



Einwohnergemeinde Hofstetten-Flüh

Bau- und Zonenreglement

Für die Kernzonen von Hofstetten und Flüh gelten die Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Ortskern, genehmigt durch den Regierungsrat am 9. Mai 1988 mit Beschluss Nr. 1518 und am 12. März 1996 mit Beschluss Nr. 612.

INHALTSVERZEICHNIS

A FORMELLE VORSCHRIFTEN

- § 1 Zweck und Geltung
- § 2 Baubehörde und Rechtsmittel
- § 3 Baukontrolle
- § 4 Gebühren

B VERKEHRSVORSCHRIFTEN

- § 5 Benennung der Strassen
- § 6 Freihaltung des Strassenprofils
- § 7 Stützmauern an Gemeindestrassen
- § 8 Strassenabschlüsse an Gemeindestrassen
- § 9 Grösse der Abstellplätze
- § 10 Anforderungen an Abstellplätze und Garagevorplätze

C VORSCHRIFTEN ÜBER SICHERHEIT UND WOHNHYGIENE

- § 11 Türen, Treppen, Geländer und Balkone
- § 12 Nebenräume in Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen
- § 13 Baustellen

D VORSCHRIFTEN ÜBER AESTHETIK

- § 14 Brandruinen und Brandmauern
- § 15 Terrainveränderungen

E ZONENVORSCHRIFTEN

- § 16 Zonen
- § 17 Wohnzone eingeschossig (PBG § 30) W1a
- § 18 Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30) W2a
- § 19 Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30) W2b
- § 20 Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30) W2c
- § 21 Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30) W2d
- § 22 Wohnzone viergeschossig (PBG § 30) W4
- § 23 Wintergärten
- § 24 Gewerbezone (PBG § 32) G
- § 25 Gewerbezone (PBG § 32) G1
- § 26 Ortsbildschutzzone „Mühle“ OBM
- § 27 Hofstattzone Ho
- § 28 Spezielle Wohnzone SPW
- § 29 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (PBG § 34) Oe + BA 1 / 1A / 2 / 3
- § 30 Aussichtszone Aus
- § 31 Reservezone Wohnen (PBG § 27) RW
- § 32 Landwirtschaftszone (PBG § 37 bis) L
- § 33 Landschaftsschutzzone (PBG § 36) LS
- § 34 Uferschutzzone US
- § 35 Waldrandschutzzone WS
- § 36 Schutzzone „Klostermühle“ Flüh SZK
- § 37 Grund- und Quellwasserschutzzone
- § 38 Schutzobjekte
- § 39 Kommunale Vorranggebiete Natur- und Landschaft N + L
- § 40 Geschützte Archäologische Fundstellen ArF
- § 41 Durch Abfälle belastete Standorte
- § 42 Inkrafttreten
- § 43 Altes Recht

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 Hofstetten-Flüh folgende Bestimmungen:

A FORMELLE VORSCHRIFTEN

§ 1 Zweck und Geltung (§ 1 KBV)

¹Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.

²Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Erschliessungsbeiträge und die Gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.

§ 2 Baubehörde und Rechtsmittel (§ 2 KBV)

¹Die Anwendung dieses und des kantonalen Baureglements ist Sache der Baukommission.

²Gegen Verfügungen der Baukommission kann innert 10 Tagen beim Baudepartement des Kantons Solothurn Beschwerde erhoben werden.

§ 3 Baukontrolle (§ 12 KBV)

¹Der Bauherr hat der Baukommission folgende Baustadien zu melden:

- Baubeginn
- Errichtung des Schnurgerüsts
- Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkanlagen (vor dem Eindecken)
- Vollendung des Rohbaus
- Vollendung.

§ 4 Gebühren (§ 13 KBV, § 74 PBG)

¹Die Baukommission erhebt für die Beurteilung der Baugesuche und für die Überwachung der Bauten Gebühren, welche sich nach Aufwand bemessen (gemäss Reglement Baubewilligungsgebühren der Gemeinde).

²Die Baukommission kann Kostenvorschüsse verlangen und ihre Verrichtung von deren Leistung abhängig machen.

³Von interessierten Grundeigentümern können zur Ausarbeitung von Erschliessungs- und Gestaltungsplänen ebenfalls Kostenvorschüsse verlangt werden.

B VERKEHRSVORSCHRIFTEN

§ 5 Benennung der Strassen

¹ Der Gemeinderat benennt die Strassen und Wege mit Namen.

§ 6 Freihaltung des Strassenprofils

¹ Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von wichtigen Gemeindestrassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.20 m aufzuschneiden.

² Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen.

³ Bei Kurven, Einmündungen sowie Ein- und Ausfahrten sind Einfriedigungen, Bäume, Sträucher, Pflanzungen, Materiallager und dergleichen unzulässig, wenn sie die Übersicht auf den öffentlichen Strassen beeinträchtigen.

⁴ Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften, die für Wohnstrassen, Alleen und dergleichen aufgestellt werden.

§ 7 Stützmauern an Gemeindestrassen (§ 49 KBV)

¹ Die Höhe der Stützmauern soll in der Regel 80 cm nicht übersteigen. Sie wird im Einzelfall von der Baubehörde bestimmt.

