

Zonenreglement der Gemeinde Buchegg

Mitwirkungsexemplar

synoptische Darstellung

Schwarze Schrift = Inhalte rechtsgültiges Zonenreglement, übernommen

Schwarze Schrift, gestrichen = Inhalte rechtsgültiges Zonenreglement, nicht übernommen

Rote Schrift = neue Bestimmungen / Vorschriften

Grüne Schrift = Änderungen gemäss / nach kantonaler Vorprüfung

Inhaltsverzeichnis

I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ALLGEMEINES	5
§ 1	Zweck / Geltungsbereich	5
§ 2	Zuständigkeiten	6
§ 3	Externe Fachpersonen / Gestaltungsbeirat	6
§ 4	Besitzstandsgarantie.....	7
§ 5	Gestaltungspläne	7
§ 6	Nutzungsziffern	11
§ 7	Grünflächen, Grünflächenziffer und Baumäquivalent	11
§ 8	Gestaltung	12
§ 9	Kultusbauten	13
§ 10	Energie.....	13
§ 11	Solaranlagen / Kleinwindanlagen	14
§ 12	Mobilfunksendeanlagen.....	14
§ 13	Lärmempfindlichkeit und Lärnmachweis.....	14
§ 14	Lichtemissionen.....	15
§ 15	Rechtswidriger Zustand	15
§ 16	Widerrechtlichkeit	15
II.	ZONENVORSCHRIFTEN	16
1.	Unterteilung	16
§ 17	Zonen / Gebiete / Objekte Zonenpläne und Zonenunterteilung	16
2.	Bauzonen	18
	Wohnzone eingeschossig.....	18
§ 18	Wohnzone, 2-geschossig a.....	18
§ 19	Wohnzone, 2-geschossig b	19
§ 20	Wohnzone, 3-geschossig	19
§ 21	Kernzone	19
§ 22	Gewerbezone mit Wohnnutzung	20
§ 23	Gewerbezone	21
	Gärtnerzone (nur in Aetingen).....	22
§ 24	Golfplatzzone (nur in Aetingen)	22
§ 25	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	22
§ 26	Zone für öffentliche Anlagen.....	23
	Zone für öffentliche Anlagen (nur in Mühledorf).....	23
	Spezialzone alte Schulanlage (nur in Aetingen)	23
§ 27	Spezialzone Freizeit Erholung Sport (nur in Aetigkofen).....	24
§ 28	Spezialzone Schmärlleiben (nur in Hessigkofen)	24
§ 29	Spezialzone Pferdehaltung (nur in Bibern)	25
3.	Eingeschränkte Bauzonen	27
§ 30	Erhaltungszone	27
§ 31	Freihaltezone	28
§ 32	Uferschutzzone innerhalb Bauzone	28
§ 33	Waldrandschutzzone (nur in Tscheppach)	29
4.	Zonen ausserhalb Bauzone Landwirtschafts- und Freihaltezone	30
	Reservezonen	30
§ 34	Landwirtschaftszone	30
	Siedlungstrenngürtel (nur in Küttigkofen)	31
5.	Überlagernde Festlegungen	32
§ 35	Ortsbildschutzzone.....	32

§ 36	Freihaltezone ausserhalb Bauzone	33
	Bauzone mit Bauverbot (nur in Kyburg-Buchegg)	33
	Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft	34
§ 37	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone	34
§ 38	Landschaftsschutzzone «Freihaltung»	35
§ 39	Landschaftsschutzzone	35
§ 40	Umgebungsschutzzone	36
§ 41	Naturschutzzone	37
§ 42	Schutzzone Wildtierkorridor	37
§ 43	Gefährdungsbereich Naturgefahren	38
§ 44	Grundwasserschutz- und Quellschutz- zonen	40
	Hofstattzone (nur in Mühledorf)	40
	Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht	40
§ 45	Durch Abfälle Belastete Standorte / Altlasten	40
§ 46	Gefährdungsbereich Naturgefahren	41
§ 46	Schadstoffbelastete Böden	43
§ 47	Störfälle	43
6.	Natur- und Kulturobjekte und geschützte Naturobjekte	44
§ 48	Geschützte und erhaltenswerte Naturobjekte	44
§ 49	Wald, Hecken, Feld- und Ufergehölze	44
§ 50	Kulturobjekte (geschützt / schützenswert / erhaltenswert)	45
§ 51	Schützenswerte geowissenschaftliche Objekte	47
§ 52	Geschützte archäologische Fundstellen	47
7.	Bauvorschriften und Nutzungsziffern	48
§ 53	Wohn- und Mischzonen / Arbeitszonen	48
§ 54	Öffentliche Zonen / weitere Zonen	50
III.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	51
§ 55	Verfahren	51
§ 56	Ausnahmen	51
§ 57	Inkrafttreten und Übergangsrecht	51
§ 58	Aufhebung des alten Rechts	51
IV.	Genehmigungsvermerk	52
ANHANG I:	Gestaltungsempfehlungen Solaranlagen (Copyright)	53
ANHANG II:	Hinweise und Erläuterungen	54

Die Harmonisierung der Zonenreglemente der zehn fusionierten Dörfer der Gemeinde Buchegg in ein einheitliches, für die ganze Gemeinde Buchegg gültiges Zonenreglement findet in Absprache und in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Raumplanung ausserhalb einer Gesamtrevision der Ortsplanung statt. Die bisherigen Zonenvorschriften der jeweiligen Dörfer wurden in dieses Zonenreglement übernommen, einzelne in gleichen Zonen unterschiedlich abgefasste Bestimmungen wurden darin vereinheitlicht.

Das Zonenreglement stützt sich auf folgende Gesetze/Verordnungen:

- ~~Kantonales Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978.~~
- ~~Kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (Stand 1. März 2013). Davon ausgenommen sind die Vorschriften zur Geschosshöhe (KBV §§ 16 und 17), zur Gebäudehöhe (KBV § 18 und § 19), zu den Grenz- und Gebäudeabständen (KBV §§ 22-25 und § 28) und zu den Nutzungsziffern (KBV §§ 34-37). Diesbezüglich gilt die Kantonale Bauverordnung mit Stand 1. Januar 2008 (siehe KBV § 70 Abs. 2).~~

Gestützt auf § 133 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und auf § 1 der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (Stand 1. März 2013) erlässt die Gemeinde Buchegg folgende Bestimmungen:

Gestützt auf das Planauflageverfahren, den Gemeinderatsbeschluss vom TT.MT.JAHR sowie Regierungsratsbeschluss Nr. ## vom TT.MT.JAHR, tritt nachfolgendes Zonenreglement der Gemeinde Buchegg mit der Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. ## vom TT.MT.JAHR in Kraft.

