



Zonenreglement

Planungsstand

2. kantonale Vorprüfung / 2. öffentliche Mitwirkung

Auftrag

41.00064

Datum

28. November 2024

Inhaltsverzeichnis

Bemerkungen	6
A. Formelle Vorschriften	7
§ 1 Allgemeine Bestimmungen	7
§ 2 Baubehörde	8
B. Zonenvorschriften.....	9
§ 3 Zonen	9
§ 3.1 Unterteilung.....	10
§ 3.2 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht.....	11
§ 3.3 Umgebungsgestaltung	13
§ 3.4 Grünflächenziffer	14
§ 3.5 Bodenversiegelungen	14
§ 4 Wohnzonen.....	15
§ 4.1 Nutzungsart	15
§ 4.2 Nutzungsmass	16
§ 4.3 Bauweise	17
§ 4.4 Dachgestaltung	18
§ 4.5 Reklameeinrichtungen.....	18
§ 5 Gewerbezone.....	18
§ 5.1 Nutzungsart	19
§ 5.2 Nutzungsmass	19
§ 5.3 Dachgestaltung	20
§ 5.4 Umgebung.....	20
§ 6 Ortsbildschutzzone «Mühle» OBM.....	21
§ 6.1 Zweck	21
§ 6.2 Schutzkategorien	21
§ 6.3 Baumasse	21
§ 6.4 Fachstelle Ortsbildschutz	21
§ 7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	22
§ 7.1 Nutzungsart	22
§ 7.2 Nutzungsmass	22
§ 7.3 Dachgestaltung	23
§ 7.4 Qualitätssicherung	23
§ 8 Landwirtschaftszone	24
§ 8.1 Zweck	24

§ 8.2	Nutzung.....	24
§ 8.3	Bauweise.....	25
§ 8.4	Silos.....	25
§ 9	Landschaftsschutzzone.....	25
§ 9.1	Zweck.....	25
§ 9.2	Nutzung.....	26
§ 10	Uferschutzzone.....	26
§ 10.1	Zweck.....	26
§ 10.2	Nutzung.....	27
§ 10.3	Unterhalt.....	27
§ 10.4	Besondere Bestimmungen.....	27
§ 11	Waldrandschutzzone.....	28
§ 11.1	Zweck.....	28
§ 11.2	Nutzung.....	28
§ 11.3	Bauten und Anlagen.....	28
§ 11.4	Terrainveränderungen.....	28
§ 11.5	Besondere Bestimmungen.....	29
§ 12	Naturschutzzonen.....	29
§ 13	Grünzone.....	30
§ 14	Geschützte Einzelbäume.....	30
§ 15	Archäologische Fundstellen.....	32
§ 16	Einzelobjekte.....	32
§ 16.1	Kreuze.....	32
§ 17	Lichtemissionen.....	33
§ 18	Naturgefahren.....	33
§ 18.1	Geringe Gefährdung / Restgefährdung (Hinweisbereich).....	33
§ 18.2	Mittlere Gefährdung (Gebotsbereich).....	34
§ 18.3	Erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich).....	35
§ 19	Schadstoffbelastete Böden.....	36
§ 20	Belastete Standorte.....	37
§ 21	Mobilfunkanlagen.....	38
§ 22	Energie.....	38
C.	Kernzone und Ortsbildschutzzone.....	39
§ 23	Inhalt und Zweck.....	40
§ 24	Unterteilung.....	40

§ 25	Nutzungsart	41
§ 26	Nutzungsmaß	41
§ 27	Bauvorschriften.....	42
§ 27.1	Bau-Charakter und architektonische Gestaltung	42
§ 27.2	Dachgestaltung	42
§ 27.3	Dachraumbelichtung.....	43
§ 27.4	Abweichungen	43
§ 27.5	Grenz- und Gebäudeabstände.....	44
§ 27.6	Gestaltungsbaulinien, Baulinien	44
§ 27.7	Gebäudeabmessungen und Nutzung	45
§ 27.8	Parkierung und Garagierung.....	45
§ 28	Bauten der Kernsubstanz.....	46
§ 28.1	Grundsätzliche Bestimmungen.....	46
§ 28.2	schützenswerte Bauten	46
§ 28.3	bedeutungsvolle Bauten.....	46
§ 28.4	Erneuerungs- und Ergänzungsbauten.....	47
§ 28.5	Erweiterungsmöglichkeit	47
§ 29	Hofstattfläche	47
§ 29.1	Inhalt und Zweck.....	48
§ 29.2	Nutzungsmaß	48
§ 29.3	Gestaltung des Aussenraumes.....	48
§ 30	Vorplatzbereich.....	49
§ 30.1	Inhalt und Zweck.....	49
§ 30.2	Nutzung und Gestaltung	49
§ 31	Reservezone.....	50
§ 31.1	Zweck	50
§ 31.2	Allgemeine Vorschriften	50
§ 31.3	Nutzungsart	51
§ 31.4	Empfindlichkeitsstufe	51
§ 32	Brunnen	51
§ 33	Abweichungen	51
§ 34	Förderbeiträge	51
D.	Inkrafttreten	53
§ 35	Inkrafttreten	53
§ 36	Anwendung.....	53

§ 37	Aufhebung	53
	Beschlüsse und Genehmigung	54
	Anhang 55	
	Anhang I: Naturschutzobjekte.....	56
1	Naturschutzzonen.....	56
2	Einzelbäume.....	58
	Anhang II: Skizzen IVHB.....	63

Bemerkungen

Der Reglementstext sowie die dazugehörigen Fussnoten sind rechtsverbindlich und unterliegen dem Gemeinderatsbeschluss.

Der Kommentar soll dazu beitragen, den Reglementstext zu erläutern und gibt zudem eine Interpretationshilfe. Er zeigt unter anderem die Änderungen zum geltenden Bau- und Zonenreglement auf. Für detailliertere Angaben zu den Änderungen ist der Planungsbericht beizuziehen. Der Kommentar ist nicht rechtswirksam und unterliegt demzufolge auch nicht dem Gemeinderatsbeschluss.

Unterstrichene Textpassagen sind aus übergeordneten Erlassen übernommen und sind nicht Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses.

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 133 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 03. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 03. Juli 1978 den Bauzonenplan im Massstab 1:2'500, den Bauzonenplan, Teil Ortskerne im Massstab 1:1'000, den Gesamtplan im Massstab 1:5'000, den Naturgefahrenplan im Massstab 1:5'000 sowie die Strassen- und Baulinienpläne / Klassifizierungspläne im Massstab 1:1'000 Teilplan Flüh, Teilplan Hofstetten Nord und Teilplan Hofstetten Süd mit den nachfolgenden Zonenvorschriften.

A. Formelle Vorschriften

Änderungen:

Die Bestimmung «Gebühren» wird gelöscht, da dies in einem entsprechenden Gebührenreglement geregelt wird.

§ 1 Allgemeine Bestimmungen

¹ Zweck

Das vorliegende Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG vom 03. Dezember 1978 (BGS 711.1, Stand 01. Juli 2018) und der kantonalen Bauverordnung KBV vom 03. Juli 1978 (BGS 711.61, Stand 07. Juli 2021) Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde Hofstetten-Flüh

Änderungen:

Die Ziffer ist neu. Das Zonenreglement gilt neu für sämtliche Inhalte innerhalb des Gemeindegebiets. Bis anhin bestand eines separates Reglement für die Ortskerne.

² Geltungsbereich

Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Hofstetten-Flüh.

³ Planbeilagen

Die Ausführungen des Reglements beziehen sich auf die nachfolgenden Nutzungspläne: Bauzonenplan 1:2'500, Bauzonenplan Teil Ortskerne 1:1'000, Gesamtplan 1:5'000, Strassen- und Baulinienplan/Klassifizierungsplan 1:1'000 (Teilpläne Flüh, Hofstetten Nord und Hofstetten Süd), Naturgefahrenplan 1:5'000.

§ 2 Baubehörde

¹Die Anwendung des Reglements sowie der kantonalen Erlasse über das Bau-, Planungs- und Umweltrecht sind Sache der Baubehörde (Baukommission).

Die Baubehörde ist die Baukommission gemäss § 2 KBV.

Änderungen:

Abs. 2 (Gegen Verfügungen der Baukommission kann innert 10 Tagen beim Baudepartement des Kantons Solothurn Beschwerde erhoben werden) wird gelöscht, da dies bereits in der KBV geregelt ist.

B. Zonenvorschriften

Änderungen:

Anstatt pro Zone eine eigene Ziffer zu erstellen, werden neu die Nutzungsmasse in einer Zonentabelle pro Zonentyp (Wohnzonen, Gewerbezone, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen) zusammengefasst. Auch die übrigen Bestimmungen zu Nutzungsart, Gestaltung, Umgebung etc. werden, sofern möglich, pro Zonentyp zusammengefasst.

§ 3 Zonen

Änderungen:

Der Abs. 8 wird gestrichen, da die Nutzungs- und Zonenvorschriften für jede Zone resp. Zonentyp festgelegt werden.

Die Bestimmung «Schutzzone Klostermühle Flüh» wird gelöscht. Es gilt der kantonale Nutzungsplan «Naturreservat Flühthal».

Die Bestimmung «Grund- und Quellwasserschutzzone» wird gelöscht. Es gelten die entsprechenden Grundwasserschutzzonen.

§ 3.1 Unterteilung

¹ Das Gemeindegebiet ist gemäss Bauzonenplan und Gesamtplan in folgende Zonen und Gebiete unterteilt:

² Bauzonen

→ Kernzone	K
→ Wohnzone 2-geschossig	W2a
→ Wohnzone 2-geschossig	W2b
→ Wohnzone 3-geschossig	W3
→ Wohnzone 4-geschossig	W4
→ Gewerbezone mit Wohnanteil WG	WG
→ Gewerbezone mit Wohnanteil WGa	WGa
→ Gewerbezone	G
→ Ortsbildschutzzone «Mühle»	OBM
→ Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA

Änderungen:

Neue Aufteilung der Wohnzonen. Ausserdem entfallen die W1a, die W2c, die W2d, die Ho, die SpW sowie die Aussichtszone (siehe dazu Kapitel 4.5 des Planungsberichts). Zusätzlich wird eine neue Zone W3 und WGa geschaffen.

³ Gestaltungspläne

Der Erlass von Gestaltungsplänen inkl. Sonderbauvorschriften gemäss § 44ff PBG ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Die Gestaltungspläne haben sich grundsätzlich an der Grundnutzung zu orientieren, jedoch kann ein Nutzungsbonus gewährt werden, sofern durch den Gestaltungsplan eine hochstehende Bebauungs- und Aussenraumqualität sichergestellt wird.

Änderungen:

Die Bestimmung ist neu.

⁴ Zone ausserhalb Bauzone

→ Reservezone	R
→ Landwirtschaftszone	L

⁵ Schutzzonen und -objekte

→ Landschaftsschutzzone	LS
→ Uferschutzzone	US
→ Waldrandschutzzone	
→ Naturschutzzonen	
→ Grünzone	
→ Geschützte Einzelbäume	
→ Archäologische Fundstelle	
→ Einzelobjekte	

Änderungen:

Die Naturschutzzonen und Einzelbäume sind neu. Die Einzelobjekte sind ebenfalls neu resp. wurden von den Sonderbauvorschriften Ortskern übernommen.

⁷ Gefahrenzonen

- Gefahrenzone erhebliche Gefährdung
- Gefahrenzone mittlere Gefährdung
- Gefahrenzone geringe Gefährdung

Änderungen:

Die Gefahrenzonen sind neu.

§ 3.2 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

¹ Zweck

Die Gestaltungsplanpflicht bezweckt in Ergänzung zu § 44 PBG die Sicherstellung qualitativ hochstehender, einheitlicher Überbauungen mit attraktiven Aussen-, Frei- und Grünräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten.

Änderungen:

Die Bestimmung ist neu.

² Anforderungen

Im Rahmen des Gestaltungsplans sind eine besonders hohe Wohn- und Aussenraum-, Freiraum- und Aufenthaltsqualität sowie eine hohe gestalterische und funktionale Qualität der Erschliessung und der Parkierung sicherzustellen. Es ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Zusätzlich kann verlangt werden (nicht abschliessend):

Änderungen:

Die Bestimmung ist neu.

- Vorgaben zur Nutzung (Wohnformen, Nutzungsmix, Art von Gewerbe / Dienstleistung etc.).
- Vorgaben zur Etappierung und Finanzierungsnachweis.
- Regelung der Zuständigkeiten für Erstellung und Unterhalt von Aussen-, Frei- und Grünräumen sowie von Spielplätzen und Aufenthaltsräumen.
- Ein Umgebungsplan (Grünraumgestaltung) mit Pflegekonzept. Dieser hat auch erforderliche Terrainveränderungen und Stützmauern aufzuzeigen.
- Vorschriften zur Energie (Baustandard, Energieträger, Anschlusspflichten etc.).

Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind An- und Umbauten bestehender Bauten sowie Ergänzungsbauten (Klein- und Nebenbauten) ohne präjudizielle Wirkung.

³Zusätzliche Mindestanforderungen an die Gestaltungsplanpflicht

Allgemein

- Übergang zwischen den verschiedenen Zonen und Nutzungen optimal gestalten

Änderungen:

Die Bestimmung ist neu.

Gestaltungsplanpflicht Mülital, Flüh (GB Nrn. 843 – 849, 3429 und 3700)

- Sicherstellen einer attraktiven Erschliessung für den Langsamverkehr entlang der Talstrasse oder innerhalb des Areal
- Planung und Realisierung einer Brücke für den Langsamverkehr zwischen Talstrasse und Mühleweg
- Aufrechterhaltung eines möglichst ungestörten Verkehrsflusses auf der Kantonsstrasse, die Zu- und Wegfahrten von und zur Talstrasse sind an maximal zwei Stellen zu konzentrieren
- Gestalterische und planerische Beachtung der Lärmproblematik durch die Kantonsstrasse
- Gestalterische und planerische Einschränkung von Immissionen auf empfindliche Nutzungen innerhalb und ausserhalb des Gestaltungsplans
- Verträglichkeit mit den umliegenden Zonen
- Schaffung attraktiver, grüner Aussenräume mit Aufenthaltsqualitäten
- Einbezug des Bachraums in die Planung
- Die Erdgeschosse sind vorwiegend gewerblicher und die Obergeschosse wohnlicher Nutzung zuzuweisen.
- Die Stammplatzplätze sind unterirdisch zu realisieren

Gestaltungsplanpflicht Talstrasse (GB Nrn. 570, 571, 572, 2954 und 3238)

- Prüfung und wenn möglich Realisierung einer Offenlegung und Revitalisierung des Talbächlis
- Realisierung eines Grünsaums zum westlich gelegenen Wohngebiet
- Miteinbezug der Neugestaltung der Talstrasse
- Gut gestalteter Übergang zu den benachbarten Wohnzonen

Gestaltungsplanpflicht östlich Talstrasse (GB Nrn. 582, 3228, 4111, 4113)

- Gestalterische und planerische Einschränkungen von Immissionen auf empfindliche Nutzungen ausserhalb des Gestaltungsplans
- Prüfung der Koexistenz und der gemeinsamen Erschliessung mit den benachbarten Wohnnutzungen
- Schaffung eines attraktiven Ortseingangs
- Miteinbezug der Neugestaltung der Talstrasse
- Gut gestalteter Übergang zu den benachbarten Wohnzonen

Gestaltungsplanpflicht Bim obere Chilchli, Hofstetten
(GB Nrn. 3162 – 3167)

- Sicherstellen der Fusswegverbindung zwischen Mariasteinstrasse und Römerstrasse
- Massstäbliche Ergänzung des historisch wertvollen Ensembles
- Berücksichtigung der Freiflächen in Bezug auf die Kapelle
- Berücksichtigung der Sicht auf die Kapelle von der Römerstrasse her sowie die Bedeutung der Kapelle
- Schaffung attraktiver, grüner Aussenräume mit Aufenthaltsqualitäten im Sinne der Hofstattflächen
- Erstellung unterirdischer Parkierung im Bereich der Hofstattfläche

⁴ Gebiete mit genehmigtem Gestaltungsplan

Bei Aufhebung eines rechtskräftigen Gestaltungsplan (in den Nutzungsplänen dargestellt) gilt weiterhin die Gestaltungsplanpflicht.

*Änderungen:
Die Bestimmung ist neu.*

§ 3.3 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt.

*Änderungen:
Diese Bestimmung ist neu.*

² Die Aussenräume sind möglichst naturnah im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu gestalten. Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen, wenn möglich keine Nadelhölzer, zu verwenden. Neupflanzungen von invasiven Neophyten, ist nicht zugelassen. Rechtsverbindlich sind die Listen der Anhänge 2.1 und 2.2 der Freisetzungsverordnung (FrSV).

Es sind vornehmlich Arten aus der vom Gemeinderat zu beschliessenden Merkblatt zu verwenden.

Die Bestimmung ergänzt § 63^{ter} der KBV.

Typische invasive Neophyten sind zum Beispiel der Kirschlorbeer, die Robinie, der Sommerflieder und der Essigbaum.

§ 3.4 Grünflächenziffer

¹ Flächen auf unterirdischen Bauten, die mit einer Bodenschicht von mindestens 50 cm dicke überdeckt und bepflanzt sind, sowie naturnah gestaltete Wasserflächen zählen mit ihrer halben Fläche zur anrechenbaren Grünfläche.

² Bestehende oder neu zu pflanzende kronenbildende Bäume werden mit 20 m² pro Baum zur Grünfläche gerechnet, sofern es sich um einheimische und standortgerechte Arten¹⁾ handelt.

Änderungen:

Die Bestimmung ist neu. In Ergänzung zur Definition in der KBV werden für die Grünflächenziffer weitere resp. spezifischere Definitionen festgelegt.

§ 36 KBV:

¹ Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Grünflächenziffer = anrechenbare Grünfläche / anrechenbare Grundstücksfläche

GZ = aGrF/aGSF

² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und / oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen.

¹⁾ Für bestehende kronenbildende Bäume gelten keine Arteneinschränkungen.

§ 3.5 Bodenversiegelungen

¹ Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.

² Die Materialisierung von Verkehrsflächen, Plätzen, Terrassen usw. sowie von deren Oberflächenbeschaffenheit und Einfärbung ist so zu wählen, dass sie dem Hitzeinseleffekt entgegenwirkt.

Änderungen:

Die Bestimmung ist neu. Sie richtet sich nach den Musterbestimmungen Biodiversität und Landschaftsqualität im Siedlungsgebiet des BAFU.

§ 4 Wohnzonen

Änderungen:

Umsetzung der IVHB.

§ 4.1 Nutzungsart

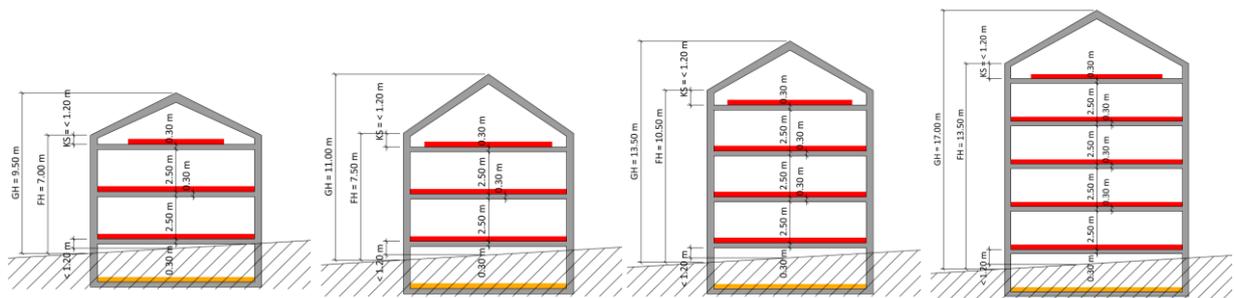
¹In den Wohnzonen sind Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, welche der Bauweise der jeweiligen Zone angepasst sind.

Die Nutzungsart richtet sich nach § 30 PBG.

§ 4.2 Nutzungsmass

¹ In den Wohnzonen gelten folgende Nutzungsmasse:

Zone	W2a	W2b	W3	W4	Änderungen: Neue Zone W3.
maximale Geschossflächen- ziffer oberirdisch	51 % ^{1), 2)}	58 % ^{1), 2)}	60 % ^{2), 3)}	71 %	Änderungen: Neue Ziffern aufgrund IVHB.
minimale Geschossflächen- ziffer oberirdisch	25.5 % ⁴⁾	29 % ⁴⁾	30 % ⁴⁾	35.5 % ⁴⁾	Änderungen: Neu.
maximale Geschossflächen- ziffer unterirdisch	frei	frei	frei	frei	Änderungen: Neu
minimale Grünflächenziffer	40 %	40 %	40 %	40 %	
Geschosszahl	maximal 2	2	3	4	
maximale Fassadenhöhe ⁵⁾	7.00 m	7.50 m	10.50 m	13.50 m	
maximale Gesamthöhe	9.50 m	11.00 m	13.50 m	17.00 m	Änderungen: Neue Höhen aufgrund IVHB.
maximale Gebäuelänge	25.00 m	25.00 m	25.00 m	40.00 m	
Lärmempfindlich- keitsstufe (ES)	II	II	II	II	gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV)



FH = Fassadenhöhe
GH = Gesamthöhe
KS = Kniestockhöhe
■ Geschossflächenziffer oberirdisch (GRZo) = 51 %
■ Geschossflächenziffer unterirdisch (GRZu) = frei

Wohnzone W2a

FH = Fassadenhöhe
GH = Gesamthöhe
KS = Kniestockhöhe
■ Geschossflächenziffer oberirdisch (GRZo) = 58 %
■ Geschossflächenziffer unterirdisch (GRZu) = frei

Wohnzone W2b

FH = Fassadenhöhe
GH = Gesamthöhe
KS = Kniestockhöhe
■ Geschossflächenziffer oberirdisch (GRZo) = 60 %
■ Geschossflächenziffer unterirdisch (GRZu) = frei

Wohnzone W3

FH = Fassadenhöhe
GH = Gesamthöhe
KS = Kniestockhöhe
■ Geschossflächenziffer oberirdisch (GRZo) = 71 %
■ Geschossflächenziffer unterirdisch (GRZu) = frei

Wohnzone W4

¹⁾ Bei der Realisierung von mindestens zwei unabhängig voneinander genutzten Wohneinheiten pro Baukörper kann die Baubehörde einen Nutzungsbonus von 5 % (absolut) gewährt werden. Ist die Erstellung von Abstellplätzen aufgrund von zusätzlichen Wohnungen nachweislich nicht möglich, so kann die Baubehörde in Anwendung von § 42 KBV die Bauherrschaft von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen oder Garagen befreien.

²⁾ Bei der Bebauung von unüberbauten Parzellen innerhalb von fünf Jahren ab Rechtskraft der Zonenvorschriften (massgebend ist die Eingabe des Baugesuchs) wird ein Nutzungsbonus von 5 % (absolut) gewährt.

³⁾ Bei der Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau (z.B. Wohnbaustiftungen und Wohnbaugenossenschaften) kann die Baubehörde einen Nutzungsbonus von 5 % (absolut) gewähren.

Die vorgenannten Nutzungsboni sind nicht kumulierbar.

⁴⁾ Bei Bauvorhaben, welche die minimale oberirdische Geschossflächenziffer unterschreiten, ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens nachzuweisen, dass auf der verbleibenden Parzelle zu einem späteren Zeitpunkt zusätzliche Wohneinheiten realisiert werden können, um dannzumal die minimale Geschossflächenziffer zu erreichen.

⁵⁾ Bei Gebäuden mit einem Attikageschoss gemäss § 17^{ter} KBV ist die zulässige maximale Fassadenhöhe jeweils um 1.50 m höher als die erwähnten Masse. Diese Höhe darf durch die Brüstung auf dem obersten Vollgeschoss nicht überschritten werden.

§ 4.3 Bauweise

¹⁾ In der Wohnzone 2-geschossig W2a sind Ein- und Doppelfamilienhäuser in offener Bauweise gestattet.

²⁾ In der Wohnzone 2-geschossig W2b sind Ein-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser gestattet.

³⁾ In der Wohnzone 3-geschossig W3 und in der Wohnzone 4-geschossig W4 ist die Bauweise frei.

Änderungen:

Nutzungsboni sind neu.

minimale Geschossflächenziffern sind neu.

Bei den Nutzungsboni handelt es sich um Massnahmen zur Baulandmobilisierung.

Änderungen:

Vereinheitlichung und zum Teil

Anpassung der Bauweisen

§ 4.4 Dachgestaltung

¹ Die Dachform sowie die Dachneigung sind frei wählbar.

² Flachdächer sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen und die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen. Davon ausgenommen sind Glasdächer, Flächen unter Solaranlagen und begehbare Dachflächen (z.B. Terrassen). Ebenfalls ausgenommen sind Flachdächer mit weniger als 15 m² Fläche.