§ 8 Strassenabschlüsse an Gemeindestrassen

¹ Bei der Erstellung von Bauten an Gemeindestrassen, bei welchen noch keine Strassenabschlüsse bestehen und an welchen keine Stützmauern errichtet werden, sind vom Bauherrn, nach speziellen Weisungen der Baubehörde, fachgerechte Strassenabschlüsse zu erstellen.

§ 9 Grösse der Abstellplätze (§ 42 KBV)

¹ Bei der Erstellung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und baulichen Anlagen sind nach den Bestimmungen des kantonalen Baureglements Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen.

² Die oberirdischen Abstellplätze haben - wenn sie einzeln errichtet werden (Einfamilienhäuser) - eine Grösse von 5.00 m x 3.00 m aufzuweisen. Bei Abstellplätzen, die senkrecht in einer Reihe erstellt werden (Mehrfamilienhäuser), hat die Grösse 5.00 m x 2.50 m zu betragen.

³ Für schräge und Längsparkfelder und Abstellplätze in Einstellhallen gelten als Richtlinien die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (SNV-Norm Nr. 640 601).

§ 10 Anforderungen an Abstellplätze und Garagenvorplätze (§§ 42 und 53 KBV)

¹ Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst. Bei Anlagen für mehr als vier Autos ist das Wasser durch einen Mineralölabscheider zu leiten. Vorbehalten bleiben die Vorschriften von § 34.

C VORSCHRIFTEN ÜBER SICHERHEIT UND WOHNHYGIENE

§ 11 Türen, Treppen, Geländer und Balkone (§ 54 KBV)

¹ Haustüren, Gänge und Treppen von Mehrfamilienhäusern haben folgende Mindestbreiten aufzuweisen:

- Haustüren 100 cm
- Gerade Treppen 110 cm
- Gewundene Treppen 110 cm
- Gänge, Vorplätze 120 cm

² Geländer und Brüstungen haben eine Mindesthöhe von 90 cm aufzuweisen. Der Abstand von Latten und Stäben usw. darf bei Geländern nicht mehr als 12 cm betragen.

³ Balkone bei Mehrfamilienhäusern haben auf einer Länge von mindestens 2 m eine Tiefe von mindestens 1.80 m aufzuweisen.

§ 12 Nebenräume in Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen (§ 57 KBV)

¹ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen ist in jeder Wohnung ein Abstellraum von mindestens 4 m² zu erstellen.

² Die Häuser haben ausreichende Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen aufzuweisen.

³ Sie haben Kellerabteile von mindestens 4 m² Grundfläche für eine 1-Zimmerwohnung und für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich aufzuweisen.

§ 13 Baustellen (§§ 65 und 66 KBV)

¹ Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten bedarf der Bewilligung der Baubehörde, die hierfür eine Gebühr erhebt, die dem Umfang der Benützung entspricht (gemäss Reglement über die Benützung von öffentlichem Gemeindeareal).

² Die Baubehörde kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn die nötigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.

D VORSCHRIFTEN ÜBER AESTHETIK

§ 14 Brandruinen und Brandmauern (§§ 54 und 63 KBV)

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baubehörde festgesetzten, angemessenen Frist zu entfernen oder wieder herzustellen.

² Die Baubehörde kann bei Brandmauern, die das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau zu rechnen ist.

³ Im übrigen gelten §§ 54¹ und 63 KBV.

§ 15 Terrainveränderungen (§§ 49 und 63 KBV)

¹ Terrainveränderungen sind nicht zu bewilligen (§ 3 Abs 2 lit b KBV), wenn das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild beeinträchtigt wird oder wenn dadurch Biotopie wie Tümpel, Sumpfbereiche, Hecken und dergleichen vernichtet würden, die den Tieren und Pflanzen als Lebensraum dienen.

E ZONENVORSCHRIFTEN

§ 16 Zonen

1	Unterteilung	Das Gemeindegebiet von Hofstetten-Flüh ist gemäss Zonenplan in folgende Zonen und Gebiete unterteilt:	
2	Bauzonen	<ul style="list-style-type: none">- Wohnzone 1-geschossig- Wohnzone 2-geschossig- Wohnzone 2-geschossig- Wohnzone 2-geschossig- Wohnzone 2-geschossig- Wohnzone 4-geschossig- Gewerbezone- Gewerbezone- Ortsbildschutzzone „Mühle“ in Flüh- Hofstattzone- Spezielle Wohnzone- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen- Aussichtszone Aus- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	<ul style="list-style-type: none">W1aW2aW2bW2cW2dW4GG1OBMHoSpWOe + BAOe + BA 1 / 2 / 3
3	Reservezonen	<ul style="list-style-type: none">- Reservezone	RW
4	Landwirtschaftszone	<ul style="list-style-type: none">- Landwirtschaftszone	L
5	Schutzzonen	<ul style="list-style-type: none">- Landschaftsschutzzone- Uferschutzzone- Grund- und Quellwasserschutzzonen- Geschützte Archäologische Fundstellen	<ul style="list-style-type: none">LSUSArF
6	Schutzobjekte	<ul style="list-style-type: none">- Hecken, Gehölze, Bäume	
7	Gebiete programmatisch	<ul style="list-style-type: none">- Kommunale Vorranggebiete	N + L
8	Nutzungs- und andere Zonenvorschriften	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 - 38 Planungs- und Baugesetz (PBG) und den nachfolgenden Bestimmungen.	

