulässige Anzahl VG min. / max. (3) (inkl. § 19 KBV)**	**Wohnanteil**	**Flachdächer**	**Firstdächer**	**Gebäudelänge max.**	**Grünflächen-ziffer GZ**	**Lärmempfind-lichkeitsstufe ES gemäss eidg. Lärm-schutzverord-nung Art. 43**	**§ im PBG**	**§ im ZR**
		oberirdisch GFZo, min. / max. **(4)**	unterirdisch GFZu, max. **(4)**			Gesamthöhe GH (gemäss KBV § 18bis)	Fassadenhöhe FH gemäss KBV § 18 / Gesamthöhe GH gemäss KBV § 18bis					
Bauzonen												
2-geschossige Wohnzone	W2	min. 0.55 max. 0.7	0.6	min. 1 max. 2		9.50 m mit Attika **(3)**	FH 7.50 m GH 10.50 m	25.00 m	min. 40 %	II	§ 30	§ 11
3-geschossige Wohnzone reduziert	W3R	min. 0.65 max. 0.9	0.6	min. 2 max. 3		10.00 m	FH 9.00 m GH 11.00 m	36.00 m	min. 40 %	II	§ 30	§ 12
3-geschossige Wohnzone Dorf	W3D	min. 0.75 max. 0.9	0.6	min. 2 max. 3		keine Flachdächer	FH 10.50 m GH 14.00 m	30.00 m	min. 40 %	III	§ 30	§ 13
Kernzone	K	frei (quartier-mass-stäblich)	frei	min. 2 max. 2		keine Flachdächer	FH 7.50 m GH 14.00 m	30.00 m	min. 40 % **(1)**	II	§ 31	§ 14
Mischzone	MZ	min. 0.8 max. 1.2	0.8	min. 3 max. 3 **(2)**	max. 50 %	12.00 m mit Attika	7.50 m GH 14.00 m	30.00 m	min. 30 % **(1)**	III	§ 31	§ 15
Gewerbezone 10.5 m / 14 m	G10.5 G14	frei	0.8	min. 1 max. 4		10.50 m / 14.00 m gemäss Zonenplan	12.50 m / 16.00 m gemäss Zonenplan	frei	min. 20 % **(1)**	III	§ 32	§ 16
Sportzone für Reiten und Tennis	SPO Siehe § 17										§ 32	§ 17
Sportzone 1	SZ1	frei	0.8	min. 2 max. 3		7.50 m	9.00 m	50.00 m (neu) 150.00 m (Be-stand)	min. 20 % **(1)**	III	§ 32	§ 18
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	frei	0.8	min. 2 max. 4		frei	frei	frei	min. 30 %	III	§ 34	§ 19
Eingeschränkte Bauzonen												
Grünzone		0, Kleinbauten zuläs-sig								III	§ 36	§ 20
Nichtbauzonen												
Landwirtschaftszone	LW			max. 2			7.50 m			III	§ 37bis	§ 21

(1) Hochstämmige, standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm werden mit je 30 m^2 Grünfläche angerechnet.

(2) Gestützt auf Qualitätsverfahren gemäss § 6 und 7 Zonenreglement können bis 5 Vollgeschosse zugelassen werden, die Gesamthöhe beträgt dann 16.50 m gemäss KBV § 18 KBV. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig. Die damit entstehende zusätzliche Geschossfläche ist über die GFZo hinaus zulässig.

(3) Das Attikageschoss ist gegenüber den darunterliegenden Geschossen klar erkennbar abzusetzen.

(4) Bei Vorliegen eines Gestaltungsplans kann die Geschossflächenziffer insgesamt um max. 20% überschritten werden. Die gewährte Mehrnutzung kann auf die GFZo und die GFZu verteilt werden.

3. Bauzonen

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

[1] **Nutzung**: Zulässig sind Wohnen sowie Dienstleistungsbetriebe, die dem Quartiercharakter entsprechen.

[2] **Bauweise**: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie Reihenhäuser. Zusätzliche Einliegerwohnungen sind zulässig.

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

[1] **Nutzung**: Zulässig sind Wohnen sowie Dienstleistungsbetriebe, die dem Quartiercharakter entsprechen.

[2] **Bauweise**: Reihenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser mit einer angemessenen Dichte.