Änderungen:

Vereinheitlichung der Gestaltungsvorschriften. Neu sind auch in der W2b und in der W4 Dachform und -neigung frei wählbar. Die Fläche orientiert sich neu an § 64 der kantonalen Bauverordnung (KBV).

Der Absatz bezüglich Begrünung der Flachdächer ist neu.

§ 4.5 Reklameeinrichtungen

¹ In den Wohnzonen ist pro Parzelle ein Reklameschild mit einer Fläche von maximal 0.6 m² zulässig. Selbstleuchtende Reklamen sind nicht gestattet. Abweichungen können in begründeten Einzelfällen von der Baubehörde bewilligt werden.

Änderungen:

Der Absatz ist neu und präzisiert die Bestimmung gemäss § 64^{bis} der kantonalen Bauverordnung (KBV). Das Maximalmass stützt sich auf die aufgehobene kantonale Richtlinie für Reklamen.

§ 5 Gewerbebezonen

Änderungen:

Umsetzung der IVHB.

Der Abs. 3 (Bauweise) wird gelöscht. Die Bestimmung bezüglich Ausnahmen wird gelöscht, da dies bereits in § 67 KBV geregelt ist. Die Bestimmung zur Planungskommission wird ebenfalls gelöscht.

§ 5.1 Nutzungsart

¹ In den Gewerbebezonen WG und G sind mässig störende Betriebe zulässig. Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion, Läden mit mehr als 500 m² und Lebensmittelverteiler sind nicht zulässig.

Die Nutzungsart richtet sich nach § 32 PBG.

² In der Gewerbezone WGa sind nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe für den Fahrzeughandel und -unterhalt sowie für Tankstellen zulässig.

*Änderungen:
Neue Zone WGa*

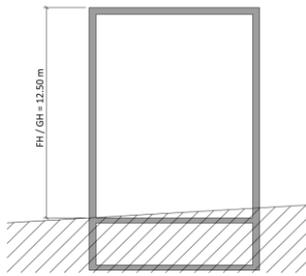
³ In den Gewerbezone mit Wohnanteil WG und WGa sind zusätzlich ein beschränkter Anteil Wohnen mit einem maximalen Wohnanteil von 65 % zulässig.

§ 5.2 Nutzungsmass

¹ In den Gewerbebezonen gelten folgende Nutzungsmasse:

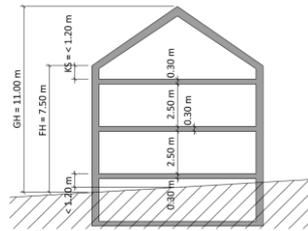
Zone	WG	WGa	G
maximale Fassadenhöhe	12.50 m	7.50 m	12.00 m
maximale Gesamthöhe	12.50 m	11.00 m	12.00 m
maximale Gebäudelänge	40.00 m	25.0 m	40.00 m
maximale Überbauungsziffer	frei	frei	frei
minimale Grünflächenziffer	20 %	40 %	20 %
Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)	III	III	III

*gemäss eidgenössischer
Lärmschutzverordnung (LSV)*



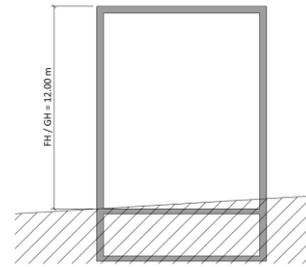
FH = Fassadenhöhe
GH = Gesamthöhe

Gewerbezone mit Wohnanteil WG



FH = Fassadenhöhe
GH = Gesamthöhe
KS = Kniestockhöhe

Gewerbezone mit Wohnanteil WGa



FH = Fassadenhöhe
GH = Gesamthöhe

Gewerbezone G

§ 5.3 Dachgestaltung

¹ Die Dachform ist frei wählbar. Aufbauten für Lifte und dergleichen sind bis maximal 3.00 m über der maximalen Gesamthöhe zulässig.

² Flachdächer sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen und die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen. Davon ausgenommen sind Glasdächer, Flächen unter Solaranlagen und begehbare Dachflächen (z.B. Terrassen). Ebenfalls ausgenommen sind Flachdächer mit weniger als 15 m² Fläche.

Änderungen:

Vereinheitlichung der Gestaltungsvorschriften.

Die Fläche orientiert sich neu an § 64 der kantonalen Bauverordnung (KBV).

Der Absatz bezüglich Begrünung der Flachdächer ist neu.

§ 5.4 Umgebung

Durch eine geeignete Belagswahl ist die Versickerung von unbelastetem Regenwasser zu fördern

² Insbesondere sollen zusammenhängende Flächen mit humusfreien Rohböden (Kies, Mergel, Sand) geschaffen werden.

Änderungen:

Zusammenfassung und

Vereinheitlichung der Vorschriften.

§ 6 Ortsbildschutzzone «Mühle» OBM

Änderungen:

Der Abs. 1 (Perimeter) wird gelöscht.

Der Perimeter ist entsprechend im Bauzonenplan ersichtlich.

Der Abs. 3 (Bauweise) wird ebenfalls gelöscht.

§ 6.1 Zweck

¹ Die Ortsbildschutzzone «Mühle» bezweckt die Erhaltung der geschützten resp. schützenswerten Gebäudegruppe «Mühle» mit ihrer Umgebung.

Die Ortsbildschutzzone richtet sich nach § 36 PBG.

§ 6.2 Schutzkategorien

¹ Bei der Mühle handelt es sich um eine kantonal geschützte Baute. Bei der Mühlescheune handelt es sich um eine schützenswerte Baute gemäss Ziffer § 28.2.

§ 6.3 Baumasse

¹ Bauliche Massnahmen wie Um- und Anbauten haben sich der bestehenden charakteristischen Bauweise anzupassen. Das Mass der Nutzung richtet sich nach den durch Kubus und die verlangte Gestaltung vorgegeben Möglichkeiten.

§ 6.4 Fachstelle Ortsbildschutz

¹ Vor Erteilung der Baubewilligung ist für sämtliche baulichen Veränderungen die Stellungnahme der Fachstelle Ortsbildschutz einzuholen.

§ 7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

§ 7.1 Nutzungsart

¹ In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten zulässig. Nicht zulässig sind Einrichtungen, welche die Nachbarschaft erheblich stören, wie z.B. Anlagen für den Leistungs- und Kampfsport, Flutlichtanlagen.

² Für die im Bauzonenplan nummerierte Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gilt folgende Zweckbestimmung:

→ 1: Wohn- und Pflegeheim

³ Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ohne Nummer haben keine spezifische Zweckbestimmung.

Die Nutzungsart richtet sich nach § 34 PBG.

Änderungen: Die Zweckbestimmungen werden neu im Reglement und nicht im Plan umschrieben. Ausserdem wird neu darauf hingewiesen, dass OeBA-Zonen ohne Nummer keine spezifische Zweckbestimmung haben.

Die Nutzungseinschränkungen, welche bis anhin nur für das Schulareal Büne galten, gelten nun für alle OeBA-Zonen.

§ 7.2 Nutzungsmass

¹ In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen gelten folgende Nutzungsmasse:

Zone	OeBA 1	übrige OeBA
maximale Geschosszahl	frei	3
maximale Fassadenhöhe	12.50 m	10.50 m
maximale Gesamthöhe	12.50 m	12.50 m
maximale Gebäudelänge	frei	frei
Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)	II	II

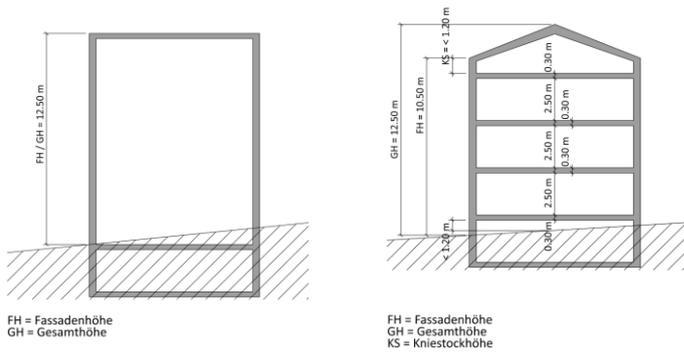
Änderungen:

Die spezifischen Nutzungsmasse für die OeBA 3 (Sportanlage Chöpfli) werden gelöscht, da diese von einem Gestaltungsplan festgelegt wird.

Änderungen:

Die Festlegung einer Gesamthöhe ist neu.

gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV)



OeBA 1

übrige OeBA

§ 7.3 Dachgestaltung

¹ Flachdächer sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen und die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen. Davon ausgenommen sind Glasdächer, Flächen unter Solaranlagen und begehbare Dachflächen (z.B. Terrassen). Ebenfalls ausgenommen sind Flachdächer mit weniger als 15 m² Fläche.

Änderungen:

Die Bestimmung ist neu.

§ 7.4 Qualitätssicherung

¹ Es ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

Änderungen:

Die Bestimmung ist neu.

§ 8 Landwirtschaftszone

Änderungen:

Der Absatz zu den Ausnahmen wird gelöscht, da diese bereits in § 67 KBV geregelt sind.

§ 8.1 Zweck

¹ Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.

Änderungen:

Der Ausdruck «Landesversorgung» ist neu.

Die gesamte Landwirtschaftszone wird von der Juraschutzzone gemäss kantonalem Richtplan überlagert.

§ 8.2 Nutzung

¹ Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau, sowie überwiegend bodenabhängig, produzierender Gartenbau mit Erhalt der ökologischen Ausgleichsflächen.

² Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, insbesondere § 37^{bis}).

Änderungen:

«überwiegend bodenabhängig, produzierender Gartenbau» ist neu. Der Satz bezüglich industrieller Massentierhaltung wird gestrichen, da diese bodenunabhängig und somit ohnehin nicht zulässig ist. Das Satz bezüglich Festlegung der Zonenkonformität wird gestrichen, da dies in § 38 PBG bereits geregelt ist.

§ 8.3 Bauweise

¹ Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Materialisierung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.

Änderungen:

«Materialisierung» ist neu.

Der Satz bezüglich einheimischer und standortgerechter Pflanzen ist neu.

Die Bestimmungen zur Juraschutzzone gemäss kantonalem Richtplan sind zu berücksichtigen.

§ 8.4 Silos

¹ Silobauten sind je nach Standort dunkelbraun oder grün einzufärben, möglichst unauffällig zu platzieren und durch geeignete Umpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen oder Hochstammobstbäumen abzudecken. Anschriften sind nicht zulässig.

§ 9 Landschaftsschutzzone

§ 9.1 Zweck

¹ Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der unverbauten Landschaft.

Änderungen:

Der Satz «Die Landschaftsschutzzone ist teilweise dem kantonalen oder kommunalen Vorranggebiet Natur und Landschaft überlagert» wird gestrichen, da dieser hinweisender Charakter hat.

§ 9.2 Nutzung

¹ Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung soweit diese mit dem Zweck vereinbar ist.

² Bauten, bauliche Anlagen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig. Ausnahmen sind für kleinere Bauten wie Bienenhäuser, Weideunterstände, Einzäunungen für Obstanlagen und den Rebbau und die dafür notwendigen Vorrichtungen zum Schutz gegen Unwetter und Schädlinge sowie einmalige Veränderungen im Rahmen der Feldregulierung möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind oder der Schaffung von naturnahen Biotopen dienen.

³ Darüber hinausragende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Gesamtplan mit Symbol «L» bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.

§ 10 Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone ist als Grundnutzung oder als überlagernde Zone festgelegt.

*Änderungen:
Bestimmung ist neu*

§ 10.1 Zweck

¹ Erhalten, Fördern, Schaffen von naturnahen Ufern mit standortgerechter, einheimischer Ufervegetation, Freihalten von Bauten und Anlagen und Gewährleisten des Hochwasserschutzes.

*Änderungen:
Formulierung gemäss
Musterbestimmung des Kantons.
Umsetzung des Gewässerraums.*

§ 10.2 Nutzung

¹ Die Uferschutzzone ist extensiv zu nutzen. Im Gewässerraum sind nur im öffentlichen Interesse liegende, standortgebundene Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Terrain- und Uferveränderungen, soweit sie nicht der Renaturierung / Revitalisierung oder dem Gewässerunterhalt dienen. Nicht zulässig sind insbesondere: Lagern von Material, Silageballen und Abfällen aller Art, Errichten von Holzlagern, Lagern von Kompost, Errichten von Zäunen und Gartenanlagen.

Änderungen:

Formulierung gemäss

Musterbestimmung des Kantons.

Umsetzung des Gewässerraums.