§ 17 Wohnzone eingeschossig (PBG § 30)

W1a

1	Zweck	Wohnzone mit eingeschränkter Nutzung durch kleinere Dienstleistungsbetriebe.	
2	Nutzung	Zulässig sind neben Wohnbauten kleinere Dienstleistungsbetriebe ohne zusätzliches Verkehrsaufkommen.	
3	Bauweise	Freistehende Einfamilienhäuser in offener Bauweise die in Stellung und Gestaltung der landschaftlichen Situation Rechnung tragen und mit dem Ortsbild verträglich sind. Doppeleinfamilienhäuser sind nicht gestattet.	
4	Baumasse	<ul style="list-style-type: none">- Ausnützungsziffer max. zulässig- Grünflächenziffer min.- Geschosszahl- Gebäudehöhe bis 8 % Terrainneigung max.- Gebäudehöhe ab 8.01 % Terrainneigung max.- Firsthöhe bis 8 % Terrainneigung max.- Firsthöhe ab 8.01 % Terrainneigung max.- Gebäudelänge max.	<ul style="list-style-type: none">0.2050 %14.50 m4.50 m7.00 m7.50 m20.00 m

5	Messen der Firsthöhe	Die Firsthöhe wird gemessen ab OK Erdgeschossboden. Beträgt die Höhe des Sockelgeschosses bei einer Terrainneigung bis 8.00 % mehr als 1.20 m und ab einer Terrainneigung von mehr als 8.01 % mehr als 1.50 m, reduziert sich die Firsthöhe um das, die zulässige Sockelgeschosshöhe überschreitende Mass.
6	Gestaltung	- Dachform Satteldächer Hauptfirstrichtung parallel zum Hang bzw. in Abstimmung auf das Ortsbild. - Dachneigung min. 30° - Dachflächenfenster max. 1/10 der Dachfläche pro Fenster max. 0.90 m ² - Dachaufbauten max. 1/10 der Dachfläche
7	Ausnahmen	Garagen bis 40 m ² Grundfläche dürfen ein Flachdach aufweisen.
8	Böschungsneigung	Der Böschungswinkel von Terrinauffüllungen oder Abgrabungen darf nicht steiler sein als 1 : 2 (Verhältnis von Höhe zu Länge)
9	Planungskommission	Vor Erteilung der Baubewilligung ist die Stellungnahme der Planungskommission einzuholen.
10	Empfindlichkeitsstufe	ES II

§ 18 Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30) **W2a**

1	Zweck	Wohnzone mit eingeschränkter Gewerbenutzung.
2	Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten und quartierspezifische Dienstleistungsbetriebe wie Architekturbüros, Coiffeursalons, Treuhandbüros, usw. Nicht zulässig sind quartierfremde Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie Heime, Tagungs- und Schulungszentren.
3	Bauweise	Ein- und Doppel Einfamilienhäuser in offener Bauweise.
4	Baumasse	- Ausnützungsziffer max. 0.35 - Grünflächenziffer min. 40 % - Geschoszahl max. 2 - Gebäudehöhe max. 6.00 m - Firsthöhe max. 8.00 m - Gebäudelänge max. 25.00 m
5	Messen der Firsthöhe	Die Firsthöhe wird gemessen ab OK Erdgeschossboden. Beträgt die Höhe des Sockelgeschosses bei einer Terrainneigung bis 8.00 % mehr als 1.20 m und ab einer Terrainneigung von mehr als 8.01 % mehr als 1.50 m, reduziert sich die Firsthöhe um das, die zulässige Sockelgeschosshöhe überschreitende Mass.
6	Eingeschossige Bauten	Eingeschossige Bauten sind in dieser Zone zulässig.
7	Gestaltung	- Dachform frei - Dachflächenfenster max. 1/10 der Dachfläche - Dachaufbauten nur über 1-geschossigen Fassaden und max. 1/10 der Dachfläche

8	Böschungsneigung	Der Böschungswinkel von Terrinauffüllungen oder Abgrabungen darf nicht steiler sein als 1 : 2 (Verhältnis von Höhe zu Länge)	
9	Empfindlichkeitsstufe		ES II

§ 19 Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30)

W2b

1	Zweck	Normale Wohnzone	
2	Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe	
3	Bauweise	Ein-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise	
4	Baumasse	- Ausnutzungsziffer max. - Grünflächenziffer min. - Geschoszahl max. - Gebäudehöhe max. - Firsthöhe max. - Gebäudelänge max.	0.40 40 % 2 7.00 m 9.50 m 25.00 m
5	Messen der Firsthöhe	Die Firsthöhe wird gemessen ab OK Erdgeschossboden. Beträgt die Höhe des Sockelgeschosses bei einer Terrainneigung bis 8.00 % mehr als 1.20 m und ab einer Terrainneigung von mehr als 8.01 % mehr als 1.50 m, reduziert sich die Firsthöhe um das, die zulässige Sockelgeschosshöhe überschreitende Mass.	
6	Eingeschossige Bauten	Eingeschossige Bauten sind in dieser Zone nicht zulässig, ausgenommen sind nicht bewohnte An- und Nebenbauten.	
7	Gestaltung	- Dachform - Dachneigung min. - Dachflächenfenster max. - Dachaufbauten max.	Satteldächer 25° 1/10 der Dachfläche 1/10 der Dachfläche
8	Ausnahmen	Garagen bis 40 m ² Grundfläche dürfen ein Flachdach aufweisen.	
9	Böschungsneigung	Der Böschungswinkel von Terrinauffüllungen oder Abgrabungen darf nicht steiler sein als 1 : 2 (Verhältnis von Höhe zu Länge)	
10	Empfindlichkeitsstufe		ES II