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

[1] **Nutzung**: Zulässig sind Mehrfamilienhäuser und Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die dem Quartiercharakter entsprechen.

[2] **Gestaltung**: Bauten und Anlagen haben sich an den Gestaltungsgrundsätzen des charakteristischen Orts- und Strassenbildes zu orientieren, die Gestaltungsvorschriften gemäss § 26 Ortsbildgebiet sind sinngemäss anzuwenden.

§ 14 Kernzone K (PBG § 31)

[1] **Zweck:** Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes. Schutz traditioneller und architektonisch wertvoller Bauten mit ihrer Umgebung.

[2] **Nutzung**: Wohnungen, Läden, Restaurants und nichtstörende, dem Charakter der Zone entsprechende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Bauten.

[3] **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. 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.

[4] **Reklamen**: Störende Reklamen sind nicht zulässig.

[5] **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 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, die 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.

[6] **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 und Bäume 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.

[7] **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.

[8] **Lagerung:** Eine dauernde Lagerung von gewerblichen Gütern oder nicht immatrikulierten Motorfahrzeugen ist nicht gestattet.

[9] **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 Fassaden- und Dachgestaltung oder die Umgebung integriert werden und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht beeinträchtigen.

[10] **Zuständigkeit Prüfung Ortsbildschutz:** Die Baubehörde kann entscheiden, ob sie die Prüfung selbst vornimmt oder Expert:innen beizieht. Für eine Zweitmeinung kann die Fachstelle Ortsbildschutz (Amt für Raumplanung) beigezogen werden.

[11] Auf der Parzelle GB Nr. 824 zwischen der Mühle und der Kantonsstrasse ist eine 1-geschossige Neubaute zulässig. Für das Baugesuchsverfahren gilt § 6 ZR.

[12] **Parkplätze:** Im Vorplatzbereich zugelassen sind Erschliessungs-, Parkierungs- und Grünflächen (sickerungsfähig).

Offene Besucherparkplätze sind im Vorplatzbereich gestalterisch einzubeziehen 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 § 9 Baureglement.

Bei neu zu errichtenden unterirdischen Parkplätzen ist der Gewässerschutz zu berücksichtigen.

§ 15 Mischzone MZ

[1] **Zweck:** Schaffen einer attraktiven Nutzungsdurchmischung im Rosenmattquartier, im Gebiet Sägi und rund um den BLT-Bahnhof Flüh-Mariastein.

[2] **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.

[3] **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.

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

[1] **Zweck:** Gewerbezone.

[2] **Nutzung:** In der Gewerbezone sind folgende Nutzungen zulässig:

a) Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

b) Eine betriebsnotwendige Wohnung, max. 30 % der maximal realisierbaren Geschossfläche auf der Parzelle.

c) In der G10.5 sind Läden bis 1'000 m^2 gestattet, wobei max. 600 m^2 für den Hauptnutzer zugelassen sind und 400 m^2 für kleinere Läden.

d) In der G14 ist der produktionsbedingte Verkauf produzierten Erzeugnissen bis maximal 500 m^2 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 Umschlagsfunktion sowie Läden mit mehr als 500 m^2 Fläche und Lebensmittelverteiler.

[3] **Gestaltung:** 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:

a) Ortsbaulich hochwertige und ökologisch wertvolle Gestaltung des Raums zur Wohnzone, zum Siedlungsrand und zur Hauptstrasse hin.

b) Umgebung und Aussenflächen: Die restlichen, nicht überbauten Flächen sind möglichst naturnah und mit standortheimischen Pflanzen zu gestalten. Wege und Parkierungsflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

c) 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 davonausgenommen.

d) Aufzeigen der Erschliessung.

e) Parkplätze gemäss § 47.

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

§ 17 Sportzone für Reiten und Tennis*

[1] **Zweck**: Private Sportanlagen.

[2] **Nutzung**: Zulässig sind private Sportanlagen, z.B. für den Reit- und Tennissport.

[3] **Messen der Firsthöhe:** Die Firsthöhe wird gemessen ab OK Erdgeschossboden.

[4] **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.

§ 18 Sportzone 1

[1] **Zweck**: Private Sportanlagen

[2] **Nutzung**: Zulässig sind private Sportanlagen für den Reitsport.