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ~~ALLGEMEINES~~

§ 1

Zweck / Geltungsbereich

1 Zweck

Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1¹) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.61²) Vorschriften über die Nutzung, Gestaltung und das Bauen in der Gemeinde.

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

2 Geltungsbereich

Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet³. Die Nutzungsplanung beinhaltet die Bauzonenpläne mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen im Masstab 1:2'000, die Gesamtpläne 1:4'000, die Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung 1:1'000 und ~~die den Naturgefahrenpläne~~ im Masstab 1:2'000.

Vorbehalten bleiben besondere Bestimmungen aus Gestaltungsplänen und Schutzzoneplänen sowie kantonalen Nutzungsplänen, soweit diese in Kraft sind.

3 Nutzungspläne Pläne und Reglemente

~~In den Zonenplänen sind die Bau- und Nutzungszonen sowie Schutz- und andere Spezialgebiete der zehn zur Gemeinde Buchegg fusionierten Dörfer festgelegt. Diese dorfspezifischen Zonenpläne behalten ihre Gültigkeit bis zum Zeitpunkt einer ganzheitlichen Ortsplanungsrevision über das ganze Gemeindegebiet Buchegg. Vorbehältlich bleiben punktuelle Anpassungen im Rahmen allfälliger Teil-Zonenplanrevisionen.~~

Der Bauzonenplan zeigt die Nutzung des Bodens innerhalb der Bauzone auf. Der Gesamtplan legt die Nutzung des Bodens ausserhalb der Bauzone fest. Die Bauweise, Nutzung und Gestaltung in den verschiedenen Zonen werden durch dieses Reglement festgelegt.

~~Die Zonenpläne bestimmen die Grundzüge der künftigen Ausgestaltung der Gemeinde bzw. deren Dorfteile und enthalten die Einteilung des Gemeindegebietes in Zonen und Gebiete verschiedener Nutzung und Ausnützung.~~

Massgebend für die Erschliessung der Bauzone sind die Erschliessungspläne. Die Erschliessungspläne über die Verkehrsanlagen bestimmen die Lage und Breite sämtlicher Strassen und Plätze mit den dazugehörenden Trottoirs, Fusswegen und Velowegen sowie die Baulinien.

~~Weitere Erschliessungspläne und Reglemente legen den Ausbau der Leitungsnetze und sonstigen Anlagen für Abwasserbeseitigung, Wasser- und Erschliessungsversorgung sowie für die Strassenbeleuchtung im Rahmen der Zonenpläne fest.~~

¹ <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

² <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4124>

³ Die Gemeinde Buchegg setzt sich aus 13 Dörfern zusammen. Namentlich sind das Aetigkofen, Aetingen, Brittern, Bibern, Brügglen, Gossliwil, Hessigkofen, Küttigkofen, Kyburg-Buchegg, Lüterswil (~~Integration noch ausstehend~~), Gächliwil (~~Integration noch ausstehend~~), Mühledorf und Tscheppach. In Bezug auf die Begrifflichkeit wird in diesem Reglement unter dem Begriff Gemeinde das gesamte Gemeindegebiet Buchegg verstanden. Der Begriff Dorf bzw. Dörfer bezieht sich auf ein oder mehrere Teilgebiete der Gemeinde Buchegg, welche sich an den ehemaligen Gemeindegrenzen der Fusionsgemeinden orientieren.

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) und der Generelle Wasserversorgungsplan (GWP) legen die Erschliessung der Bauzonen sowie den Ausbau der öffentlichen Leitungsnetze fest.

Massgebend für die Erschliessung ist das Reglement über die Grundeigentümerbeiträge und -gebühren sowie das Erschliessungsprogramm.

- 4 **Einsichtnahme** Alle rechtsgültigen Nutzungspläne und Reglemente liegen bei der Bauverwaltung zur Einsichtnahme auf. Auf der Homepage der Gemeinde sind die Unterlagen ebenfalls zu finden publiziert (diese Daten sind nicht rechtsverbindlich).

§ 2 **Zuständigkeiten**

- 1 **Planungsbehörde** Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen (u.a. Zonenpläne mit Zonenvorschriften, Erschliessungspläne, Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften) und die Anwendung dieses Reglements im Nutzungsplanverfahren ist der Gemeinderat (Planungsbehörde).

~~Der Gemeinderat benennt die Strassen und Wege mit Namen.~~

- 2 **Baubehörde** Zuständig für die Anwendung der Nutzungsplanung inklusive dieses Reglements im Baubewilligungsverfahren ist die Baubehörde.

- 3 **Bauverwaltung** Für Bauvorhaben gegen die keine Einsprachen vorliegen und die keine Ausnahmebewilligung, Ermessensentscheide oder ausserordentliche Auflagen erfordern, gilt die Bauverwaltung als Baubehörde. Diese entscheidet selbstständig.

Die Bauverwaltung kann in jedem Fall Baugesuche der Baukommission zum Entscheid vorlegen.

§ 3 **Externe Fachpersonen / Gestaltungsbeirat**

- 1 **Zweck** Externe Fachpersonen bzw. ein Gestaltungsbeirat unterstützen als Fachgremium die kommunalen Behörden bei der Beurteilung architektonischer, ortsgestalterischer und freiräumlicher Fragen zum Zwecke einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung.

- 2 **Beizug** Im Grundsatz gilt, dass die zuständige Behörde die externen Fachpersonen / den Gestaltungsbeirat beiziehen, wo eine Zweitmeinung benötigt wird.

Pflichten für den Beizug von externen Fachpersonen / des Gestaltungsbeirats sind spezifisch im vorliegenden Reglement festgelegt.

- 3 **Aufgaben** Für die Beurteilung von Qualitätsfragen zieht die Planungsbehörde / die Baubehörde punktuell und bei Bedarf externe Fachpersonen bei (fachlich qualifizierte Personen aus den Bereichen Architektur, Denkmalpflege, Landschaftsarchitektur, Gartendenkmalpflege usw.). Die Fachleute geben zu Gestaltungsplänen und baugesuchspflichtigen Eingriffen Empfehlungen zuhanden der zuständigen kommunalen Behörde ab. Abweichungen von den Empfehlungen der Fachleute sind durch die kommunale Behörde fachlich zu argumentieren; über den Umgang mit den Empfehlungen bzw. die Abweichungen von diesen ist im jeweiligen Verfahren Bericht zu erstatten.

- 4 **Bestimmungen** Die ausführlichen Bestimmungen betreffend den Beizug von externen Fachpersonen bzw. eines Gestaltungsbeirates sind durch den Gemeinderat zu beschliessen.