§ 20 Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30)

W2c

1	Zweck	Normale Wohnzone	
2	Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe	
3	Bauweise	Ein-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser	
4	Baumasse	- Ausnutzungsziffer max. - Grünflächenziffer min. - Geschoszahl max. - Gebäudehöhe max. - Firsthöhe max. - Gebäudelänge max.	0.40 40 % 2 6.00 m 8.00 m 25.00 m

5	Messen der Firsthöhe	Die Firsthöhe wird gemessen ab OK Erdgeschossboden. Beträgt die Höhe des Sockelgeschosses bei einer Terrainneigung bis 8.00 % mehr als 1.20 m und ab einer Terrainneigung von mehr als 8.01 % mehr als 1.50 m, reduziert sich die Firsthöhe um das, die zulässige Sockelgeschosshöhe überschreitende Mass.
6	Eingeschossige Bauten	Eingeschossige Bauten sind in dieser Zone nicht zulässig, ausgenommen sind nicht bewohnte An- und Nebenbauten.
7	Gestaltung	- Dachform Sattel- und Walmdächer - Dachneigung min. 25° - Dachflächenfenster max. 1/10 der Dachfläche - Dachaufbauten max. (Lukarnen und Einschnitte) 1/10 der Dachfläche
8	Ausnahmen	Garagen bis 40 m ² Grundfläche dürfen ein Flachdach aufweisen.
9	Böschungsneigung	Der Böschungswinkel von Terrinauffüllungen oder Abgrabungen darf nicht steiler sein als 1 : 2 (Verhältnis von Höhe zu Länge)
10	Empfindlichkeitsstufe	ES II

§ 21 Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30) **W2d**

1	Zweck	Wohnzone mit eingeschränkter Nutzung durch kleinere Dienstleistungsbetriebe
2	Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten und quartierspezifische Dienstleistungsbetriebe wie Architekturbüros, Coiffeursalons, Treuhandbüros, usw.
3	Bauweise	Ein- und Doppel Einfamilienhäuser in offener Bauweise.
4	Baumasse	- Ausnützungsziffer max. 0.30 - Grünflächenziffer min. 50 % - Geschoszahl max. 2 - Gebäudehöhe max. 6.00 m - Firsthöhe max. 9.00 m - Gebäudelänge max. 25.00 m
5	Messen der Firsthöhe	Die Firsthöhe wird gemessen ab OK Erdgeschossboden. Beträgt die Höhe des Sockelgeschosses bei einer Terrainneigung bis 8.00 % mehr als 1.20 m und ab einer Terrainneigung von mehr als 8.01 % mehr als 1.50 m, reduziert sich die Firsthöhe um das, die zulässige Sockelgeschosshöhe überschreitende Mass.
6	Eingeschossige Bauten	Eingeschossige Bauten sind in dieser Zone zulässig.
7	Gestaltung	- Dachform Sattel- und Walmdächer - Dachneigung min. 25° - Dachflächenfenster max. 1/10 der Dachfläche - Dachaufbauten (Lukarnen) max. 1/10 der Dachfläche
8	Ausnahmen	Garagen bis 40 m ² Grundfläche dürfen ein Flachdach aufweisen.

9 Böschungsneigung Der Böschungswinkel von Terrinauffüllungen oder Abgrabungen darf nicht steiler sein als 1 : 2 (Verhältnis von Höhe zu Länge)

10 Empfindlichkeitsstufe ES II
ES III (Wohnzone in ES III aufgestuft)

§ 22 Wohnzone viergeschossig (PBG § 30) **W4**

1 Zweck Wohnzone mit eingeschränkter Nutzung durch kleinere Dienstleistungsbetriebe

2 Nutzung Zulässig sind Wohnbauten und quartierspezifische Dienstleistungsbetriebe wie Architekturbüros, Coiffeursalons, Treuhandbüros, usw.

3 Bauweise Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise.

4 Baumasse

- Ausnützungsziffer max.	0.60
- Grünflächenziffer min.	40 %
- Geschoszahl max.	4
- Gebäudehöhe max.	12.00 m
- Firsthöhe max.	15.50 m
- Gebäudelänge max.	40.00 m

5 Messen der Firsthöhe Die Firsthöhe wird gemessen ab OK Erdgeschossboden. Beträgt die Höhe des Sockelgeschosses bei einer Terrainneigung bis 8.00 % mehr als 1.20 m und ab einer Terrainneigung von mehr als 8.01 % mehr als 1.50 m, reduziert sich die Firsthöhe um das, die zulässige Sockelgeschosshöhe überschreitende Mass.