[3] **Messen der Firsthöhe**: Die Firsthöhe wird gemessen ab OK Erdgeschossboden.

[4] **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.

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

[1] **Zweck**: Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.

[2] **Nutzung**: Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen sowie betriebsnotwendige Wohnungen.

[3] **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.

4. Eingeschränkte Bauzonen

§ 20 Grünzone GR (PBG § 36, Abs. 2)

[1] **Zweck und Nutzung**: Zulässig sind der Gartenbau und die Kleintierhaltung sowie standortgebundene Bauten und Anlagen.

[2] **Bauten**: Nicht standortgebundene 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^2.

[3] **Besondere Bestimmungen**: Die Grünzone ist möglichst gut zu durchgrünen, vorzugsweisen mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

5. Landwirtschaftszone

§ 21 Landwirtschaftszone L (PBG § 37bis)

[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.

[3] **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.

[4] **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.

[5] **Silos**: Silobauten sind je nach Standort dunkelbraun oder grün einzufärben, möglichst unauffällig zu platzieren und durch geeignete Bepflanzung abzudecken. Anschriften sind nicht zulässig.

6. Schutzzonen ausserhalb der Bauzone

§ 22 Uferschutzzone gemäss Art. 41c GSchV

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

[2] **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. 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.

[3] **Gesetzgebung nach Art. 41c GSchV**: Die Uferschutzzone ist nach der geltenden Gesetzgebung Art. 41c GSchV extensiv zu nutzen.

[4] **Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln**: Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen ist nicht gestattet.

7. Überlagernde Zonen und Gebiete

§ 23 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (PBG § 44ff)

[1] **Gestaltungsplanpflicht**: Bauliche Erweiterungen oder Veränderungen sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.

[2] **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.

[3] **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.

[4] **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 beiziehen.

[5] **Mindestanforderungen**: Es gelten § 44 ff. PBG. Im Besonderen sind folgende Elemente aufzuzeigen:

a) Art der Nutzung,

b) Ortsbauliche Eingliederung (Bautypologie, Geschosszahl, 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 § 9 Baureglement.

i) Allenfalls Lärmschutzmassnahmen,

j) Etappierung,

k) Nachweis über gemeinsame Anlagen gemäss § 41 KBV,

l) Energiekonzept gemäss Abs. 6,

m) Entsorgungskonzept Gewerbe- und Siedlungsabfälle.

[6] **Energiebedarf**: Der Energiebedarf ist in einem Konzept aufzuzeigen. Neubauten sind mit einer gemeinsamen Anlage für Heizung und Warmwasser zu versorgen. Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser ist mit erneuerbaren Energien abzudecken.

§ 24 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Rosenmattquartier

[1] 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.

[2] Für das Erstellen des Gestaltungsplans wird zwingend ein Varianzverfahren gemäss § 7 Zonenreglement verlangt.

§ 25 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Grienacker

[1] Für das Gestaltungsplanpflichtgebiet «Grienacker» gelten neben den allgemeinen Zielvorgaben gemäss § 6 die nachfolgenden:

a) Schaffen eines attraktiven Wohnquartiers mit Reihen- und kleineren Mehrfamilienhäusern mit einem angemessenen Anteil von altersgerechten Wohnungen mit einer ortsgerechten Dichte in Bahnhofsnähe.

b) Sicherstellen einer quartiers- und landschaftsverträglichen Eingliederung der Neubauten und qualitätsvollen und harmonischen Gestaltung der Übergänge zu den angrenzenden Wohnquartieren.

c) Sicherstellen mindestens einer öffentlichen Durchwegung min. 2.0 m.

d) Schaffen eines öffentlichen Spiel- und Begegnungsbereichs im westlichen Teil des Gebiets mit einer Fläche von mindestens 1'500 m^2.

e) Schaffen einer freiraumplanerisch und ökologisch qualitätsvollen Gestaltung des Übergangs zur offenen Landschaft.

f) Berücksichtigen der topografischen Situation.

[2] Für das Erstellen des Gestaltungsplans wird zwingend ein Varianzverfahren gemäss § 7 Zonenreglement verlangt.