§ 4 **Besitzstandsgarantie**

- 1 Planungs- und Baugesetz Für bestehende Bauten und Anlagen, die vor Inkrafttreten dieses Reglements rechtmässig bewilligt wurden und mit der neuen Ortsplanung nicht mehr zonenkonform sind, gilt analog § 34^{ter} PBG, dass diese erneuert und teilweise geändert werden dürfen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.
- 2 Grundsatz Die Besitzstandsgarantie innerhalb der Bauzonen ist grundsätzlich im Einzelfall zu bewerten. Im Normalfall gilt:
 - Die zur Bestandserhaltung nötigen Unterhaltsarbeiten dürfen vorgenommen werden. Darunter fallen sämtliche Arbeiten zur Instandhaltung, Instandsetzung (Reparaturen) und Modernisierung (Renovationen), soweit das Volumen, die Erscheinung und die Bestimmung der Baute und Anlage unverändert bleiben.
 - Auch der Umbau einer bestehenden Baute oder Anlage fällt unter die Besitzstandsgarantie. Als Umbau gilt jede Veränderung des bestehenden Baukörpers ohne Änderung des Gebäudevolumens (wie bspw. die Beseitigung von Trennwänden oder die Umgestaltung eines Estrichs zu Wohnzwecken)
 - Nicht in den Schutzbereich der Besitzstandsgarantie fallen Neubauten, Erweiterungen (An- und Aufbauten sowie Unterkellerungen), Zweckänderungen oder der Wiederaufbau (auch aufgrund von Naturgewalt oder Brand).

§ 5 **Gestaltungspläne**

- 1 Zweck Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung einer verdichteten, ortsbaulich und architektonisch hochwertigen Bauweise mit attraktiven Aussen-, Frei- und Grünräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten. Ergänzend gilt § 44 – 47 PBG.
- 2 Pflicht Im ganzen Gemeindegebiet ist die Erarbeitung von Gestaltungsplänen zulässig. Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht sind im Bauzonenplan dargestellt. Über eine Unterteilung dieser Gebiete in mehrere Teilgestaltungspläne entscheidet der Gemeinderat.
Ergänzend kann die Planungsbehörde (u.a. auf Hinweis der Baubehörde) einen Gestaltungsplan unter folgenden Bedingungen verlangen, insbesondere an exponierten Lagen, bei Vorliegen erhöhter Ansprüche an das Ortsbild und bei schwierigen Erschliessungsverhältnissen:
 - Bei Abbruch bestehender Bauten auf Parzellen mit einer Gesamtfläche grösser 1'500 m².
 - Bei Zusammenlegung und Überbauung ab zwei Parzellen (bebaut / unbebaut) mit einer Gesamtfläche grösser 1'500 m²
- 3 Ausnahmen Von der Gestaltungsplanpflicht können durch Beschluss der Baubehörde An- und Umbauten bewilligter Bauten sowie untergeordnete Bauten (gemäss § 8 Abs. 3) in allen Bauzonen ausgenommen werden, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
~~Ausbau und Erweiterung an bestehenden Bauten können im Rahmen der Zonenvorschriften nach dem üblichen Baugesuchverfahren erledigt werden.~~
- 4 Anforderungen Als Bestandteil der Gestaltungspläne wird ein Modell zwingend verlangt (mindestens im Massstab 1:500).
Ergänzend zu den Anforderungen gemäss der Zweckbestimmung von Abs. 1 dieses Reglement kann von der zuständigen Behörde insbesondere verlangt werden:

- Vorgaben zur Erschliessung (Gestaltung, Funktionalität, Parkierung, Flächeneffizienz, zulässige Verkehrserzeugung)
- Erarbeitung von Verkehrs- und Mobilitätskonzepten
- Vorgaben bezüglich maximalem Versiegelungsgrad
- Angaben zur Etappierung und Finanzierung
- Angaben zur Gestaltung, Erstellung und Unterhalt / Pflege von Aussen-, Frei- und Grünräumen sowie von Spielflächen und Aufenthaltsräumen / Umgebungsplan
- Definition einer Zielvorgabe für die Mindestdichte (Einwohnende / Beschäftigte)
- Vorgaben an naturnahe und klimaangepasste Gestaltung von Aussen-/Frei- und Grünräumen

Die Anforderungen an die Gestaltungsplanung sind frühzeitig mit der Planungsbehörde Baubehörde abzuklären.

5 Gebiets spezifische Anforderungen

Die nachfolgenden Anforderungen für Gestaltungspläne sind allgemeinverbindlich. Die Planungsbehörde kann Abweichungen davon zulassen, sofern sich im Rahmen des Projekts die Rahmenbedingungen ändern oder mit der Abweichung eine mindestens gleichwertige Lösung realisieren lässt.

Für die im Bauzonenplan ausgewiesenen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten folgende, ergänzende Anforderungen:

Gebiet A Archstrasse, GB Gosswil Nr. 47, 46, 44, 49, 38, 37, 36

- Das Gebiet stellt durch seine zentrale Lage im Dorfkern ein grosses Entwicklungspotenzial dar. Für die Neuentwicklung dieses Gebietes ist eine dichte Bebauung anzustreben unter Berücksichtigung des Ortsbildes und des ISOS. Insgesamt ist eine hohe ortsbildliche und ortsbauliche Qualität zu erreichen.
- Vorgängig zum Gestaltungsplan ist ein kooperativer Planungsprozess bzw. ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Abs. 8 durchzuführen. Anschliessend ist als Basis für den Entwurf des Gestaltungsplanes ein Richtprojekt zu erarbeiten.
- Die Gestaltung des Strassenraumes ist von grosser Bedeutung und hat sich an dessen traditionellem Charakter zu orientieren.
- Für das gesamte Gebiet muss ein Richtprojekt vorliegen; Teilgestaltungspläne auf Grundlage dieses Richtprojekt sind zulässig.
- Eine ressourcenschonende Gesamterschliessung inkl. Parkierung für den gesamten Perimeter nördlich der Archstrasse ist anzustreben.

Der Umgang mit den kant. geschützten Kulturobjekten auf Parzelle GB Gosswil Nr. 47 ist im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens aufzuzeigen.

Gebiet B Biberenbach Nord, GB Bibern Nr. 27, 224, 228, 29, 246, 217, 32

- Eine gesamtheitliche Betrachtung des Gebietes (ortsbauliches, freiräumliches Gesamtkonzept) ist notwendig unter frühzeitigem Einbezug aller Eigentümer:innen, Planungsbehörde und externen Fachpersonen / Gestaltungsbeirat.
- Anpassungen an der Grundnutzung ist auf Grundlage der Gesamtkonzeption im Rahmen eines kombinierten Nutzungsplanverfahrens (Teilzonen- und Gestaltungsplan) zulässig; die Planbeständigkeit ist relativiert.
- In diesem Gebiet ist eine dichte Bebauung anzustreben.