6 Gestaltung

- Dachform	Satteldächer
- Dachneigung min.	20°
- Dachflächenfenster max.	1/10 der Dachfläche
- Dachaufbauten max. (Lukarnen und Einschnitte)	1/10 der Dachfläche nur zulässig über dreigeschossigen Fassaden

7 Ausnahmen Garagen dürfen ein Flachdach aufweisen.

8 Böschungsneigung Der Böschungswinkel von Terrinauffüllungen oder Abgrabungen darf nicht steiler sein als 1 : 2 (Verhältnis von Höhe zu Länge)

9 Empfindlichkeitsstufe ES II

§ 23 Wintergärten (PBG § 30)

1 Zweck Wintergärten dienen der nachweislichen Verbesserung der Energiebilanz.

2 Nutzung Wintergärten sind mehrheitlich verglaste Gebäudeteile, die ausserhalb der isolierten Fassade angebaut sind. Sie sind nicht ganzjährig bewohnbar und dürfen nicht beheizt werden.

3	Baumasse	Sie sind in Grösse und Proportion auf das Gebäude abzustimmen und sind so zu gestalten, dass sie mit dem Gebäude eine Einheit bilden. - Ausnützungsziffer	Keine
4	Gestaltung	Die beglaste Dachfläche von Wintergärten wird, analog § 64 Abs. 2 KBV, nicht zu den Dachflächenfenstern gerechnet. Voraussetzung ist eine ästhetisch und architektonisch befriedigende Lösung. Diese Bestimmung gilt nicht für den Ortskern.	
5	Richtlinien	Die Baukommission kann Richtlinien über die Gestaltung und weitere Anforderungen erlassen.	

§ 24 Gewerbezone (PBG § 32)

G

1	Zweck	Reine Gewerbezone.	
2	Nutzung	Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie betriebsnotwendige Wohnungen. Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion, Läden mit mehr als 500 m ² Fläche und Lebensmittelverteiler.	
3	Bauweise	Offene Bauweise	
4	Baumasse	Gebäudehöhe Firsthöhe Gebäuelänge Grünflächenziffer min. - Baumäquivalent pro Baum	12.00 m 12.00 m 60.00 m 20 % 30 m ²
5	Gestaltung	Dachform Dachflächenfenster Dachaufbauten	frei zulässig bis max. 1/10 der Dachfläche Aufbauten für Lifte udgl. sind bis max. 3.00 m über der max. Firsthöhe zulässig.
6	Umgebung	Die nicht überbauten Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Insbesondere sollen zusammenhängende Flächen mit humusfreien Rohböden (Kies, Mergel, Sand) geschaffen werden.	
7	Ausnahmen	Aus betrieblich notwendigen Gründen kann die Baubehörde grössere Gebäuelängen bewilligen.	
8	Empfindlichkeitsstufe		ES III

§ 25 Gewerbezone G1 (PBG § 32)

G1

1	Zweck	Reine Gewerbezone.	
2	Nutzung	Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie betriebsnotwendige Wohnungen. Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion, Läden mit mehr als 500 m ² Fläche und Lebensmittelverteiler.	
3	Bauweise	Offene Bauweise	

4	Baumasse	Gebäudehöhe Firsthöhe Gebäuelänge Überbauungsziffer max. Grünflächenziffer min. - Baumäquivalent pro Baum	7.50 m 9.50 m 40.00 m 40 % 20 % 30 m ²
5	Gestaltung	Dachform Dachflächenfenster Dachaufbauten	frei zulässig bis max. 1/10 der Dachfläche Aufbauten für Lifte udgl. sind bis max. 3.00 m über der max. Firsthöhe zulässig.
6	Umgebung	Die nicht überbauten Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Insbesondere sollen zusammenhängende Flächen mit humusfreien Rohböden (Kies, Mergel, Sand) geschaffen werden. Entlang dem Flühbach und der Hofstetterstrasse ist eine mindestens 4.00 m breite Hecke zu pflanzen. Diese Bepflanzung ist vor Baubeginn zu erstellen.	
7	Planungskommission	Die Baugesuche müssen der Planungskommission zur Beurteilung unterbreitet werden, welche Antrag an die Baukommission stellt.	
8	Baulandumlegung	Vor Baubeginn ist über diese Gewerbezone eine Baulandumlegung durchzuführen. Mit dieser Umlegung ist gleichzeitig die geplante Erschliessung sicherzustellen.	
9	Ausnahmen	Aus betrieblich notwendigen Gründen kann die Baubehörde grössere Gebäudelängen bewilligen.	
10	Empfindlichkeitsstufe	ES III	

§ 26 Ortsbildschutzzone „Mühle“

OBM

1	Perimeter	In Anwendung von § 36 des PBG wird eine Ortsbildschutzzone "Mühle" in Flüh einer Bauzone überlagert und umfasst den unmittelbaren Bereich der Mühle.
2	Zweck	Sie bezweckt die Erhaltung der geschützten bzw. schützenswerten Gebäudegruppe "Mühle" mit ihrer Umgebung.
3	Nutzung	Die Mühle steht aufgrund ihres architektonischen, kulturellen und historischen Wertes als Einzelobjekt unter Schutz. Sie ist vor Zerfall zu schützen und darf nicht abgebrochen werden.
4	Bauweise	Offene Bauweise
5	Baumasse	Bauliche Massnahmen (Um- und Anbauten) haben sich der bestehenden charakteristischen Bauweise anzupassen. Das Mass der Nutzung richtet sich nach den durch Kubus und die verlangte Gestaltung vorgegebenen Möglichkeiten.
6	Denkmalpflege	Vor Erteilung der Baubewilligung ist für sämtliche baulichen Veränderungen innerhalb dem Perimeter "Ortsbildschutzzone Mühle" die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege/ Ortsbildschutz einzuholen.