Hinweis:

Entlang offener Gewässer, Hecken,

Feld- und Ufergehölzen gilt gemäss

ChemRRV (Anhänge 2.5 und 2.6) ein

Düngeverbot auf einer Breite von

mindestens 3 m sowie ein Verbot der

Verwendung von

Pflanzenschutzmitteln von

mindestens 3 m. Im ÖLN erhöht sich

der Mindestabstand des Verbots von

Pflanzenschutzmitteln entlang

offener Gewässer auf 6 m. Je nach

Böschung zum Gewässer können

diese Distanzen ändern (siehe

Merkblatt «Pufferstreifen – richtig

messen und bewirtschaften» (KIP /

PIOCH, 2009).

§ 10.3 Unterhalt

¹ Unterhaltmassnahmen sind zulässig (Unterhaltskonzept Gewässer). Verjüngung / Durchforstung von Ufergehölzen sind vom Kreisförster anzuzeichnen.

Änderungen:

Formulierung gemäss

Musterbestimmung des Kantons.

Umsetzung des Gewässerraums.

§ 10.4 Besondere Bestimmungen

¹ Es gelten die entsprechenden Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) bzw. Chemikalienreduktionsverordnung (ChemRRV).

Änderungen:

Formulierung gemäss

Musterbestimmung des Kantons.

Umsetzung des Gewässerraums.

§ 11 Waldrandschutzzone

§ 11.1 Zweck

¹ Die Waldrandschutzzone bezweckt den Schutz der Waldränder und die Erhaltung resp. Aufwertung des wertvollen Übergangsbereiches Wald – Landwirtschaftszone – Bauzone. Sie bezweckt die naturschützerische Behandlung des Waldrandes (stufiger, gebuchteter Aufbau) sowie die naturnahe Bewirtschaftung der dem Waldrand vorgelagerten Landwirtschaftszone.

*Änderungen:
Leichte Umformulierung des Absatzes.*

§ 11.2 Nutzung

¹ Naturnahe landwirtschaftliche Nutzung.

§ 11.3 Bauten und Anlagen

¹ In der Waldrandschutzzone dürfen keine Bauten und Anlagen, auch keine Kleinbauten nach § 3 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand sowie keine Wege und Strassen erstellt werden.

*Änderungen:
Auf die Aufzählung von nicht zulässigen Bauten und Anlagen wird verzichtet da sich diese nach der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand richten.
Der Absatz, dass die Waldrandschutzzone nicht als anrechenbare Landfläche für die Berechnung der Ausnützungsziffer gilt, wird gestrichen, da sich diese gänzlich ausserhalb der Bauzone befindet.*

§ 11.4 Terrainveränderungen

¹ Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie der Aufwertung der Waldränder als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen.

§ 11.5 Besondere Bestimmungen

¹ Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen ist nicht gestattet.

Bereits heute besteht ein Dünge- und Pflanzenschutzmittelverbot auf drei Metern entlang der Waldgrenze.

§ 12 Naturschutzzonen

¹ Der Bauzonenplan enthält folgende Naturschutzzonen:

- N1: Wald und Hecken Im Wygärtli
- N2: Obstgarten Alte Hofstetterstrasse
- N3: Obstgarten Römerstrasse
- N4: Wiese vor Kirche St. Nikolaus

Die Naturschutzzone N1 ist als Grundnutzung festgelegt. Die Naturschutzzonen N2 – N4 sind als überlagernde Zonen festgelegt.

Änderungen:

Diese Bestimmung ist neu und ersetzt die Bestimmung «Schutzobjekte». Bezüglich Systematik der Unterschutzstellung ist das Kapitel 4.5.17 des Planungsberichts beizuziehen.

² Die wertvollen Lebensräume sind in ihrer natürlichen Vielfalt und Zusammensetzung zu erhalten und zu fördern. Die Existenz der einheimischen und standortgerechten Flora und Fauna ist sicherzustellen. Pflege- und Nutzungsmassnahmen müssen mit der Zweckbestimmung der Naturschutzzone übereinstimmen. Pflegemassnahmen, die dem Schutzzweck dienen sowie für die Bewirtschaftung notwendige Einfriedungen sind gestattet. In den Naturschutzzonen sind das Aufkommen und die Ausbreitung von invasiven Neophyten mit geeigneten Massnahmen zu verhindern.

³ Unzulässig sind insbesondere:

- Bauten, Anlagen und Bodenbefestigungen unter Vorbehalt der Bestimmungen in den Schutz- und Pflegemassnahmen
- Terrainveränderungen
- Lagerplätze und Materialablagerungen
- standortfremde Bepflanzungen
- Be- und Entwässerungen, wenn dadurch der charakteristische Pflanzenbestand beeinträchtigt wird
- die Beweidung, sofern diese nicht ausdrücklich als Schutz- und Pflegemassnahme im entsprechenden Objektblatt aufgeführt ist
- das Pflügen, Düngen und Ausbringen von Bioziden
- die Verwendung von Mähmaschinen mit Aufbereitungsfunktion für die Pflege von Naturschutzzonen

⁴ Für die einzelnen Naturschutzzonen sind im Anhang die Schutz- und Pflegemassnahmen verbindlich festgelegt. Zur Umsetzung der Schutz- und Pflegemassnahmen erarbeitet der Gemeinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstellen und den Grundeigentümern Pflegepläne. Darin werden Pflegemassnahmen, Zuständigkeit, Finanzierung und Erfolgskontrolle festgelegt. Die Pflegepläne sind innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten des Bau- und Zonenreglements zu erarbeiten.

§ 13 Grünzone

¹ Die Grünzone dient der Sicherung von Frei- und Naturräumen im Siedlungsgebiet sowie der Trennung und Gliederung der Bauzone.

² Grünflächen sowie Anlagen, welche dem Zweck der Zone dienen, sind zulässig. Bauten sowie Parkplätze sind nicht zulässig. Die Grünzone ist naturnah und mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu gestalten.

Änderungen:

Diese Bestimmung ist neu.

Es sind vornehmlich Arten aus der vom Gemeinderat zu beschliessenden Merkblatt zu verwenden.

§ 14 Geschützte Einzelbäume

¹ Der Bauzonenplan enthält folgende geschützte Einzelbäume:

- B1: Eiche Tannwaldweg
- B2: Feldahorn Höhenweg
- B3: Eiche Chöpflweg
- B4: Eichen Auf den Felsen
- B5: Rosskastanie Flühstrasse 40
- B6: Linden Kirche St. Nikolaus
- B7: Linde Flühstrasse 35
- B8: Rosskastanien Restaurant Belvedere
- B9: Sommerlinde Büneweg
- B10: Linden Ettingerstrasse
- B11: Sommerlinde Ettingerstrasse
- B12: Rosskastanie Choliberg
- B13: Rosskastanie Mariasteinstrasse
- B14: Rosskastanien Restaurant Kehlengrabenschlucht
- B15: Rosskastanie Flühstrasse 10
- B16: Eiche Ecke Dorneckstrasse – Homelstrasse
- B17: Eiche Dorfeingang Flüh

Änderungen:

Diese Bestimmung ist neu und ersetzt die Bestimmung «Schutzobjekte». Bezüglich Systematik der Unterschutzstellung ist das Kapitel 4.5.17 des Planungsberichts beizuziehen.

² Die im Bauzonenplan als geschützte Einzelbäume dargestellten, besonders charakteristischen oder das Orts- und Landschaftsbild prägende Einzelbäume sind geschützt.

³ Sie sind regelmässig zu pflegen. Gefährdungen aller Art, wie z.B. das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelbereich sowie dem Schutzzweck widersprechende Massnahmen sind untersagt.

⁴ Geschützte Einzelbäume sind, wenn immer möglich, zu erhalten. Allfällige Abgänge sind am gleichen oder an einem gleichwertigen Ort in der Nähe zu ersetzen. Ersatzpflanzungen sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat möglich, wenn das Interesse an der Neunutzung eines Areals das Interesse am Schutz des Einzelbaumes überwiegt. Dazu ist eine Interessenabwägung vorzunehmen.

⁵ Für die Einzelbäume sind im Anhang die Schutz- und Pflegemassnahmen verbindlich festgelegt. Zur Umsetzung der Schutz- und Pflegemassnahmen erarbeitet der Gemeinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstellen und den Grundeigentümern Pflegepläne. Darin werden Pflegemassnahmen, Zuständigkeit, Finanzierung und Erfolgskontrolle festgelegt. Die Pflegepläne sind innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten des Bau- und Zonenreglements zu erarbeiten.

§ 15 Archäologische Fundstellen

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 in den Gebieten 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.

Änderungen:

Die archäologischen Fundstellen werden neu rechtsverbindlich im Bauzonenplan dargestellt.

§ 16 Einzelobjekte

§ 16.1 Kreuze

¹Die im Bauzonenplan, im Bauzonenplan Teil Ortskern und im Gesamtplan bezeichneten Kreuze gelten als geschützt und sind an Ort und Stelle zu belassen. Ist eine Versetzung unumgänglich, so hat der Gemeinderat über einen geeigneten Ersatzstandort zu befinden.

²Der Betrieb, Unterhalt und die Finanzierung sind privatrechtlich zu sichern.

Änderungen:

Die Bestimmung ist neu resp. wurde von den Sonderbauvorschriften Ortskern übernommen.

§ 17 Lichtemissionen

¹ Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten und so gering wie möglich zu halten.

Änderungen:

Die Bestimmung ist neu.

² Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahler sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

³ Es dürfen keine Aussenleuchten (inkl. Strassenbeleuchtung) mit einer Farbtemperatur über 3'000 Kelvin installiert werden.

⁴ Leuchtreklamen sind zwischen 22:00 und 06:00 Uhr auszuschalten.

⁵ Übergangsbestimmung: Vor Inkrafttreten dieses Reglements bereits installierte Lichtquellen und Aussenbeleuchtungen müssen den Vorschriften von Abs. 1 bis 4 innert 10 Jahren nach Inkrafttreten entsprechen.

⁶ Davon ausgenommen sind Weihnachtsbeleuchtungen in der Zeit vom 1. Advent bis zum 6. Januar.

§ 18 Naturgefahren

§ 18.1 Geringe Gefährdung / Restgefährdung (Hinweisbereich)

¹ Auflagen: Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen. Bei sensiblen Objekten (wie z.B. Schulen, Altersheime, Krankenhäuser, Industriegebäude etc.) sind Schutzmassnahmen vorzusehen. Die Grundeigentümerschaft ist auf die Gefährdung und auf mögliche Massnahmen zur Schadensverhütung aufmerksam zu machen.

Änderungen: Die Bestimmung ist neu.

Die Formulierung ist von der

Musterbestimmung des Kantons

übernommen.

² Zuständigkeiten: Die kommunale Baubehörde informiert die Bauherren entsprechend. Bei sensiblen Objekten kann die Koordinationsstelle Naturgefahren einbezogen werden.

§ 18.2 Mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)

¹ Auflagen:

Allgemein:

- a. Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen ist nur unter Auflagen zulässig.
- b. Besonders sensible Objekte sind im Gebotsbereich nicht zulässig. Bauten/Anlagen, in denen sich besonders viele Menschen aufhalten und die schwierig zu evakuieren sind, sind im Gebotsbereich nicht zulässig.
Vorgesehene Schutzmassnahmen dürfen das Risiko nicht auf benachbarte Parzellen verlagern.

² Gefahrenprozess Wasser:

- a. Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge, Garagen-einfahrten usw.) von Neubauten, wesentlichen Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu bauen, dass sie bei einer Überflutung des Gebietes gegen eindringendes Wasser gesichert sind.
- b. Einbauten, wesentliche Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu erstellen, dass die Foundationen im Fall eines Hochwassers nicht unterspült werden.
- 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 Gefahrenprozess Rutschungen:

- a. Der Gefährdungssituation durch Rutschungen ist mit einer der konkreten Rutschgefahr angepassten Bauform und Bauweise Rechnung zu tragen. Eingriffe, welche die Rutschung ungünstig beeinflussen sind zu vermeiden.
- b. Die Baugrube ist während der Bauphase zu sichern.
- c. Das Oberflächen- und Meteorwasser soll soweit möglich abgeführt werden und nicht versickern.

⁴ Gefahrenprozess Sturz:

- a. Auf der steinschlagseitigen Fassade dürfen im Bereich der Sprunghöhe der Steine keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.

*Änderungen: Die Bestimmung ist neu.
Die Formulierung ist von der
Musterbestimmung des Kantons
übernommen.*

- 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.

⁵ Zuständigkeiten: Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechend vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die kommunale Baubehörde prüft die vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen. Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und Massnahmen (wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs) verlangen.