- Der Bibernbach und eine potenzielle Aufwertung des Gewässer-
raums ist in die Überlegungen im Rahmen des Gesamtkonzeptes
miteinzubeziehen.
Eine ressourcenschonende Gesamterschliessung inkl. Parkierung für den
gesamten Perimeter ist anzustreben.
- Gebiet C** Biberenbach Süd, GB Bibern Nr. 252, 59
 - Die Erschliessung inkl. Parkierung ist im Rahmen des Gestaltungs-
planverfahrens zu klären.Der Umgang mit dem Fließgewässer und Gewässerraum ist aufzuzei-
gen.
- Gebiet D** Hintere Gasse Nord, GB Mühledorf Nr. 82, 83, 46, 79
 - Der Lage inmitten des historischen Kerns ist Rechnung zu tragen.
 - Die Empfehlungen des ISOS sind nach Möglichkeit zu berücksichti-
gen.
 - Der Umgang mit den umliegenden Schutzobjekten ist im Rahmen
des Gestaltungsplanverfahrens aufzuzeigen.
 - Der Umgang mit dem Rotbach und Gewässerraum ist aufzuzeigen.Die Gestaltung des Strassenraumes ist von grosser Bedeutung und hat
sich an dessen traditionellem Charakter zu orientieren.
- Gebiet E** Hintere Gasse Süd, GB Mühledorf Nr. 223, 77
 - Die Vorgaben des ISOS sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.
 - Die Gestaltung des Strassenraumes ist von grosser Bedeutung und
hat sich an dessen traditionellem Charakter zu orientieren.Der Umgang mit den umliegenden Schutzobjekten ist im Rahmen des
Gestaltungsplanverfahrens aufzuzeigen.
- Gebiet F** Dorfstrasse Nord, GB Küttigkofen Nr. 167, 153
 - Die Vorgaben des ISOS sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.Die Gestaltung des Strassenraumes ist von grosser Bedeutung und hat
sich an dessen traditionellem Charakter zu orientieren.
- Gebiet G** Dorfstrasse Nord, GB Küttigkofen Nr. 208, 76, 150
 - Die Vorgaben des ISOS sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.Die Gebäude Dorfstrasse 12 und 14 stehen unter kantonalem Denkmal-
schutz. Eine Entwicklung des Areals (inkl. der Aussenräume) hat mit
Rücksicht darauf und in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege
zu erfolgen.
- Gebiet H** Dorfstrasse Süd, GB Küttigkofen Nr. 160
 - Die Vorgaben des ISOS sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.Das bestehende Gebäude Dorfstrasse 13 ist als erhaltenswertes Gebäude
klassiert, die bauliche Erweiterung hat entsprechend darauf zu reagieren.
Neubauten sollen sich der erhaltenswerten Baute unterordnen.
- Gebiet I** Hauptstrasse Süd, GB Lüterswil Nr. 35, 222
 - Es ist eine qualitativ hochwertige und dichte Bebauung zu errei-
chen.
 - Der Übergang zur Landwirtschaftszone ist qualitativ und begründ
zu gestalten. Die bestehende Bepflanzung ist möglichst zu erhal-
ten.

- Die Erschliessung erfolgt über GB Nr. 90058.
- Die Parkplätze sind nach Möglichkeit unterirdisch anzuordnen.

Betreffend Immissionen des benachbarten Landwirtschaftsbetriebes ist frühzeitig der Betrieb ggf. das Amt für Umwelt für eine optimierte Lösung beizuziehen.

Gebiet J Bad, GB Lüterswil Nr. 328, 329, 330, 18

- Der Lage nahe dem historischen Kern ist Rechnung zu tragen.
- Die Gebäude Hauptstrasse 17 steht unter kantonalem Denkmalschutz. Eine Entwicklung des Areals (inkl. der Aussenräume) hat mit Rücksicht darauf und in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen.
- Die Bepflanzung auf GB Lüterswil Nr. 330 ist zu erhalten und ökologisch aufzuwerten.
- Eine dichte Bebauung mit hoher Ortsbaulicher Qualität ist anzustreben.

Eine ressourcenschonende Gesamterschliessung inkl. Parkierung für gesamten Perimeter ist anzustreben.

Gebiet K GB Tscheppach Nr. 183

- Das Gebäude Restaurant Kreuz steht unter kantonalem Denkmalschutz. Eine Entwicklung des Areals (inkl. der Aussenräume) hat mit Rücksicht darauf und in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen.

Der Lage am Siedlungsrand ist Rechnung zu tragen.

Gebiet L GB Aetigkofen Nr. 245, 246

- Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist im Rahmen des Gestaltungsplans Rechnung zu tragen und mit entsprechenden Massnahmen ist ein angemessener Schutz zu gewährleisten.
- Der Siedlungsrand ist sorgfältig zu gestalten z.B. mit Hochstammobstbäumen.
- Die Schutzbestimmungen der Uferschutzzone Mülibach sind zu berücksichtigen.

Das Gebiet stellt ein Potential für die Siedlungsentwicklung dar, weshalb eine qualitative dichte Bebauung anzustreben ist.

6 Zulässige Abweichungen (Boni)

Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (gemäss § 44 ff. PBG). Die zulässigen Abweichungen von der Grundnutzung sind wie folgt:

~~Die Grünflächenziffer darf um maximal 1/10 durch ein Baumäquivalent abgedeckt werden.~~

- Die Gebäudelänge und die Gebäudebreite dürfen aufgrund der bestehenden Bebauung und im Kontext des Ortsbildes ~~der Gestaltung~~ überschritten werden.
- Ein Bonus auf der maximalen Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe und somit auf der Geschossigkeit ist nicht zulässig.

Es besteht kein Anspruch auf die aufgeführten Boni; diese sind an die Erfüllung der Zweckbestimmungen von Abs. 1 dieses Reglements gebunden. Über die Boni beschliesst die Planungsbehörde abschliessend.

7 Dorfanalyse

Für die Erarbeitung und Beurteilung von Gestaltungsplänen sind die dorfspezifischen Empfehlungen der Dorfanalyse (ssm architekten ag, Juni 2020) zu berücksichtigen.