§ 27 Hofstattzone

Ho

1	Hofstatt	Die Hofstattzone bildet die natürliche Umgebung der Baugruppe "Mühle" und soll erhalten bleiben. Es sind nur Nebenbauten, wie Garagen, Schöpfe, Gartenhäuser usw. zugelassen. Bei der Stellung und Gestaltung der Bauten ist auf die Mühle gebührend Rücksicht zu nehmen.
2	Baumasse Hofstattzone	Gebäudehöhe 3.00 m Firsthöhe 4.50 m Gebäuelänge 20.00 m Grünflächenziffer min. 40 %
3	Gestaltung	Dachform Satteldach
4	Umgebung	Die nicht überbauten Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Insbesondere sollen zusammenhängende begeh- und befahrbare Flächen mit humusfreien Rohböden (Kies, Mergel, Sand) geschaffen werden.
5	Ausnahmen	Für landwirtschaftliche Gebäude können Ausnahmen gestattet werden, wenn dadurch für die Gebäudegruppe keine Nachteile entstehen.
6	Denkmalpflege	Vor Erteilung der Baubewilligung sind für sämtliche baulichen Veränderungen innerhalb der Hofstattzone die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege/Ortsbildschutz einzuholen.

§ 28 Spezielle Wohnzone

SPW

1	Nutzungsart und Nutzungsmass	Nutzungsart und Nutzungsmass der speziellen Wohnzone richtet sich nach den Vorschriften der Wohnzone W 2b
2	Gestaltung	Bei der Stellung und Gestaltung sowie bei Um- und Anbauten der bestehenden Substanz ist auf die Mühle und ihre Umgebung gebührend Rücksicht zu nehmen.
3	Denkmalpflege	Vor Erteilung der Baubewilligung ist für sämtliche baulichen Veränderungen innerhalb dem Perimeter "Ortsbildschutzzone Mühle" die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege/Ortsbildschutz einzuholen.
4	Empfindlichkeitsstufe	ES II

§ 29 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (PBG § 34)

Oe BA 1 / 2 / 3

1	Zweck	Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.
2	Nutzung	Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen, sowie betriebsnotwendige Wohnungen.
3	Baumasse	Geschlosszahl max. 3
	Oe+BA 1 und 2	Gebäudehöhe max. 10.00 m Gebäuelänge frei
	Oe BA 1A (GB Nr. 837)	Gebäudehöhe 12.50 m Gebäuelänge frei
	Sportanlage „Chöpfli“	Geschlosszahl max. 1
	Oe BA3	Gebäudehöhe max. 4.00 m Firsthöhe 6.00 m Gebäuelänge 40.00 m Beleuchtungsmaste max. Höhe 12.50 m

- 4 Umgebung in der Sportzone „Chöpfli“ Das Fussballfeld muss einen minimalen Abstand von 15.00 m, und die Einfriedung 12.00 m von der rechtsgültigen Waldgrenze gemessen, aufweisen.

Das Areal zwischen Einfriedung und Waldrand ist Waldrandschutzzone. Sie bezweckt den Schutz der Waldränder vor jeglicher baulicher Ausnützung und die Erhaltung bzw. Aufwertung des wertvollen Übergangsbereiches Waldzone/offenes Land. In Ergänzung zur naturschützerischen Behandlung des Waldrandes (stufiger, gebuchteter Aufbau) bezweckt sie zudem eine naturnahe Bewirtschaftung des Areals zwischen der Einfriedung und der Waldgrenze. Terrainveränderungen in diesem Bereich sind nur zulässig, wenn sie der Aufwertung des Waldrandes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen. Das Areal zwischen dem Wald und der Einfriedung bleibt für Zuschauer gesperrt.

Mit Ausnahme von der im Zonenplan bezeichneten "Zone für Garderobebauten" dürfen keine oberirdischen Bauten erstellt werden.

- 5 Empfindlichkeitsstufe

ES II

§ 30 Aussichtszone

Aus

- 1 Zweck Die Aussichtszone ist teilweise der Zone W2a überlagert. Bei den in der Aussichtszone liegenden Grundstücken ist der Durchblick zwischen den Baukörpern freizuhalten.
- 2 Nutzung Gemäss Grundnutzung, soweit es der Schutzzweck zulässt.
- 3 Baumasse Gemäss Grundnutzung, soweit der im Zonenplan eingetragene Aussichtsbereich nicht beeinträchtigt wird.
- 4 Besondere Bestimmungen Bauten, Anlagen und Bepflanzungen sind so anzuordnen und zu konzipieren, dass der massgebende Aussichtsbereich frei bleibt.
- 5 Ausnahmen Ausnahmen sind für schlanke, die Aussicht nicht wesentlich beeinträchtigende Elemente wie Kamine, Fahnenmasten udgl. möglich.