§ 18.3 Erhebliche Gefährdung (Verbotbereich)

¹ Auflagen: Die Erstellung von neuen Bauten und Anlagen ist grundsätzlich nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in bereits bebauten Zonen sowie Massnahmen für bestehende Bauten und Anlagen müssen fallweise unter Abwägung der Interessen und unter Einbezug der kantonalen Koordinationsstelle Naturgefahren beurteilt werden (bauliche Massnahmen, Notfallplanung).

*Änderungen: Die Bestimmung ist neu.
Die Formulierung ist von der
Musterbestimmung des Kantons
übernommen.*

§ 19 Schadstoffbelastete Böden

¹ Beschreibung: Das Amt für Umwelt erfasst im Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden (VSB) Gebiete mit nachgewiesener Schadstoffbelastung des Bodens («Bodenbelastungsgebiete») sowie Gebiete, die aufgrund von gut begründeten fachlichen Hinweisen als «Bodenbelastungsverdachtsflächen» ausgeschieden sind (§ 132 Abs. 1 GWBA). Dieses Verzeichnis ist die Grundlage für die Umsetzung der in § 136 GWBA definierten Vollzugsaufgabe der zuständigen Behörde.

² Darstellung: Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im «Prüfperimeter Bodenabtrag» (siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar.

³ Handlungsbedarf: Bei Bauvorhaben innerhalb des «Prüfperimeters Bodenabtrag» gelangt § 136 GWBA zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden vor Ort (gleiche Bodenbelastung) weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.

Änderungen:

Die Bestimmung ist neu.

§ 20 Belastete Standorte

¹ Beschreibung: Belastete Standorte werden gemäss Art. 32c Abs. 2 Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01) in einem öffentlichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlastenverordnung (AltIV; SR 814.680) und § 133 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet.

² Darstellung: Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte einsehbar (geo.so.ch/map/kbs).

³ Handlungsanweisung: Für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlastenvoruntersuchung durchzuführen. Bei belasteten Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

⁴ Das Amt für Umwelt beurteilt Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlastenverordnung (AltIV; SR. 814.680) resp. § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; GS 712.15).

Änderungen:

Die Bestimmung ist neu.

§ 21 Mobilfunkanlagen

¹ Für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen gelten folgende Prioritäten:

- 1. Priorität: Gewerbezone G
- 2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

² Visuell nicht wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind von der Priorisierung ausgenommen.

³ In den übrigen Bauzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1 oder 2 zugeordneten Gebiet möglich oder sinnvoll ist.

⁴ Die Betreiber erbringen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

⁵ Die Baubehörde kann von den Mobilfunkbetreibern verlangen, dass innerhalb der Zonen mit gleicher Priorität Alternativstandorte geprüft werden.

⁶ Baugesuche für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.

Änderungen:

Die Bestimmung ist neu.

§ 22 Energie

¹ Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolierungen durchgeführt, werden Mehrflächen von Aussenwandquerschnitten bis zu 35 cm nicht zur maximalen Geschossflächenziffer oberirdisch gerechnet.

Änderungen:

Die Bestimmung ist neu.

§ 56^{bis} Abs. 1 KBV

C. Kernzone und Ortsbildschutzzone

Änderungen:

Die Bestimmungen zu der Kernzone werden neu in das Zonenreglement integriert.

Die Bestimmungen «Geltungsbereich» und «Stellung zur Bauordnung» werden gelöscht, da diese durch die Integration in ein gemeinsames Reglement keinen Sinn mehr machen.

Die Bestimmung zu den geschützten Bäumen in der Kernzone wird gelöscht. Neu sind die geschützten Einzelbäume gemäss Ziff. § 14 massgebend.

Die Bestimmung zu den archäologischen Fundstellen in der Kernzone wird gelöscht. Neu sind die archäologischen Fundstellen gemäss Ziff. 0 massgebend.

§ 23 Inhalt und Zweck

¹ Die Kernzone mit überlagernder Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung, Verbesserung und Weiterentwicklung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes. Sie dient dem Schutz traditioneller, architektonisch wertvoller Bauten und Anlagen mit ihrer Umgebung und der sorgfältigen Einordnung von Um-, An- und Neubauten.

Die Kernzone richtet sich nach § 31 PBG sowie die Ortsbildschutzzone nach § 36 PBG.

Änderungen:

In den bestehenden Sonderbauvorschriften ist nur von der Ortsbildschutzzone die Rede. Die Zone, in welcher die Nutzungsart und das Nutzungsmass festgelegt wird, ist jedoch die Kernzone. Es wird festgehalten, dass es sich bei der Kernzone gleichzeitig auch um eine überlagernde Ortsbildschutzzone handelt. Zudem wird festgehalten, dass die Kernzone nicht nur die Erhaltung, sondern auch die Weiterentwicklung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes bezweckt.

² Gestalterische Aspekte von Baugesuchen innerhalb des «Bauzonenplans, Teil Ortskerne» werden durch die kantonale Fachstelle Ortsbildschutz sowie durch die Baubehörde beurteilt. Anträge werden der Baubehörde schriftlich zugestellt. Die Publikation erfolgt im Anschluss.

§ 24 Unterteilung

² Die Kernzone wird in die folgenden Nutzungsbereiche unterteilt:

- Bauten der Kernsubstanz
- Hofstattfläche
- Vorplatzbereich

§ 25 Nutzungsart

¹ Zugelassen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

² In der Kernzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV).

Die Nutzungsart richtet sich nach § 31 PBG.

*Änderungen:
Mässig störende Betriebe werden explizit zugelassen.
Die Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufe ist neu.*

§ 26 Nutzungsmass

¹ Die Grünflächenziffer beträgt 20 %.

*Änderungen:
Umsetzung der IVHB. Die Ziffer bleibt jedoch gleich. Die Ziffer der Hofstattfläche wird bei der entsprechenden Bestimmung festgelegt.*

§ 27 Bauvorschriften

¹ Für das Bauen in der Kernzone gelten die nachfolgenden allgemeinen Bauvorschriften.

§ 27.1 Bau-Charakter und architektonische Gestaltung

¹ Um-, An- und Ausbauten 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.

² Neubauten müssen sich in Massstab, Struktur, Material und Farbgebung in das charakteristische Dorfbild einfügen. Für neue Bauten, Bauteile oder Aussenräume sind zeitgemässe Lösungen zu bevorzugen.

³ Neue Fassadenöffnungen müssen sich harmonisch in das Fassaden- und Gesamtbild des Gebäudes eingliedern, wobei an Fassaden, welche vom öffentlichen Raum aus unwesentlich in Erscheinung treten, ein grösserer Gestaltungsfreiraum besteht.

⁴ Der Umbau von landwirtschaftlichen Ökonomiebauten ist soweit gestattet, als dass die Proportionen und die Struktur von Scheune-, Stallung- und Wohngebäude erhalten bleiben. Scheunentore sind, wenn möglich, beizubehalten.

⁵ Neue Elemente wie z.B. Schaufenster, Garagentore, Sonnenkollektoren oder Parabolspiegel sind mit besonderer Rücksichtnahme auf das Ortsbild zu gestalten resp. zu platzieren.

⁶ Störende Reklamen und Beschriftungen, insbesondere freistehende Werbeplakate, sind nicht gestattet. Selbstleuchtende Reklamen sind nicht gestattet.

Änderungen:

Abs. 6: Neu sind insbesondere Werbeplakate aufgrund der Pendenzenliste der BPK nicht gestattet.

Abs. 5: Für die Gestaltung von Solaranlagen gilt Art. 18a des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG), Art. 32a und 32b der dazugehörigen Verordnung (RPV) sowie Kapitel E-2.5 des kantonalen Richtplans.

Hinweis:

Es wird auf den Raumplanungsbericht Kapitel 4.5.11 verwiesen.

§ 27.2 Dachgestaltung

¹ Die Hauptfirstrichtungen sind im Bauzonenplan, Teil Ortskerne dargestellt.

Änderungen:

Abs. 2: Ausnahmen werden nicht mehr explizit erwähnt. Diese sind gemäss § 67 KBV jedoch nach wie vor möglich.

² Je nach Bautypus und Situation sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° zulässig. Bestehende Dachknicke (Würgen) sind beizubehalten.

³ Bei Klein- und Anbauten mit einer maximal anrechenbaren Gebäudefläche von 45 m² und einer maximalen Gesamthöhe von 3.5 m sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig. Flachdächer sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen und die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen. Davon ausgenommen sind Glasdächer, Flächen unter Solaranlagen und begehbare Dachflächen (z.B. Terrassen). Ebenfalls ausgenommen sind Flachdächer mit weniger als 15 m² Fläche.

⁴ Sämtliche Steildächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Es sind alte oder neue naturrote, nicht engobierte Ziegel zu verwenden. Bei Gebäuden, welche aus historischer Sicht Biberschwanzziegel verwendet wurden, sind diese auch in Zukunft zu verwenden. Glänzende Materialien sowie Ortgangziegel sind nicht zulässig. Vor der Ausführung sind die Dächer zu bemustern.

⁵ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Abs. 3: Neu ist aufgrund der IVHB-Konformität von Klein- und Anbauten die Rede statt von untergeordneten Bauten. Auf Klein- und Anbauten sind andere Dachformen und -neigungen (statt nur Flachdächer) generell zulässig und nicht nur in besonderen Fällen. Die Gebäudefläche sowie die Gesamthöhe für Klein- und Anbauten wird beziffert.

Die Bestimmung bezüglich Begrünung der Flachdächer ist neu.

Abs. 4: Wo aus historischer Sicht Biberschwanzziegel verwendet wurden, sind diese auch in Zukunft zu verwenden. Ortgangziegel werden verboten. Zudem sind neu die Dächer vor der Ausführung zu bemustern.

§ 27.3 Dachraumbelichtung

¹ Neben Öffnungen in der Giebelfassade kann die natürliche Belichtung der Dachräume auch mittels Dachaufbauten und Dachflächenfenstern erfolgen.

² Proportionen, Anordnung und Gestaltung von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern haben zusammen mit der Fassade ein harmonisches Gesamtbild zu ergeben.

³ Die Rahmenlichtmasse der einzelnen Dachflächenfenster dürfen die Fläche von 1 m² nicht überschreiten.

Änderungen:

Der Absatz zu den Ausnahmen wird gelöscht, da diese bereits in § 67 KBV geregelt sind.

Die Flächen orientieren sich neu an § 64 der kantonalen Bauverordnung (KBV).

§ 27.4 Abweichungen

¹ Abweichungen von den in Ziffer § 27.2 und § 27.3 genannten Gestaltungsgrundsätzen können von der Baubehörde, in Absprache mit der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz, bewilligt werden, sofern eine gute architektonische Lösung vorliegt.

Änderungen:

Diese Bestimmung ist neu.

In Ergänzung zu § 67 KBV sollen Abweichungen auch bei einer guten architektonischen Lösung möglich sein

und nicht nur bei den unter § 67 KBV genannten Voraussetzungen.

§ 27.5 Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Wo im Bauzonenplan, Teil Ortskerne Gestaltungsbaulinien oder Baulinien festgelegt sind, sind diese bestimmend für die Grenz- und Gebäudeabstände sowie richtungsweisend für die Situierung von Ersatzneubauten. Ansonsten gelten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss den Bestimmungen der KBV.

Für die Baulinien sind die §§ 22 – 33 KBV, der Anhang I, Figur 12 sowie der Anhang II massgebend.

§ 27.6 Gestaltungsbaulinien, Baulinien

¹ Die Gestaltungsbaulinien und Baulinien basieren auf den bestehenden Baufluchten. Sind keine Baufluchten vorhanden, sind die Gestaltungsbaulinien und Baulinien durch Planabgriff zu ermitteln.

Die Wirkung der Gestaltungsbaulinien und Baulinien richtet sich nach § 40 PBG sowie § 33^{bis} KBV.

Änderungen:

Neu werden entlang der bedeutungsvollen Bauten und der Erneuerungs- und Ergänzungsbauten Baulinien statt Gestaltungsbaulinien festgelegt.

Der Satz «Bei Erneuerungs- und Ergänzungsbauten kann von den Gestaltungsbaulinien abgewichen werden, wenn sich das Projekt situationsmässig und architektonisch gut in Ortsbild einfügt» wird gestrichen. Da entlang der Erneuerungs- und Ergänzungsbauten ohnehin Baulinien statt Gestaltungsbaulinien festgelegt werden, ist eine Abweichung (nach hinten) ohnehin möglich.

§ 27.7 Gebäudeabmessungen und Nutzung

¹ Für die unter Ziffer § 28.2 und § 28.3 aufgeführten Bauten ist bei baulichen Veränderungen die Fassadenhöhe des bestehenden oder ersetzten Gebäudes massgebend. Der Dachraum darf unter Vorbehalt von Ziffer § 27.3 voll ausgebaut werden.