- Der Raumplanungsbericht zum Gestaltungsplan hat entsprechend Bericht zu erstatten.
- 8 Qualitätsverfahren Als Grundlage für die Gestaltungsplanung und auf Kosten der interessierten Grundeigentümer (in Anlehnung an § 74 PBG) sind externe Fachpersonen / Gestaltungsbeirat (vgl. § 3 dieses Reglements) beizuziehen. Der Gemeinderat kann zudem ~~der Gemeinderat:~~
- ein unabhängiges Beratungsgremium aus Fachplanern oder den Gestaltungsbeirat einberufen oder
 - einen kooperativen Planungsprozess (z.B. Workshopverfahren mit Gemeinde, Kanton, Planer:innen) durchführen. Führt der Planungsprozess nicht zu ausreichenden Ergebnissen kann der Gemeinderat die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens in Anlehnung an die sia Ordnungen 142 / 143 (Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe und -studienaufträge) bzw. ein vergleichbares Verfahren verlangen.
- Die Planungsbehörde kann ~~wirkt~~ bei solchen Verfahren inhaltlich sowie finanziell angemessen mitwirken.
- 9 Gebiete mit genehmigtem Gestaltungsplan Bei Aufhebung eines nicht verwirklichten, rechtskräftigen Gestaltungsplans (in den Nutzungsplänen dargestellt) gilt weiterhin eine Gestaltungsplanpflicht.

§ 6

Nutzungsziffern

- 1 Nutzungsmass Das zulässige Nutzungsmass wird in allen Bauzonen durch die minimale Grünflächenziffer, die maximale Gebäudelänge/-breite, die maximale Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe und maximale Geschossigkeit verbindlich vorgegeben.
- Auf die Festlegung weiterer Nutzungsziffern gemäss §§ 34 ff. KBV wird verzichtet.
- 2 Baumasse Die zulässigen Baumasse sind zonenspezifisch und in § 53 und § 54 dieses Reglements aufgeführt.

§ 7

Grünflächen, Grünflächenziffer und Baumäquivalent

- 1 Grünflächen / Grünflächenziffer In allen Zonen ist eine starke Durchgrünung mit standortgerechten und einheimischen, klimaangepassten Bäumen und Sträuchern anzustreben (~~heimische Arten sind zu bevorzugen~~).
- Gesamthaft ist mindestens die Hälfte (50 %) der Bodenfläche, welche der Grünflächenziffer angerechnet werden soll, mit dichter Vegetation auszubilden bzw. zu bepflanzen. Steingärten und Schottergärten ohne Folie / Vlies oder mit minimaler Bepflanzung werden nicht an diese 50 % angerechnet.
- Die minimal zulässigen Grünflächenziffern sind zonenspezifisch und in § 53 und § 54 dieses Reglements aufgeführt. Voraussetzung für die Anrechenbarkeit an die Grünflächenziffer ist, dass die Flächen «natürlich» und/oder «bepflanzt» sind und einen natürlichen Bodenaufbau (welcher einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht) oder eine genügend mächtige Bodenschicht (die eine tatsächliche Bepflanzung zulassen) aufweisen.
- Nicht an die Grünfläche anrechenbar sind: Flachdächer und Schotter- oder Steingärten, welche mit einer Folie / Vlies versiegelt sind oder keine Bepflanzung aufweisen.
- 2 Neophyten Neupflanzungen bzw. Ersatzpflanzungen von invasiven Neophyten ist verboten Die Praxishilfe Neophyten des Kanton Solothurns⁴ ist beizuziehen.

⁴ https://so.ch/fileadmin/internet/vwd/vwd-lbzw/pdf/W_I/Praxishilfe_Neophyten_LR.pdf bzw. <https://www.infoflora.ch/de/neophyten/listen-und-infobl%C3%A4tter.html>

- 3 Baumäquivalent Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann die Baubehörde in den Mischzonen, Arbeitszonen sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger Bäume zulassen. Diese müssen im Boden gepflanzt sein; die Stammhöhe hat zum Zeitpunkt der Anpflanzung 1.20 m zu betragen. Pro Baum können 30 m² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden.
- Es sind räumlich wirksame Arten mit mittlerer bis grosser Baumkrone zu verwenden. Bei der Baumpflege soll der natürliche Habitus respektiert werden, dies unter Berücksichtigung von notwendigen Lichtraumprofilen entlang von Strassen.
- Bäume, die in die Grünflächenziffer eingerechnet sind, dürfen weder entfernt noch in ihrem Weiterbestand behindert werden. Bei einem Abgang sind diese zu ersetzen.

§ 8

Gestaltung

- 1 Allgemein Bauten und Aussenräume haben sich gut in das Siedlungsgebiet bzw. das Quartierbild einzugliedern (Quartierverträglichkeit) und sollen die Qualität der Siedlung, **des Siedlungsrandes und der Landschaft** fördern, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist.
- 2 Dorfanalyse Hinweise zur Quartierverträglichkeit beinhaltet die Dorfanalyse (ssm architekten, September 2019). Die Dorfanalyse (quartierspezifischen Empfehlungen) ist im Nutzungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahren durch die kommunale Baubehörde sowie Grundeigentümerschaft / Bauherrschaft zur Beurteilung beizuziehen.
- 3 Untergeordnete Bauten Für 1-geschossige, untergeordnete Bauten wie Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons und Ähnliches, die der Hauptbaute angebaut oder freistehend sind und nur Nebennutzflächen enthalten (keine Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung) sind Abweichungen von nachfolgenden Bestimmungen zulässig.
- 4 Dachbegrünung Flachdächer sowie flach geneigt Dächer (< 10 % Neigung) sind mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen mit integrierten Photovoltaik-Elementen, Vordächer, Dächer mit Terrassennutzung oder Regenwassernutzung sowie Dächer von untergeordneten Bauten (gemäss Abs. 3).
- 5 Dachmaterialisierung Die Dächer der Wohn- und Mischzone sind mit **braunem oder naturrotem Ziegel ohne Glasur** oder Eternitschiefer ~~braun oder naturrot~~ einzudecken (mit Ausnahme von Dächern mit Solarnutzung). Über andere Bedachungsmaterialien entscheidet die kommunale Baubehörde.
- In den Arbeitszonen und übrigen Zonen gelten die jeweiligen Zonenbestimmungen.
- Farb- und Materialmuster für die Bedachung sind mindestens sechs Wochen vor Ausführung der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen.**
- 6 Fassaden Fassadenflächen sind der Umgebung anzupassen. Die Verwendung störender Materialien wie z.B. spiegelnde oder metallglänzende Verkleidungen ist nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind auffällige oder grelle Fassadenfarben.
- Farb- und Materialmuster für Fassaden sind mindestens sechs Wochen vor Ausführung der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen.
- 7 Aussen-, Frei- und Grünräume Im Nutzungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahren (Neubauten, aussenraumrelevante Um-, An- und Nebenbauten) ist ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat folgende Angaben zu machen:
- Terrain: Gestaltung; Böschungen; Übergang zu benachbarten Grundstücken
 - Flächen: Belagsflächen; Einmündungsradien und Sichtzonen; Versickerungsflächen; Pflanz- und Ansaatflächen; ökologischen Ersatz- und Ausgleichselementen; Dachbegrünungen
 - Gehölze: zu fällende Gehölze; zu erhaltende Gehölze; Gehölzneupflanzungen

Bei Mehrfamilienhäuser sind zusätzlich Angaben betr. Entsorgungs- und Kompostieranlagen, Aussenbeleuchtung und Spielplätze mit Angaben zur Ausstattung zu machen.

Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

Terraindifferenzen sind mittels Böschungen zu lösen, Mauern sollen nur dann angewendet werden, wenn die nutzbare Gartenfläche unverhältnismässig eingeschränkt würde.

- 8 Zonenübergänge Auf Parzellen der Arbeitszonen sind entlang der Zonenübergänge zu den Wohn- oder Landwirtschaftszonen, Grünflächen mit standortgerechten, einheimischen Bäumen oder Sträucher anzulegen ~~als Strauchgruppen aus einheimischen Gehölzarten anzulegen (siehe Anhang H der kant. Heckenrichtlinie). Die Fläche ist mit Bäumen zu bepflanzen und~~ und naturnah zu gestalten.
- Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsrändern im Übergang der Bauzone zur Landwirtschaftszone sind innerhalb der Bauzone standortgerechte, einheimische Bäume oder Sträucher zu verwenden. Auf Einfriedungen, Mauern und Terrainveränderungen ist zu verzichten. Sofern Stützmauern, Einfriedungen notwendig sind, ist dies im Baugesuchsverfahren zu belegen; die Materialisierung / Gestaltung hat sich an traditionellen Lösungen zu orientieren.

§ 9 Kultusbauten

Kultusbauten (religiöse Bauten und ähnliche Einrichtungen) inkl. Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu Kultusbauten sind nur in den Arbeitszonen sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) erlaubt.

§ 10 Energie

- 1 Grundsatz Die Gemeinde begrüsst einen effizienten und erneuerbaren Energieeinsatz sowie eine nachhaltige Energieversorgung.
- 2 Öffentliche Bauten und Anlagen Als öffentliche Institution nimmt die Gemeinde eine Vorbildfunktion hinsichtlich Energie bei der Sanierung von Gebäuden und bei der Erstellung von Neubauten ein.
Gebäude und Grundstücke, die die Gemeinde nutzt oder im Eigentum hat, werden in der Regel mit Ziel der nachhaltigen Entwicklung bewirtschaftet (z.B. erneuerbare Energie wie Solar- und PV-Anlagen, Wärmepumpen, Fernwärme, Dämmung Gebäudehülle gemäss Neubauvorschriften). Bei Neubauten ist von fossilen Energieträgern abzusehen; die Energie soll weitgehend CO₂-neutral bereitgestellt werden.
- 3 Private Bauten und Anlagen Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen, welche vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung rechtmässig erstellt wurden, Nachisolationen durchgeführt, darf hierfür in Anlehnung an § 56^{bis} KBV u.a. von der maximalen Fassadenhöhe, maximalen Gesamthöhe, maximalen Gebäudelängen sowie von Baulinien und Grenz- und Gebäudeabständen um die Konstruktionsstärke abgewichen werden.
- 4 Beratung Die Baubehörde berät und informiert private Bauherrschaften über die Möglichkeiten der Energieberatung bei einem akkreditierten Energieberater (gemäss Energieberaterliste, Energiefachstelle Kanton Solothurn) sowie die Förderprogramme vom Bund (BFE, erneuerbares Heizen), Kanton und Gemeinde (das Gebäudeprogramm) im Bereich Energie.

- 5 Energieeffizienz Einzelfeuerungsanlagen sind zu vermeiden, wenn ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.
- Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.
- Die Baubehörde berät die Bauherrschaft und prüft die Baugesuche auf ihre Energieeffizienz gemäss den genannten Vorschriften.

§ 11 Solaranlagen / Kleinwindanlagen

- 1 Baubewilligungspflicht Innerhalb der Ortsbildschutzzonen sowie bei geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden sind Solaranlagen und Kleinwindanlagen baubewilligungspflichtig und haben erhöhten ästhetischen Anforderungen zu genügen.
- ~~Bei Gebäuden ausserhalb Bauzone (Juraschutzzone, Landwirtschaftszone, etc.) sowie bei freistehenden Solaranlagen bzw. Solaranlagen an Gebäudefassaden gilt ebenfalls eine Baubewilligungspflicht.~~
- 2 Meldepflicht Bauvorhaben für Solaranlagen gelten als auf einem Dach genügend angepasst und benötigen nach Bundesrecht (Art. 32a Abs. 1 lit. a - d Raumplanungsverordnung; RPV, SR 700.1) keine Baubewilligung, wenn sie:
- die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen;
 - von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen;
 - nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden; und
 - als kompakte Fläche zusammenhängen.
- Sie sind der Baubehörde mindestens 30 Tage vor Baubeginn zu melden. Der Meldung sind ein Baubeschrieb, ein Situationsplan sowie ein Fassadenplan beizulegen.
- 3 Gestaltungsempfehlungen Die Solaranlagen sind – auch bei nur meldepflichtigen Anlagen – möglichst ruhig anzuordnen und gemäss den Gestaltungsempfehlungen im Anhang I # dieses Reglements auszuführen. Bei bewilligungspflichtigen Anlagen können umfangreiche Auflagen oder eine Ablehnung des Gesuches erfolgen.

§ 12 Mobilfunksendeanlagen

Optisch als solche wahrnehmbare oder freistehende Mobilfunksendeanlagen sind in 1. Priorität in ~~der Gewerbezone~~ ~~Arbeitszonen~~ sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, in 2. Priorität in der Landwirtschaftszone (zur Abdeckung mehrere Dörfer) und in 3. Priorität in den Mischzonen und dergleichen zu erstellen. Ausnahmen sind zulässig, wenn in diesen Zonen (1. - 3. Priorität) nachweislich ein Standort nicht möglich ist. Der Nachweis ist durch den Betreiber zu erbringen und ist durch das kantonale Amt für Umwelt prüfen zu lassen.

~~Optisch als solche wahrnehmbare Mobilfunksendeanlagen in den Ortsbildschutzzonen sind nicht zulässig.~~

~~Die Mobilfunkbetreiber sind verpflichtet ihre Dienstleistungen auf derselben Mobilfunksanlage koordiniert anzubieten.~~

§ 13 Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis

- 1 Darstellung Die Lärmempfindlichkeiten nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) sind im Bauzonenplan verbindlich festgelegt und dargestellt. Dies mit Ausnahme der Landwirtschaftszone, in welcher die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gilt.