§ 26 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 **Fehler! Verweisquelle k onnte nicht gefunden werden.** festgelegten Baumasse für diese Gebiete sind nur insoweit massgebend, als der Schutzzweck und allfällige Schutzverfügungen und -bestimmungen nicht eine abweichende Mehr- oder Mindernutzung oder Geschosszahl erfordern.

[5] **Zuständigkeit Prüfung Ortsbildschutz**: Die Baubehörde kann entscheiden, ob die Prüfung selbst vornimmt oder Expert:innen beizieht. Für eine Zweitmeinung kann die Fachstelle Ortsbildschutz (Amt für Raumplanung) beigezogen werden.

§ 27 Landschaftsschutzzone LS (PBG § 36)

[1] **Zweck**: Erhaltung der unverbauten Landschaft. Die Landschaftsschutzzone ist teilweise dem kantonalen oder kommunalen Vorranggebiet Natur und Landschaft überlagert.

[2] **Nutzung**: Gemäss Grundnutzung (§ 21) 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. Für den Erhalt der Obstbäume gilt § 31.

[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.

§ 28 Kommunale Vorranggebiete Natur- und Landschaft N+L

[1] **Zweck**: Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen, erlebnisreichen Gebieten mit ihren typischen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

[2] **Nutzung**: Grundnutzung gemäss § 21 Landwirtschaftszone soweit nicht durch Vereinbarung nach Abs. 3 anders geregelt. Für den Erhalt der Obstbäume gilt § 31.

[3] **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 beauftrage Instanz sicherzustellen.

[4] **Unterhalt der Obstgärten und Ersatzpflanzungen**: Insbesondere sollen im Rahmen der Vereinbarung gemäss Abs. 3 der Unterhalt von Obstgärten und deren Ersatzpflanzungen unterstützt werden.

§ 29 Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III

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

8. Natur- und Kulturobjekte

§ 30 Kommunal geschützte Naturobjekte

[1] **Zweck**: Die im Zonen- und Gesamtplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten schützenswerte Naturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, landschafts- oder ortsbildstrukturierendem Wert. Sie sind geschützt.

[2] **Massnahmen**: Verboten sind sämtliche Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt der Objekte gefährden.

[3] **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.

§ 31 Obstgärten und Baumreihen

[1] **Obstbaumbestände**: Die bestehenden Obstbaumbestände sind zu erhalten. Massnahmen, die 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.

[2] **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.

§ 32 Gebäude erhaltenswert

[1] **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.

[2] **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.

[3] **Zuständigkeit Prüfung Ortsbildschutz**: Die Baubehörde kann entscheiden, ob die Prüfung selbst vornimmt oder Expert:innen beizieht. Für eine Zweitmeinung kann die Fachstelle Ortsbildschutz (Amt für Raumplanung) beigezogen werden.

9. Gefahrenzonen

§ 33 Naturgefahren

[1] **Zweck**: Die Vorgaben zu den Naturgefahren bezwecken den Schutz von Mensch, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren, primär mittels raumplanerischen und wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen.

[2] **Darstellung**: Die jeweiligen Naturgefahrenzonen sind im Zonenplan Naturgefahren dargestellt. Der Zonenplan Naturgefahren umfasst die vorhandenen Gefahrenzonen innerhalb des Perimeters der kommunalen Gefahrenkartierung. Ausserhalb des Perimeters der kommunalen Gefahrenkartierung ist die Naturgefahrenhinweiskarte des Kantons zu konsultieren.

§ 34 Naturgefahrenbereich – Restgefährdung / Gefahrenhinweiskarte

[1] **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.

[2] **Zuständigkeiten Gefahrenhinweiskarte**: Die kommunale Baubehörde kann die Bauherrschaft über die vorhandene Gefährdung informieren und diese auf mögliche Massnahmen zur Schadensverhütung aufmerksam machen. Bei sensiblen Objekten kann die Koordinationsstelle Naturgefahren einbezogen werden.

§ 35 Naturgefahrenbereich – geringe Gefährdung (Gebotsbereich)

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

[2] **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.

§ 36 Naturgefahrenbereich – mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)

[1] **Bauten und Anlagen im Gebotsbereich**: Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen ist nur unter Auflagen zulässig. 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,

a) an denen beziehungsweise durch die grosse Folgeschäden auftreten können, wie z.B. Lager gefährlicher Stoffe,

b) an denen grossen finanziellen Schäden zu befürchten sind.

c) Vorgesehene Schutzmassnahmen dürfen das Risiko nicht auf benachbarte Parzellen verlagern.