§ 31 Reservezone Wohnen (PBG § 27)

RW

- 1 Zweck Reserve für eine allfällig spätere Erweiterung der Wohnzone in siedlungspolitisch günstiger Lage und bei ausgewiesenem Bedarf.
- 2 Zonenvorschriften Bis zu einer allfälligen späteren Zuordnung zu einer Bauzone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- 3 Besondere Bedingungen Für die Zuweisung von Land der Reservezone zu einer Bauzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff PBG durchzuführen.
- 4 Empfindlichkeitsstufe

ES II

§ 32 Landwirtschaftszone (PBG § 37 bis)

L

- | | | | |
|---|-----------------------|---|----------------------------|
| 1 | Zweck | Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft, sowie zum Schutz von Natur und Landschaft. | |
| 2 | Nutzung | Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Industrielle Massentierhaltungen sind nicht gestattet.

Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des RPG und PBG. Für die Feststellung der Zonenkonformität ist das Bau-Departement zuständig. | |
| 3 | Bauweise | Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen. | |
| 4 | Baumasse | Geschosszahl | max. 2 G |
| | | Gebäudehöhe | talseits max. 7.50 m |
| | | Silos max. | 12.00 m |
| 5 | Gestaltung | Dachform | Sattel-, Krüppelwalmdächer |
| | | Dachneigung | min. 25° max. 45° |
| 6 | Silos | Silobauten sind je nach Standort dunkelbraun oder grün einzufärben, möglichst unauffällig zu plazieren und durch geeignete Umpflanzung abzudecken. Anschriften sind nicht zulässig. | |
| 7 | Ausnahmen | Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung bei An- und Nebenbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten, sowie bei vorbestehenden anderen Bauformen. | |
| 8 | Empfindlichkeitsstufe | ES III | |

§ 33 Landschaftsschutzzone (PBG § 36)

LS

- | | | | |
|---|---------------------|---|--|
| 1 | Zweck | Erhaltung der unverbauten Landschaft. Die Landschaftsschutzzone ist teilweise dem kantonalen oder kommunalen Vorranggebiet Natur und Landschaft überlagert. | |
| 2 | Nutzung | Gemäss Grundnutzung (Landwirtschaftszone § 32) soweit mit den Zielen nach Abs. 1 vereinbar. | |
| 3 | Bauten und Anlagen | Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen in Gebieten von naturschützerischer Bedeutung, sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig. | |
| 4 | Landschaftselemente | Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten. | |
| 5 | Ausnahmen | Ausnahmen von Abs. 3 (z.B. für kleinere Bienenhäuser und Weideunterstände, Erstellen der Einzäunungen für Obstanlagen und den Rebbau und die dafür notwendigen Vorrichtungen zum Schutz gegen Unwetter, sowie einmalige Veränderungen im Rahmen der Feldregulierung) sind möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind, oder der Schaffung von naturnahen Biotopen dienen. | |

§ 34 Uferschutzzone

US

- | | | |
|---|------------------------|--|
| 1 | Zweck | Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen. |
| 2 | Nutzung | Zulässig und notwendig sind Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie mähen der Borde, verjüngen und durchlichten der Ufergehölze (in Absprache mit dem Kreisförster) usw.. |
| 3 | Bauten und Anlagen | Bauten und bauliche Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck her einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder den notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen. |
| 4 | Besondere Bestimmungen | Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen ist nicht gestattet. |

§ 35 Waldrandschutzzone

WS

- | | | |
|---|------------------------|---|
| 1 | Zweck | Die Waldrandschutzzone bezweckt den Schutz der Waldränder vor baulicher Ausnützung und die Erhaltung bzw. Aufwertung des wertvollen Übergangsbereiches Wald/offenes Land / Bauzone. In Ergänzung zur naturschützerischen Behandlung des Waldrandes (stufiger, gebuchteter Aufbau) bezweckt sie zudem eine naturnahe Bewirtschaftung des dem Waldrand vorgelagerten Landes. |
| 2 | Nutzung | Naturnahe landwirtschaftliche Benutzung. |
| 3 | Bauten und Anlagen | In der Waldrandschutzzone dürfen keine Bauten und Anlagen, auch keine Kleinbauten nach § 3 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand wie Gartenhäuschen, Sitzbänke, Einfriedungen, Kompostsilos, Grillplätze usw. sowie keine Wege und Strassen erstellt werden.

Die Waldrandschutzzone zählt nicht als anrechenbare Landfläche für die Berechnung der Ausnutzungsziffer. |
| 4 | Terrainveränderungen | Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie der Aufwertung der Waldränder als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen. |
| 5 | Besondere Bestimmungen | Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen ist nicht gestattet. |

§ 36 Schutzzone „Klostermühle“ Flüh

SZK

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | Zweck | Die Schutzzone Klostermühle bezweckt den Erhalt und die Pflege, der Ruine Thalmühle, des Feuchtbiotops, des Wirtschaftswaldes, des Nichtwirtschaftswaldes, der offenen Felsenfluh. |
|---|-------|--|

Das Schutzgebiet ist in 5 Sektoren eingeteilt:

Sektor I: Ruine Thalmühle

- | | | |
|---|-----------|--|
| 2 | Ziel | Erhaltung des bestehenden Mauerwerkes. |
| 3 | Massnahme | Sanfte, naturnahe Konservierung. Entfernung der Bestockung auf dem Mauerwerk. Verzicht auf Rekonstruktion, Zementierungen etc. |

Sektor II: Feuchtbiotop

- | | | |
|---|-----------|---|
| 4 | Ziel | Förderung von Amphibien und Feuchtstandortvegetation, Schutz des Tuffgebietes. |
| 5 | Massnahme | Entfernen der Verbauungen, Wasserabsenkung, Entfernen der Hälfte der grossen Bäume z.G. Ufervegetation und Sträucher. Das Talbächlein darf in seinem natürlichen Lauf nicht verändert werden und die Tuffsteinschwellen sind zu erhalten. |

Sektor III: Wirtschaftswald

- | | | |
|---|-----------|---|
| 6 | Ziel | Naturnaher, standortgerechter Ahorn-Eschenwald mit Nebenbestand und Sträuchervegetation. |
| 7 | Massnahme | Zurückhaltende, schonende Holznutzung. Befahrungsverbot auf der ganzen Fläche. Die Bewirtschaftung erfolgt durch den Eigentümer nach Weisungen des Kreisforstamtes. |

Sektor IV: Nichtwirtschaftswald

- | | | |
|---|-----------|---|
| 8 | Ziel | Natürliche Waldentwicklung. |
| 9 | Massnahme | Verzicht auf jegliche forstliche Nutzung. |

Sektor V: Offene Felsenfluh

- | | | |
|----|-----------|--|
| 10 | Ziel | Förderung von Reptilien und Felsenvegetation. |
| 11 | Massnahme | Periodisches Entfernen und Aufstocksetzen von Bäumen und Sträuchern. Liegenlassen als Totholz. |

§ 37 Grund- und Quellwasserschutzzone

- | | | |
|---|---------------|--|
| 1 | Zweck | Es sind alle Massnahmen verboten, welche das Grund- und Quellwasser verunreinigen können |
| 2 | Zuständigkeit | Die Baubehörde legt von Fall zu Fall die zu treffenden Massnahmen fest. Grundlage dazu bilden die rechtsgültigen Grund- und Quellwasser-Schutzpläne mit zugehörigem Reglement, genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2831 vom 29.09.1983 |

§ 38 Schutzobjekte

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | Schutz | Gemäss § 20 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz dürfen Hecken und andere Lebensräume von bedrohten Tier- und Pflanzenarten weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.

Gemäss § 39 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz dürfen Schilf-, Baum- und Gebüschbestände an |
|---|--------|--|

Flüssen und Bächen nicht entfernt werden. Verjüngungen und Durchlichtungen von Gehölzen sind mit Zustimmung des Kreisförstern gestattet.

Die im Bauzonenplan markierten und nummerierten Bäume sind kommunal geschützt und bedürfen zum Entfernen einer Bewilligung der örtlichen Baubehörde. In der Regel ist Ersatz zu schaffen.

§ 39 Kommunale Vorranggebiete Natur- und Landschaft

N+L

- 1 Zweck Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen, erlebnisreichen Gebieten mit ihren typischen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Detaillierte Ziele sind im Naturkonzept beschrieben. Die kommunalen Vorranggebiete Natur- und Landschaft sind Teilen der Landwirtschaftszone überlagert.
- 2 Nutzung Grundnutzung gemäss § 17 Landwirtschaftszone, soweit nicht durch Vereinbarung nach Abs. 3 anders geregelt.
- 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 beauftragte Instanz sicherzustellen.

§ 40 Geschützte Archäologische Fundstellen

ArF

- 1 Besondere Bestimmungen In den Gebieten gemäss Zonenplan ist rechtzeitig vor Inangriffnahme von Grabarbeiten die Kantonsarchäologie zu verständigen. Baugesuche die Grabarbeiten beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.

§ 41 Durch Abfälle belastete Standorte

- 1 Beschreibung Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 der Technischen Abfallverordnung vom 10.12.90 verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Umwelt (AfU) geführt und ist auch bei den örtlichen Baukommissionen vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen.
- 2 Handlungsanweisung Bei durch Abfälle belasteten Standorte gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Verordnung über Abfälle vom 26.2.92 (KAV, BGS 812.52) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastung speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.

§ 42 Inkrafttreten

1 Inkrafttreten

Die Bauvorschriften (Kapitel A, B, C + D) dieses Reglements sind seit 25. Juni 1980 in Kraft.

Die revidierten Zonenvorschriften (Kapitel E) dieses Reglements treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den 25. September 2000 (RRB 1941) in Kraft.

2 Anwendung

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

§ 43 Altes Recht

1 Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 3. März 1992 (RRB Nr. 656) aufgehoben.

NAMENS DES GEMEINDERATES
Der Gemeinde- Der Gemeinde-
präsident: schreiber:

Hans Oser

Mathias Kopp

Ergänzung von § 29 Abs. 3: Oe BA 1A, GB Nr. 837

Genehmigt durch den Gemeinderat am 18.03.03

Genehmigt durch den Regierungsrat am 01.09.03 (Beschluss Nr. 2003/1540)