² Die Gebäudeabmessungen der Bauten werden bestimmt durch die Gestaltungsbaulinien und die Baulinien einerseits sowie durch die vorgeschriebene Fassadenhöhe andererseits.

³ Die im Bauzonenplan, Teil Ortskerne dargestellten Ergänzungs- und Erneuerungsbauten dürfen voll ausgebaut werden, wobei die Aussenmasse sich an die zu erneuernde Baute angleichen müssen.

§ 27.8 Parkierung und Garagierung

¹ Ist die Erstellung von Abstellplätzen innerhalb der Kernzone aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht erwünscht, so kann die Baubehörde in Anwendung von § 42 KBV die Bauherrschaft von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen oder Garagen befreien oder solche nicht zulassen. Wo Abstellplätze aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht zugelassen sind, entfällt die Ersatzabgabe.

² Freistehende Garagenbauten sowie Abfahrtsrampen dürfen von der Strassenseite her nicht störend in Erscheinung treten.

§ 28 Bauten der Kernsubstanz

§ 28.1 Grundsätzliche Bestimmungen

¹ Zur Erhaltung des charakteristischen Dorfbildes werden die Gebäude in drei Kategorien eingeteilt.

² Lage und Kategorie der einzelnen Bauten sind im Bauzonenplan, Teil Ortskerne dargestellt.

§ 28.2 schützenswerte Bauten

¹ Es sind dies wichtige und charakteristische Bauten, welche als Einzelobjekt und als Bestandteil innerhalb einer Gebäudegruppe resp. einer Gebäudereihe schützenswert sind.

² Die im Bauzonenplan, Teil Ortskerne dargestellten Objekte sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur im Sinne von originalgetreuer Restaurierung zulässig. Sind zufolge höherer Gewalt Bauten zu ersetzen, so hat die Rekonstruktion im Sinne des ursprünglichen Objektes zu erfolgen. Bei sämtlichen Baugesuchen inkl. allfälligen Abbruchgesuchen ist die Genehmigung der Baubehörde notwendig, welche hierzu die Stellungnahme der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz einholt.

§ 28.3 bedeutungsvolle Bauten

¹ Es sind dies charakteristische Bauten, welchen als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Bedeutungsvolle Bauten und ihre Bausubstanz sollen, wenn immer möglich, in Stellung und Volumen sowie in ihrer äusseren Bausubstanz und Erscheinung erhalten werden.

² Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind für den Neubau Situation, Gebäudeabmessungen und –proportionen, Geschosszahl und Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend.

Änderungen:

Abs. 2: Statt von «verbindlich» ist von «richtungsweisend» die Rede. Wenn bei den bedeutungsvollen Bauten Baulinien, statt Gestaltungsbaulinien festgelegt werden, macht es keinen Sinn, die Gebäudeabmessungen und –proportionen als verbindlich festzulegen.

§ 28.4 Erneuerungs- und Ergänzungsbauten

¹ Der Bauzonenplan, Teil Ortskerne legt fest, an welchen Stellen im Sinne der Kernsubstanz Bauten gestattet sind, sei es als Ersatz oder als Erneuerung von bestehenden Gebäuden oder zur Schliessung von Baulücken.

Änderungen:

Umsetzung der IVHB.

² Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind für den Neubau in der Regel Situierung, Gebäudeabmessungen, Geschosszahl und Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes zu übernehmen. Für Ergänzungsbauten beträgt die maximale Fassadenhöhe 6.50 m. Es sind zwei Voll- und ein voll ausgebautes Dachgeschoss zulässig. Wenn im Sinne von Ziffer § 27.1 Verbesserungen für das Ortsbild erreicht werden können, sind Abweichungen von diesen Vorgaben zulässig.

³ Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen von der Gebäudehöhe bewilligen, sofern aus topographischen oder kanalisationstechnischen Gegebenheiten keine architektonisch befriedigende Lösung gefunden werden kann.

§ 28.5 Erweiterungsmöglichkeit

¹ Die Bauten der Kernsubstanz können in bescheidenem Mass über die im Bauzonenplan, Teil Ortskerne vorgesehenen Flächen gegen die Hofstattfläche erweitert oder ausgebaut werden.

² Besondere Beachtung ist der architektonischen Gestaltung und der Eingliederung ins Ortsbild zu schenken.

§ 29 Hofstattfläche

Änderungen:

Der Absatz zur Nutzungsart wird gelöscht, da sich diese nach der Nutzungsart der Kernzone richtet.

Die Absätze zur Dachgestaltung sowie zur Gestaltung der Bauten werden ebenfalls gelöscht, da sich diese nach den allgemeinen Gestaltungsvorschriften der Kernzone richten.

§ 29.1 Inhalt und Zweck

¹ Die Hofstattfläche im Übergangsbereich zwischen den Bauten der Kernzone und den angrenzenden Zonen bildet als Grün-, Erholungs- und Freiraum einen wesentlichen Bestandteil der Ortskerne. Sie ist in diesem Charakter zu erhalten und darf durch die zulässige bauliche Nutzung nicht zerstört werden.

² Die Hofstattfläche dient der Erholung, dem ökologischen Ausgleich und der Vernetzung sowie der Eingliederung der Ortskerne in die umgebende Landschaft und den umgebenden Siedlungsraum.

Änderungen:

Die Bestimmung wurde umformuliert und ergänzt.

§ 29.2 Nutzungsmass

¹ Die Überbauungsziffer beträgt 20 %. Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt die im Bauzonenplan, Teil Ortskerne dargestellte Hofstattfläche.

² Es sind ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig. Die Fassadenhöhe beträgt maximal 4.50 m, die Gesamthöhe maximal 8.50 m.

³ Das Gebäudevolumen darf voll ausgebaut werden.

Änderungen:

Umsetzung der IVHB.

§ 29.3 Gestaltung des Aussenraumes

¹ Die Hofstattfläche ist möglichst naturnah zu gestalten. Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen, wenn möglich keine Nadelhölzer, zu verwenden. Neupflanzungen von invasiven Neophyten sind nicht zulässig. Rechtsverbindlich sind die Listen der Anhänge 2.1 und 2.2 der Freisetzungsverordnung (FrSV).

Änderungen:

Diese Bestimmung ist neu.

Es sind vornehmlich Arten aus dem vom Gemeinderat zu beschliessenden Merkblatt zu verwenden.

§ 30 Vorplatzbereich

§ 30.1 Inhalt und Zweck

¹ Der Vorplatzbereich bildet den charakteristischen Freiraum im Bereich von Kirche und Kapelle einerseits und zwischen den Strassen und den Hauptbauten andererseits. Als Umgebungsschutz von Kirche und Kapelle sowie als optischer Bestandteil des gesamten Strassenraums ist er von Bauten aller Art freizuhalten. Die Sicht auf die Kapelle sowie ihre Bedeutung muss berücksichtigt werden. Bestehende Hausgärten, Grünanlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen sind sinnvoll zu erhalten und, wenn möglich, zu erneuern. Der Strassenraum sollte den kleinräumlichen Charakter bewahren.

² Die bestehende Vorplatzsituation mit Gärten und Mauern ist grundsätzlich zu erhalten. Veränderungen sind im Rahmen des ordentlichen Baugesuchsverfahrens möglich, sofern dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes entsteht und die Veränderung den Grundsätzen zur Gestaltung gemäss § 30.1 Abs. 1 entspricht. Bei der Umnutzung von Grünflächen zu Parkplätzen ist dafür zu sorgen, dass ein angemessener Grünanteil bestehen bleibt. Veränderungen des Aussenraums sind von der Baubehörde zu bewilligen.

Änderungen:

Diese Bestimmung ist neu.

§ 30.2 Nutzung und Gestaltung

¹ Im Vorplatzbereich sind Hausgärten und Plätze für Fussgänger und Motorfahrzeuge zulässig. Bei der Kirche und der Kapelle sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge nicht zulässig.

² Hochbauten aller Art, Abgrabungen und Aufschüttungen, sowie die dauernde Lagerung von Gütern sind nicht gestattet.

³ Der Vorplatz ist als offener Hof zu belassen. Einfriedungen sind nur für Gärten und Grünanlagen gestattet und dürfen maximal 1 m hoch sein. Für Einfriedungen und Umzäunungen dürfen keine durchgehenden, geschlossenen Elemente (z.B. Thujahecken) verwendet werden.

⁴ Bei Umbau, Neubau oder Renovationen der Liegenschaft sowie bei Neugestaltung des Vorplatzes ist – sofern es die räumlichen Verhältnisse gestatten – ein angemessener Teil begrünter Fläche

Änderungen:

Abs. 1: Im ersten Satz wird das Wort «grundsätzlich» gestrichen. Abstellplätze für Motorfahrzeuge werden bei der Kirche und der Kapelle nicht zugelassen.

Abs. 2: Die Bestimmung für die Holzlager werden, analog zum Zonenplan Ortskern, gestrichen.

Abs. 3: Aufgrund der Absturzsicherheit wurde die maximale Höhe von Einfriedungen auf 1 m erhöht.

Abs. 4: Neu sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Nadelhölzer und invasive

anzulegen. Dabei sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Neupflanzungen von invasiven Neophyten sind nicht zulässig. Rechtsverbindlich sind die Listen der Anhänge 2.1 und 2.2 der Freisetzungsverordnung (FrSV). Die Vorplätze sind, wenn möglich und hinsichtlich der Nutzung sinnvoll, unversiegelt zu realisieren.

Neophyten (z.B. Kirschlorbeer) werden explizit nicht zugelassen. Zudem dürfen die Vorplätze, wenn möglich und sinnvoll, nur unversiegelt realisiert werden.

§ 31 Reservezone

Änderungen:

Der Abs. 3 (Besondere Bestimmungen) wird gelöscht, da dies bereits im § 27 PBG geregelt ist.

§ 31.1 Zweck

¹ Die Reservezone umfasst Land, das aus siedlungspolitischen Gründen für eine spätere Überbauung in Frage kommt.

Änderungen:

Die Bestimmung wird in Anlehnung an § 27 PBG umformuliert.

§ 31.2 Allgemeine Vorschriften

¹ Einzelne Landwirtschaftsbetriebe innerhalb des Bauzonenplans, Teil Ortskerne liegen in der Reservezone.

Änderungen:

Die Reservezonen werden gemäss vorangegangenen Abklärungen reduziert.

² Abgesehen von der Nutzungsart gelten dieselben Vorschriften wie in der Kernzone sofern unbedingt notwendige betriebliche Massnahmen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Für Ökonomiebauten sind Abweichungen von den Zonenvorschriften zulässig, sofern dabei für das Ortsbild keine Nachteile entstehen.

³ In der Reservezone ist der Kanton für die Beurteilung der Zonenkonformität zuständig.

§ 31.3 Nutzungsart

¹ Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

§ 31.4 Empfindlichkeitsstufe

¹ Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV)

§ 32 Brunnen

Die im Bauzonenplan, Teil Ortskerne und Gesamtplan bezeichneten Brunnen gelten als geschützt und sind an Ort und Stelle zu belassen. Ist eine Versetzung unumgänglich, so hat der Gemeinderat über einen geeigneten Ersatzstandort zu befinden.

§ 33 Abweichungen

¹ Abweichungen können von der Baubehörde, in Absprache mit der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz, bewilligt werden, sofern eine gute architektonische Lösung vorliegt.

Änderungen:

Der Titel heisst neu «Abweichungen», statt «Ausnahmen bei Umbauten». In Ergänzung zu § 67 KBV sollen Abweichungen auch bei einer guten architektonischen Lösung möglich sein und nicht nur bei den unter § 67 KBV genannten Voraussetzungen.

§ 34 Förderbeiträge

¹ Für Förderbeiträge gilt der Gemeinderatsbeschluss vom 31. Oktober 2006.

Das Beitragsreglement aus dem Jahr 2006 ist zu überarbeiten. Um dieses zu erstellen, braucht es einen Grundsatzentscheid des Gemeinderates. Ein entsprechender Antrag folgt zu gegebener Zeit. Der Antrag soll von der Baukommission an den Gemeinderat erfolgen. In diesem Beitragsregle-

ment soll auch ein Grundsatz aufgenommen werden, dass Nester und Nisthilfen o.ä. von der Gemeinde gefördert werden.

D. Inkrafttreten

§ 35 Inkrafttreten

¹Das Reglement tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

§ 36 Anwendung

¹Das Reglement findet Anwendung auf alle Baugesuche, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens noch hängig sind.