[2] **Gefahrenprozess Wasser**: 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.

[3] **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.

[4] **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.

§ 37 Naturgefahrenbereich – erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)

[1] **Allgemein**: Die Erstellung von neuen Bauten und Anlagen ist grundsätzlich nicht zulässig. In bereits bebauten Gebieten können Ausnahmen für bestehende Bauten und Anlagen im Einzelfall geprüft werden. Dabei sind alle Interessen sorgfältig abzuwägen und die notwendigen Massnahmen (wie bauliche Massnahmen, Notfallplanung) zu berücksichtigen.

[2] **Zuständigkeit**: Dabei hat die Baubehörde mit der Koordinationsstelle Naturgefahren zusammen zu arbeiten.

§ 38 Oberflächenabfluss

[1] **Allgemein**: Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdete Gebiete zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes auf.

[2] **Auflagen**: Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten.

[3] **Zuständigkeit**: Die kommunale Baubehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die kommunale Baubehörde weitergehende Massnahmen verlangen.

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

§ 39 Archäologische Fundstellen (mit Archivnummer)

[1] **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.

[2] **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.

[3] **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.

§ 40 Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte

[1] **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.

[2] **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.

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

§ 41 Hecken, Uferbestockung und Feldgehölz

[1] **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).

[2] **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).

[3] **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.

[4] **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.

§ 42 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

§ 43 Umgebungsgestaltung für sämtliche Bauzonen

[1] **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.

[2] **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.

[3] **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.

[4] **Gestaltung zum öffentlichen Raum hin**: Neubauten haben zum öffentlichen Raum resp. zum Strassenareal gemäss den örtlich bestimmenden Gegebenheiten hin offen zu sein.

[5] **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 Bepflanzungsauflagen festlegen.

§ 44 Mobilfunkanlagen

[1] **Definition Mobilfunkanlagen**: Als Mobilfunkanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung dienen. Als visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Mobilfunkanlage erkennbar sind.

[2] Für die Standortevaluation und -Koordination von Mobilfunkanlagen gilt das Dialogmodell gemäss der Vereinbarung zwischen dem Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn (BJD), dem Verband Solothurner Einwohnergemeinden (VSEG) und den Mobilfunkbetreibern.

[3] **Priorisierung Zonen**: Mobilfunkantennen, die als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen

a) in erster Priorität in den Gewerbezonen, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, in der Sportzone 1 und in der Sportzone für Reiten und Tennis,

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.

[~~5~~4] In der Ortsbildschutzzone dürfen keine visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen erstellt werden. Die Baubewilligungsbehörde kann, in Absprache mit der Baukommission, dem Bau als solche erkennbarer Mobilfunkanlagen jedoch zustimmen, sofern der Bedarf nachgewiesen wird.

§ 45 Schadstoffbelastete Böden

[1] **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.

[2] **Handlungsbedarf**: Bei Bauvorhaben innerhalb des "Prüfperimeters Bodenabtrag" gemäss 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.

§ 46 Belastete Standorte / Altlasten

[1] **Beschreibung**: Alle belasteten Standorte nach Art. 32 USG sind im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) der Website des Amts 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 (AltlV Art. 2) gerechnet werden. Damit auf einem belasteten Standort gebaut werden darf, muss (gemäss AltlV 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.

[2] **Handlungsanweisung**: Das AfU hat Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltlV) 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. VBBo und allenfalls Art. 16 Verordnung Ober 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

12. Inkrafttreten

§ 47 Verfahren

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

§ 48 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

[1] **Inkrafttreten**: Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

[2] **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.

§ 49 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

Strasse	**Objektname**	**GB-Nr.**	**Koordinaten**
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	Wirtshausschild Krone	595	2.605.398 / 1.259.928

14. Anhang 2: Übersicht über die Naturobjekte

Strasse	**Art des Naturobjekts**	**GB-Nr.**
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	Einzelbaum	578
Witterswilerstrasse	Einzelbaum	5093
Blauenweg	Chöpfliweiher	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 Rösligarten	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.
-	-	-