- 2 Lärmnachweis Für Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten (bspw. entlang der Kantonsstrassen) ist im Baugesuch- bzw. Gestaltungsplanverfahrens durch den Gesuchsteller zu prüfen (Lärmbelastungskataster), ob ein Lärmnachweis notwendig ist. Die Baubehörde verlangt insbesondere dann ein Lärmgutachten, wenn gemäss Lärmbelastungskataster die Immissionsgrenzwerte überschritten oder Überschreitungen vermutet werden.

Für Bauvorhaben, welche massgebende Aussenlärmemissionen verursachen (z.B. bei Anlagen der Industrie bzw. des Gewerbes und der Landwirtschaft, bei Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlageanlagen), kann die Baubehörde ebenfalls ein Lärmgutachten verlangen.

§ 14 Lichtemissionen

- 1 Grundsatz Lichtverschmutzung ist zum Schutz des menschlichen Wohlbefindens und von Lebensräumen nachtaktiver Tiere im Sinne des Umweltschutzgesetzes (USG) und des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) nach Möglichkeit zu begrenzen.
- 2 Massnahmen Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung gelten folgende Bestimmungen:
- Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.
 - Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektbestrahlungen sind nicht zulässig.
 - Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.
 - Leuchtreklamen sind zwischen 23:00 und 6:00 h auszuschalten.
 - Es dürfen keine Aussenleuchten (inkl. Strassenbeleuchtung) mit einer Farbtemperatur über 3000 Kelvin installiert werden.

§ 15 Rechtswidriger Zustand

- 1 Baubewilligung Bauten und Anlagen ohne Baubewilligung sind rechtswidrig. Dies betrifft auch Bauten und Anlagen mit einer Baubewilligung, die davon abweichend. Sobald die kommunale Baubehörde einen rechtswidrigen Zustand feststellt, hat sie summarisch zu prüfen, ob die Baute / Anlage allenfalls nachträglich bewilligt werden kann. Verletzt die Baute nicht offensichtlich die einschlägigen Normen, so wird die Bauherrschaft aufgefordert, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren ist einzuleiten.
- 2 Gebühren Die Gebühren richten sich nach dem aktuellen Gebührentarif der Gemeinde. Der Mehraufwand (vor Ort Besichtigung, Prüfen der Akten, Korrespondenz usw.) wird nach effektivem Aufwand verrechnet.
- 3 Rückbau der Baute / Anlage Wenn die materielle Rechtswidrigkeit der Baute offensichtlich ist, wird kein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt und der Rückbau der Baute / Anlage durch die Baubehörde verfügt (unter Wahrung des rechtlichen Gehörs der Betroffenen).

§ 16 Widerrechtlichkeit

- 1 Widerrechtliches Handeln Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Reglements oder gegen gestützt darauf erlassene Einzelverfügungen sind nach § 153 PBG strafbar und werden durch die Baubehörde bei der Staatsanwaltschaft des Kantons Solothurn zur Anzeige gebracht.

II. ZONENVORSCHRIFTEN

1. Unterteilung

§ 17

Zonen / Gebiete / Objekte Zonenpläne und Zonenunterteilung

Unterteilung

Auf dem Gemeindegebiet von Buchegg kommen die Zonenpläne der zehn fusionierten Dörfer Aetigkofen, Aetingen, Bibern, Brügglen, Gossliwil, Hessigkofen, Küttigkofen, Kyburg-Buchegg, Mühledorf und Tscheppach zur Anwendung. Darin werden folgende Zonen, Gebiete und Schutzobjekte unterschieden:

Das Gemeindegebiet ist in die folgenden Zonen (und Gebiete) eingeteilt:

Bauzonen

Wohnzone eingeschossig W1

Wohnzone 2-zweigeschossig für freistehende EFH a W2a

Wohnzone 2-zweigeschossig b W2b

Wohnzone 3-geschossig W3

Kernzone, Kernzone zweigeschossig K / K2

Gewerbezone mit Wohnnutzung GW

Gewerbezone 1 / Gewerbezone 2 G1 / G2

Gärtnereizone GzZ

Golfplatzzone GoZ

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA

Zone für öffentliche Anlagen öA

Zone für öffentliche Anlagen ÖA

Spezialzone alte Schulanlagen SaS

Spezialzone Freizeit Erholung Sport SFES

Spezialzone Schmärlieben SSch

Spezialzone Pferdehaltung SPF

Eingeschränkte
Bauzonen

Erhaltungszone E

Freihaltezone F

Uferschutzzone USZ

Waldrandschutzzone WSZ

Bauzone mit Bauverbot BV

Zonen ausserhalb
Bauzone

Reservezone R

Landwirtschaftszone L / LW

Landwirtschafts- und
Freihaltezone

Siedlungstrenngürtel ST

Überlagernde
Festlegungen

Ortsbildschutzzone OBS

Freihaltezone ausserhalb Bauzone Fa

Schutzzone und
Gebiete

Uferschutzzone ausserhalb Bauzone UFTa

Landschaftsschutzzone «Freihaltung» LFZ

Landschaftsschutzzone LSZ

	Umgebungsschutzzone	USZ
	Naturschutzzone	NSZ
	Schutzzone Wildtierkorridor	SZW
	Vorranggebiet Natur und Landschaft	N+L/V
	Naturgefahren	
	Grundwasserschutz- und Quellschutzzone	S1/S2/S3
	Hofstattzone	HZ
	Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht	GP
	Belastete Standorte / Altlasten und Gefährdungsbereiche	
	Gefährdungsbereich Naturgefahren	
	Schadstoffbelastete Böden	
	Störfälle	
Natur- und Kulturobjekte Schutzobjekte	Geschützte und erhaltenswerte Naturobjekte	
	Wald, Hecken, Feld- und Ufergehölze	
	Kulturobjekte (geschützt, schützenswert, erhaltenswert)	
	Schützenswertes geowissenschaftliches Objekt	
	Geschützte archäologische Fundstelle	
Nutzungs- und andere Zonenvorschriften	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 – 38 PBG. Die übrigen Zonenvorschriften richten sich nach der kantonalen Bauverordnung und den nachfolgenden Bestimmungen.	

