Gemeinde Bättwil: Gesamtrevision der Ortsplanung
Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage

Zonenreglement

29. April 2026

Vom Gemeinderat am 11. Mai 2026 zuhanden der 2. öffentlichen Auflage verabschiedet.

2. öffentliche Auflage vom 28. Mai bis 26. Juni 2026.

Es gelangen nur die Änderungen gemäss vorliegendem Dokument «Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage» zur 2. öffentlichen Auflage. Die Änderungen sind rot markiert.

§ 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 ~~3'000~~ 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.

§ 10 Tabelle Baumasse

Zone	**Kürzel**	**Geschossflächenziffer**		**Zulässige Anzahl VG min. / max. (3) ~~(4)~~ (inkl. § 19 KBV)**	**Wohnanteil**	**Flachdächer** Gesamthöhe GH (gemäss KBV § 18bis)	**Firstdächer** Fassadenhöhe FH gemäss KBV § 18 / Gesamthöhe GH gemäss KBV § 18bis	**Gebäudelänge max.**	**Grünflächenziffer GZ**	**Lärmempfindlichkeitsstufe ES gemäss eidg. Lärmschutz-verordnung Art. 43**	**§ im PBG**	**§ im ZR**
		oberirdisch GFZo, min. / max. **(4)**	unterirdisch GFZu, max. **(4)**									
Bauzonen												
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	3~~0~~6.00 m	min. 40 %	II	§ 30	§ 12
~~Zone für Sportanlagen nach Art. 18 RPG~~ Sportzone 1	ZSP	frei	0.8	min. 2 max. 3		7.50 m	9.00 m	50.00 m (neu) 150.00 m (Bestand)	min. 20 % **(1)**	III	§ 32	§ 18

(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 ~~max. zulässige Anzahl VG um 1 Vollgeschoss~~ Geschossflächenziffer um max. 20% überschritten werden. Die gewährte Mehrnutzung kann auf die GFZo und die GFZu verteilt werden.

§ 18 ~~Zone für Sportanlagen nach Art. 18 RPG~~ Sportzone 1

[1] **Zweck**: Private Sportanlagen

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

[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.

§ 20 Grünzone

[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.

§ 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] **Verfahren für eine Baubewilligung**: Für die Erteilung einer Baubewilligung für visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen 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.~~

~~[3] **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.~~

[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.

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

a) in erster Priorität in den Gewerbezonen, ~~und~~ 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.

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

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 Mühlemattstrasse	Einzelbaum	627
Kirchgasse	Einzelbaum	592
Hauptstrasse westlich Schulgasse	Mehrere Einzelbäume	595
Hauptstrasse östlich Eggweg	Einzelbaum	578
~~Hauptstrasse 94~~	~~Mehrere Einzelbäume~~	~~667~~
Witterswilerstrasse	Einzelbaum	5093
Blauenweg	Chöpfliweiher	5001
Kreuzung Blauenweg, Im Grienacker	Grienackerweiher	5001
Napoleonstrasse	Hecke Leimloch	5033