§ 37 Aufhebung

¹Alle im Widerspruch zum Zonenreglement stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Perimeters Bauzonenplan als aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Bauzonenplan aus dem Jahr 2000, den Gesamtplan aus dem Jahr 2002, den Strassen- und Baulinienplan / Klassifizierungsplan aus dem Jahr 2000, das Bau- und Zonenreglement aus dem Jahr 2003, den Gestaltungsplan Ortskern inkl. Sonderbauvorschriften aus dem Jahr 2008 und den Gestaltungsplan Hollenweg aus dem Jahr 2000. Nicht von der Aufhebung betroffen sind alle anderen geltenden Gestaltungspläne.

Beschlüsse und Genehmigung

Planaufgabe: _____ bis _____

Beschluss des Gemeinderates: _____

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

Die Gemeindeschreiberin:

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

genehmigt

mit Beschluss Nr. _____ vom _____

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Der Staatsschreiber:

Anhang

Anhang I: Naturschutzobjekte.....	56
1 Naturschutzzonen.....	56
N1: Wald und Hecken Im Wygärtli.....	56
N2: Obstgarten Alte Hofstetterstrasse.....	56
N3 Obstgarten Römerstrasse.....	56
N4: Wiese vor Kirche St. Nikolaus.....	57
2 Einzelbäume.....	58
B1: Eiche Tannwaldweg.....	58
B2: Feldahorn Höhenweg.....	58
B3: Eiche Chöpfliweg.....	58
B4: Eichen Auf den Felsen.....	58
B5: Rosskastanie Flühstrasse 40.....	59
B6: Linden Kirche St. Nikolaus.....	59
B7: Linde Flühstrasse 35.....	59
B8: Rosskastanien Restaurant Belvedere.....	59
B9: Sommerlinde Bünweg.....	60
B10: Linden Ettingerstrasse.....	60
B11: Sommerlinde Ettingerstrasse.....	60
B12: Rosskastanie Choliberg.....	60
B13: Rosskastanie Mariasteinstrasse.....	61
B14: Rosskastanien Restaurant Kehlengrabenschlucht.....	61
B15: Rosskastanie Flühstrasse 10.....	61
B16: Eiche Ecke Dorneckstrasse - Homelstrasse.....	61
B17: Eiche Dorfeingang Flüh.....	62
Anhang II: Skizzen IVHB.....	63
Geschossflächenziffer (§ 37 ^{bis} KBV).....	63
Überbauungsziffer (§ 35 KBV).....	63
Geschosse und Geschosszahl (§ 16 – 17 ^{ter} KBV).....	64
Fassadenhöhe (§ 18 KBV).....	65
Gesamthöhe (§ 18 ^{bis}).....	66
Gebäudelänge und Gebäudebreite (§ 21 KBV).....	67

Anhang I: Naturschutzobjekte

1 Naturschutzzonen

N1: Wald und Hecken Im Wygärtli

Parzelle Nr. 3249, 3258

Fläche: 6'836 m²

Objekt: Gehölze

Bedeutung: wertvoll

Schutz- und Pflegemassnahmen: Erhalt des Feldgehölzes, selektive forstliche Eingriffe und Pflege der Hecken. Erhalt und Pflege der Kleinstrukturen (Stein- und Asthaufen). Offenhalten (extensive Mahd inklusive Abtransport des Materials) der artenreichen Wiesen.

N2: Obstgarten Alte Hofstetterstrasse

Parzelle Nr. 4001, 4002

Fläche: 1'030 m²

Objekt: Obstgarten

Bedeutung: wertvoll

Schutz- und Pflegemassnahmen: Erhalt sowie Pflege der Hochstamm-Obstbäume. Ersetzen abgehender Bäume. Bei Ersatz abgehender Bäume aufgrund der Überbauung des Grundstücks ist pro 300 m² Grundfläche mindestens ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

N3 Obstgarten Römerstrasse

Parzelle Nr. 3128

Fläche: 1'593 m²

Objekt: Obstgarten

Bedeutung: wertvoll

Schutz- und Pflegemassnahmen: Erhalt sowie Pflege der Hochstamm-Obstbäume. Ersetzen abgehender Bäume. Bei Ersatz abgehender Bäume aufgrund der Überbauung des Grundstücks ist pro 300 m² Grundfläche mindestens ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

N4: Wiese vor Kirche St. Nikolaus

Parzelle Nr. 2684

Fläche: 250 m²

Objekt: Wiesen und Weiden

Bedeutung: wertvoll

Schutz- und Pflegemassnahmen: Offen halten (extensive Mahd inklusive Abtransport des Materials) der Wiese.

2 Einzelbäume

B1: Eiche Tannwaldweg

Parzelle Nr. 791

Koordinaten: 2'604'255 / 1'259'182

Objekt: Einzelbaum

Bedeutung: wertvoll

Schutz- und Pflegemassnahmen: Schonung und Erhalt des Baumes

B2: Feldahorn Höhenweg

Parzelle Nr. 3221

Koordinaten: 2'604'719 / 1'259'227

Objekt: Einzelbaum

Bedeutung: wertvoll

Schutz- und Pflegemassnahmen: Schonung und Erhalt des Baumes

B3: Eiche Chöpflweg

Parzelle Nr. 4324

Koordinaten: 2'605'327 / 1'258'688

Objekt: Einzelbaum

Bedeutung: sehr wertvoll

Schutz- und Pflegemassnahmen: Schonung und Erhalt des Baumes

B4: Eichen Auf den Felsen

Parzelle Nr. 3267, 3304

Koordinaten: 2'605'501 / 1'258'662,
2'605'504 / 1'258'676

Objekt: Einzelbäume

Bedeutung: sehr wertvoll

Schutz- und Pflegemassnahmen: Schonung und Erhalt der Bäume

B5: Rosskastanie Flühstrasse 40

Parzelle Nr. 2685

Koordinaten: 2'605'511 / 1'258'478

Objekt: Einzelbaum

Bedeutung: bemerkenswert

Schutz- und Pflegemassnahmen: Schonung und Erhalt des Baumes

B6: Linden Kirche St. Nikolaus

Parzelle Nr. 2684

Koordinaten: 2'605'533 / 1'258'476
2'605'540 / 1'258'474

Objekt: Einzelbäume

Bedeutung: bemerkenswert

Schutz- und Pflegemassnahmen: Fachgerechte Pflege der Bäume; Ziel: ortsprägende Linden mit ausladender Krone.

B7: Linde Flühstrasse 35

Parzelle Nr. 3147

Koordinaten: 2'605'560.3 / 1'258'441.4

Objekt: Einzelbaum

Bedeutung: bemerkenswert

Schutz- und Pflegemassnahmen: Fachgerechte Pflege des Baumes; Ziel: ortsprägende Linde mit ausladender Krone.

B8: Rosskastanien Restaurant Belvedere

Parzelle Nr. 2680

Koordinaten: 2'605'600 / 1'258'439
2'605'612 / 1'258'430
2'605'613 / 1'258'436

Objekt: Einzelbäume

Bedeutung: bemerkenswert

Schutz- und Pflegemassnahmen: Schonung und Erhalt der Bäume

B9: Sommerlinde Büneweg

Parzelle Nr. 2680

Koordinaten: 2'605'603 / 1'258'495

Objekt: Einzelbaum

Bedeutung: wertvoll

Schutz- und Pflegemassnahmen: Schonung und Erhalt des Baumes

B10: Linden Ettingerstrasse

Parzelle Nr. 2831

Koordinaten: 2'605'815 / 1'258'314
2'605'826 / 1'258'312

Objekt: Einzelbäume

Bedeutung: bemerkenswert

Schutz- und Pflegemassnahmen: Schonung und Erhalt der Bäume

B11: Sommerlinde Ettingerstrasse

Parzelle Nr. 2980

Koordinaten: 2'605'828 / 1'258'331

Objekt: Einzelbaum

Bedeutung: bemerkenswert

Schutz- und Pflegemassnahmen: Schonung und Erhalt des Baumes

B12: Rosskastanie Choliberg

Parzelle Nr. 2828

Koordinaten: 2'605'785 / 1'258'216

Objekt: Einzelbaum

Bedeutung: bemerkenswert

Schutz- und Pflegemassnahmen: Schonung und Erhalt des Baumes

B13: Rosskastanie Mariasteinstrasse

Parzelle Nr. 3164

Koordinaten: 2'605'753 / 1'258'223

Objekt: Einzelbaum

Bedeutung: bemerkenswert

Schutz- und Pflegemassnahmen: Schonung und Erhalt des Baumes

B14: Rosskastanien Restaurant Kehlengrabenschlucht

Parzelle Nr. 3121

Koordinaten: 2'605'605 / 1'258'164

Objekt: Einzelbäume

Bedeutung: bemerkenswert

Schutz- und Pflegemassnahmen: Schonung und Erhalt des einen Baumes. Der zweite Baum ist mit Traubenpilz befallen. Er sollte gefällt und ersetzt werden.

B15: Rosskastanie Flühstrasse 10

Parzelle Nr. 2668

Koordinaten: 2'605'720 / 1'258'362

Objekt: Einzelbaum

Bedeutung: bemerkenswert

Schutz- und Pflegemassnahmen: Schonung und Erhalt des Baumes

B16: Eiche Ecke Dorneckstrasse - Homelstrasse

Parzelle Nr. 2097

Koordinaten: 2'606'251 / 1'258'286

Objekt: Einzelbaum

Bedeutung: sehr wertvoll

Schutz- und Pflegemassnahmen: Schonung und Erhalt des Baumes, Entlastungsschnitt, evtl. Verankerung kritischer Äste.

B17: Eiche Dorfeingang Flüh

Parzelle Nr. 5088

Koordinaten: 2'604'895 1'258'868

Objekt: Einzelbaum

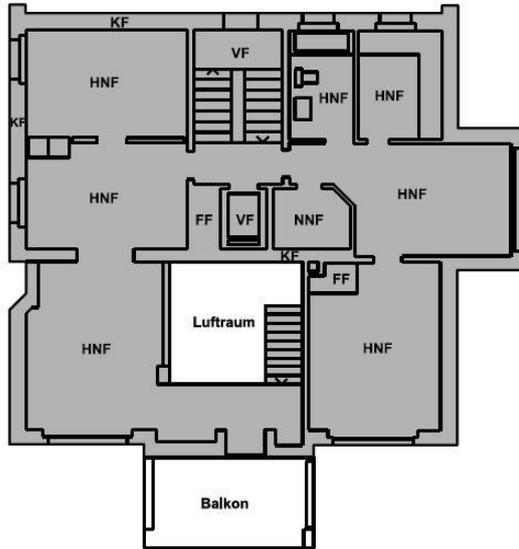
Bedeutung: sehr wertvoll

Schutz- und Pflegemassnahmen: Schonung und Erhalt des Baumes.

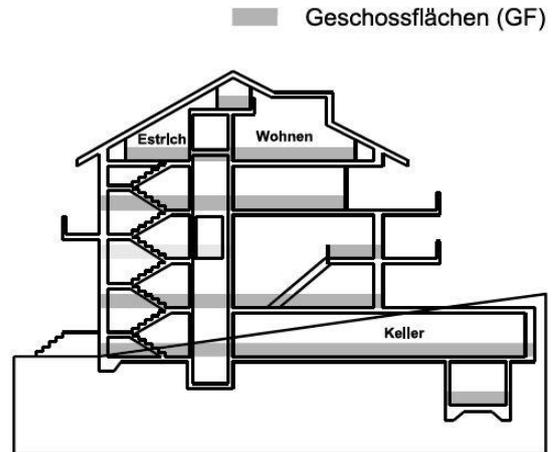
1Anhang II: Skizzen IVHB

Geschossflächenziffer (§ 37^{bis} KBV)

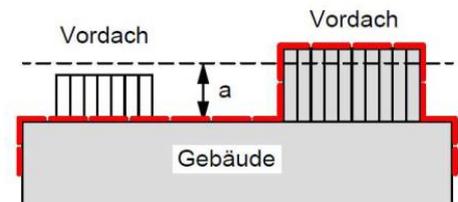
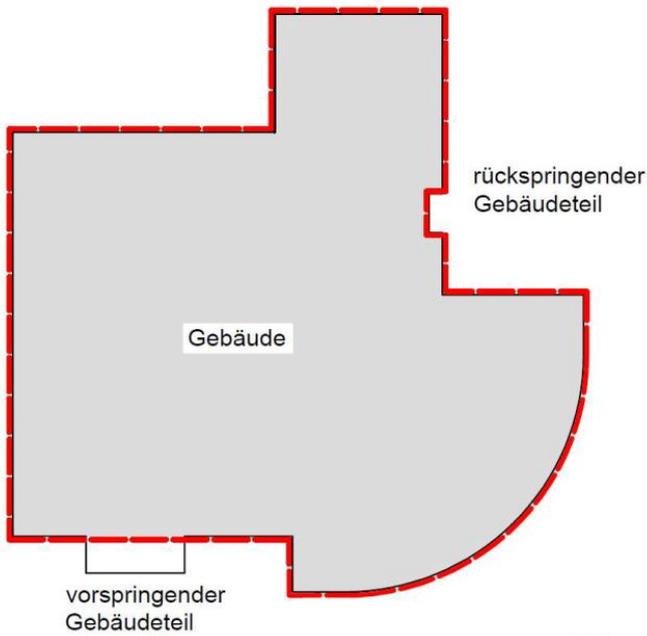
Grundriss 1. Obergeschoss:



Schnitt:



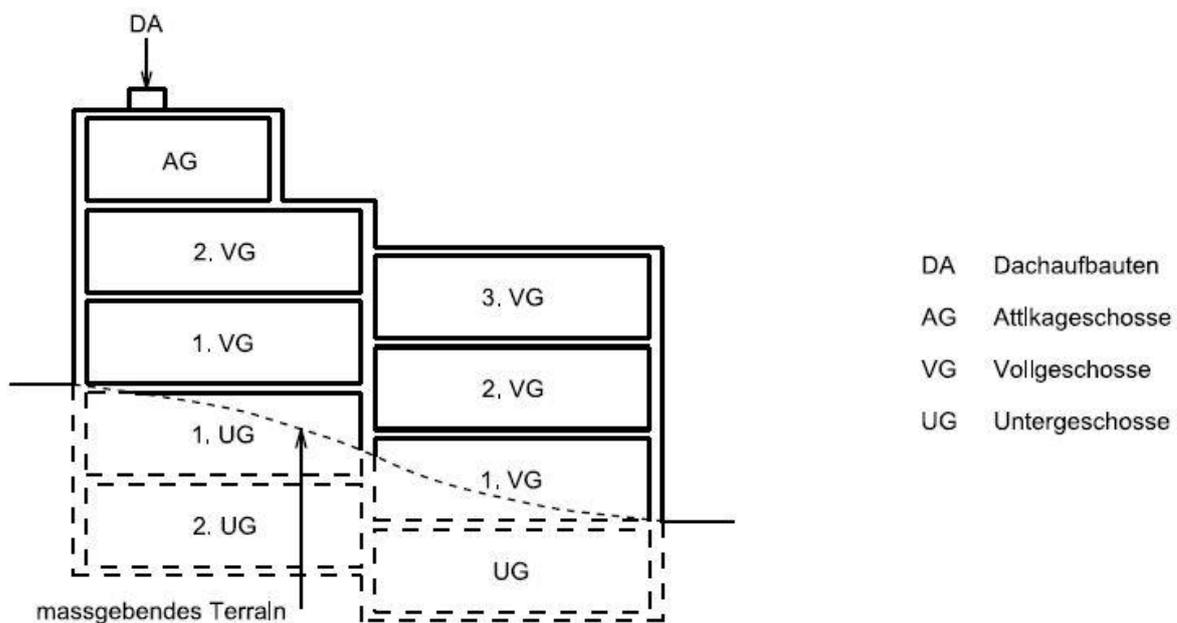
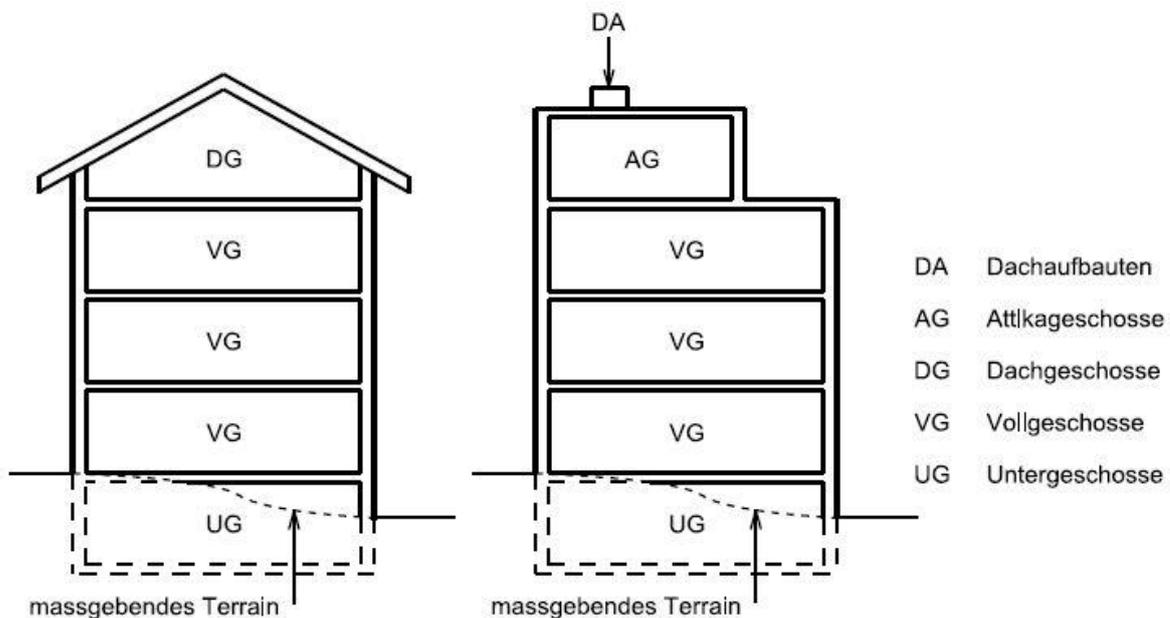
Überbauungsziffer (§ 35 KBV)



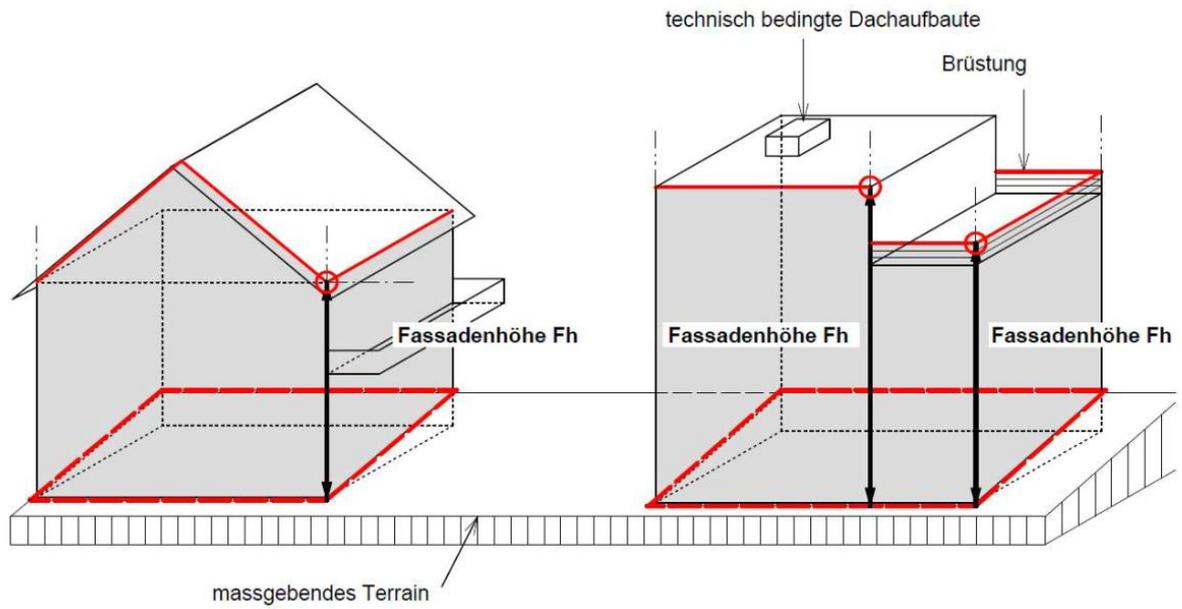
- projizierte Fassadenlinie
- anrechenbare Gebäudefläche
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile

¹ Die Skizzen IVHB wurden dem Anhang der KBV entnommen. Es ist stets die aktuelle Version der KBV zu konsultieren.

Geschosse und Geschossezahl (§ 16 – 17^{ter} KBV)

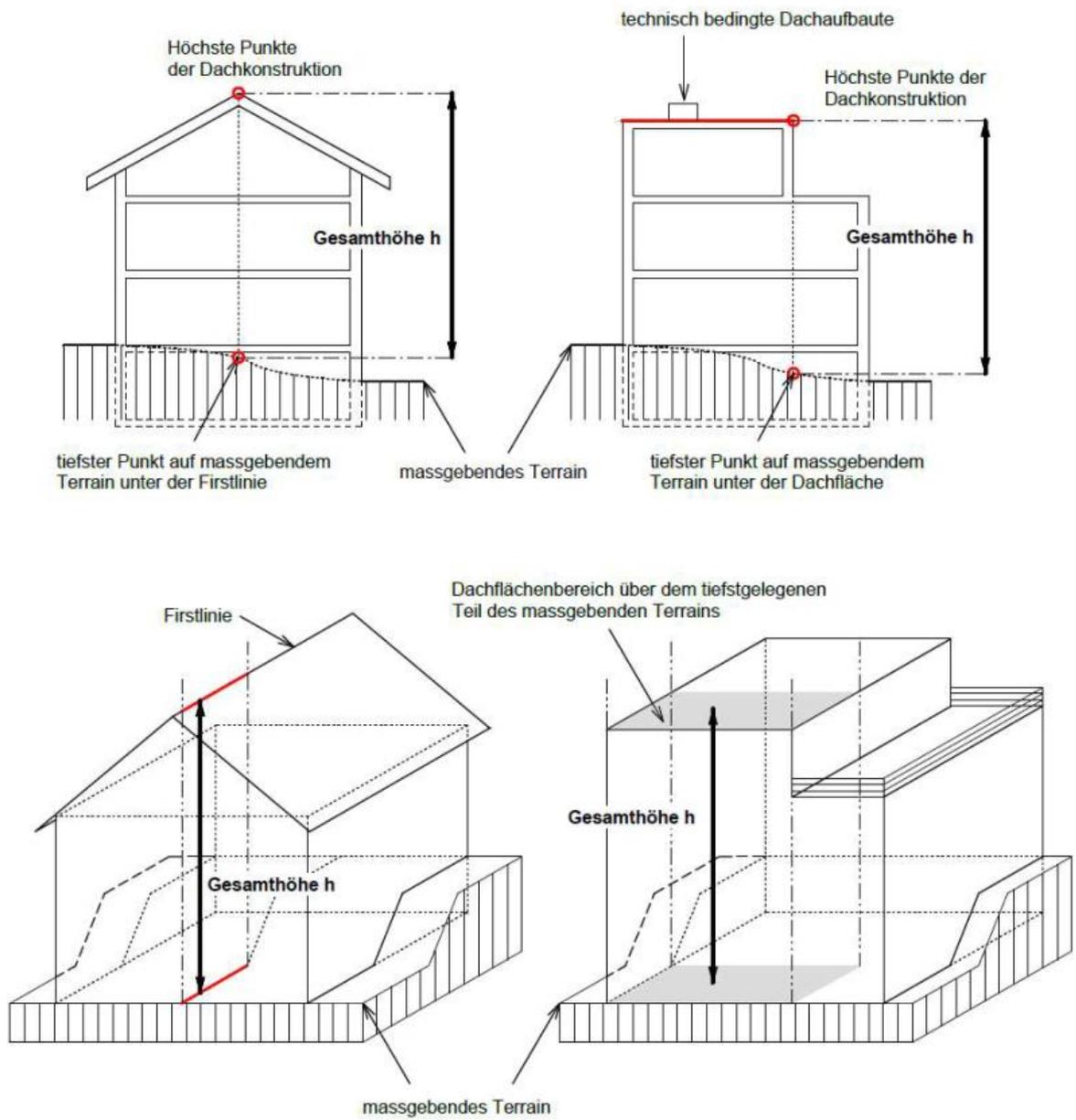


Fassadenhöhe (§ 18 KBV)



-  Fassadenlinie
-  Fassadenflucht
-  Schnittlinie Fassadenflucht mit Oberkante Dachkonstruktion

Gesamthöhe (§ 18^{bis})



Gebäudelänge und Gebäudebreite (§ 21 KBV)