2. Bauzonen

~~Wohnzone eingeschossig~~

~~W1~~

1	Zweck	Reine Wohnzone
2	Nutzung	Zulässig sind eingeschossige Wohnbauten.
3	Bauweise / Baumasse	Freistehende oder zusammengebaute Einfamilienhäuser in offener Bauweise.
4	Umgebung	Bepflanzung Es ist eine starke Durchgrünung mit standortgerechten, regionstypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben.
5	Gestaltung	Bedachung: Ziegel oder Eternitschiefer braun und naturrot Dachvorsprünge: min. 80 cm, Giebelseite min. 50 cm Dachaufbauten: gemäss KBV Dachfenster: gemäss KBV Dacheinschnitte: gemäss KBV
6	Ausnahmen	Ausnahmen bezüglich Dachform und Dachneigung sind bei kleinen An- und Nebengebäuden möglich.
7	Empfindlichkeitsstufe	ES-II

~~Wohnzone zweigeschossig für freistehende EFH (nur in Tscheppach)~~

§ 18

Wohnzone, 2-geschossig a

W2a

1	Zweck	Die Wohnzone, 2-geschossig a bezweckt den Erhalt homogener Quartiere sowie deren Ergänzung bzw. Erneuerung mit quartierverträglichen Wohnbauten.
2	Nutzung	Wohnen (freistehende oder zusammengebaute Ein- bis Dreifamilienhäuser in offener Bauweise, Reiheneinfamilienhäuser) sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.). Nicht zulässig sind: Mehrfamilienhäuser, reine Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung
3	Bauweise / Baumasse	vgl. § 53 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements. Blockhäuser sind in den Dörfern Küttigkofen und Aetigkofen nicht zulässig.
4	Gebiet mit besonderen Bestimmungen	Für die im Bauzonenplan markierten Gebiete mit besonderen Bestimmungen in der W2a gelten zusätzlich folgende Bestimmungen: Für die Parzellen GB Küttigkofen Nr. 133, 107, 93, 113 sind 1-geschossige Hauptbauten nicht zulässig. Auf Parzelle GB Küttigkofen Nr. 133 ist aufgrund der sensiblen Lage eine hohe Bauqualität erforderlich. Bei Um- und Neubauten auf den Parzellen Kyburg-Buchegg Nr. 7, 99, 135, 127, 132, 133, 134 kann die Baubehörde externe Fachpersonen / den Gestaltungsbeirat beiziehen, um den erhöhten Anforderungen an die Qualität an dieser sensiblen Lage gerecht zu werden.
4	Umgebung	Bepflanzung: Es ist eine starke Durchgrünung mit standortgerechten, regionstypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben.
5	Ausnahmen	Ausnahmen bezüglich Dachform und Dachneigung sind bei kleinen An- und Nebengebäuden möglich.
6	Empfindlichkeitsstufe	ES-II

- § 19** **Wohnzone, 2-geschossig b** **W2b**
- 1 Zweck Die Wohnzone, 2-geschossig b bezweckt die Nutzung durch zweigeschossige Wohnbauten.
- 2 Nutzung Zulässig sind Wohnbauten (~~freistehende oder zusammengebaute Ein- bis Dreifamilienhäuser in offener Bauweise~~) und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.). Mehrfamilienhäuser sind nur zulässig, wenn deren Erscheinung (auch der Aussen- und Freiräume) und Massstäblichkeit den benachbarten Bauten und der Bauweise der W2b angepasst sind.
Nicht zulässig sind: reine Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung
- 3 Bauweise / Baumasse Vgl. § 53 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
~~Blockhäuser sind in den Dörfern Küttigkofen und Aetigkofen nicht zulässig.~~
- 4 Gestaltung Bedachung: ~~naturreote oder brauen Tonziegel oder Eternitschiefer, Flachdächer sind zu begrünen.~~
Dachvorsprünge: allseitig min. 80 cm
Dachaufbauten: gemäss KBV
Dachflächenfenster: gemäss KBV, Grösse max. 118 x 78 cm
Dacheinschnitte: gemäss KBV
Fassadenfarbe: ~~Im Ortsteil Bibern ist die Fassadenfarbe auch bei Renovation bewilligungspflichtig.~~
- 4 Umgebung ~~Bepflanzung: Es ist eine starke Durchgrünung mit standortgerechten, regionstypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben.~~
- 5 Ausnahmen ~~Ausnahmen bezüglich Dachform, Dachneigung und Bedachungsmaterial sind bei kleinen An- und Nebenbauten möglich.~~
- 6 Empfindlichkeitsstufe In Gossliwil ES I, alle übrigen Dörfer ES II
- § 20** **Wohnzone, 3-geschossig** **W3**
- 1 Zweck Die Wohnzone, 3-geschossig bezweckt die Nutzung durch dreigeschossige Wohnbauten.
- 2 Nutzung Zulässig sind Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.).
Nicht zulässig sind neue Ein-, Doppel- und Zweifamilienhäuser, reine Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
- 3 Bauliche Erweiterungen Erweiterungen (An- und Aufbauten sowie Unterkellerungen) von bestehenden Ein-, Doppel- und Zweifamilienhäuser sind zulässig, wenn diese vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung rechtmässig erstellt wurden.
- 3 Bauweise / Baumasse Vgl. § 53 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- § 21** **Kernzone** **K**
- 1 Zweck Die Kernzone bezwecken die Erhaltung, Nutzung und Ergänzung der historisch wertvollen Dorfkern mit ihren **ortstypisch, prägenden Bauten**, Strassenräumen, Plätzen und Grünräumen. **Eine Überbauung hat im Einklang mit dem Dorfbild zu erfolgen; sämtliche Bauten und Anlagen müssen sich ins Ortsbild integrieren und sollen nicht störend in Erscheinung treten.**

- 2 Nutzung Zulässig sind Wohnungen, nicht **störende Gewerbebetriebe in der ES II, nicht störende bis mässig** störende Gewerbebetriebe **in der ES III**, ~~Landwirtschaftsbetriebe (nur im Dorf Brugglen)~~, Gaststätten, öffentliche Bauten und weitere, dem Charakter der Zone entsprechende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
Nicht zulässig sind neue Einfamilienhäuser in erster Bautiefe.
- 3 Bauweise / Baumasse **Vgl. § 53 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.**
- 4 **Qualitätssicherung** Projektverfasser/innen setzen sich frühzeitig mit der Baubehörde in Verbindung, um Fragen der Nutzung, Bebauung und Gestaltung abzuklären (bereits zum Zeitpunkt der Vorprojektierung).
Für die Beurteilung von Projekten kann die Baubehörde verwaltungsexterne Fachleute beiziehen (gemäss § 50 diese Reglements).
- 5 Gestaltung Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, farbliche Gestaltung) in die bestehenden Strukturen einzuordnen.
~~Es gelten die Vorschriften der Ortsbildschutzzone § 35.~~
- 6 Umgebung Es gelten die Vorschriften der Ortsbildschutzzone § 35.
- 7 Solaranlagen Solaranlagen sind nur soweit zulässig, als sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie haben sich in die Dachgestaltung und in die Umgebung zu integrieren und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören.
- 8 **Gebiete mit Baubeschränkung** **Bereiche mit Verbot von zusätzlichen Hauptbauten (ausser untergeordnete Bauten gemäss § 8 Abs. 3) sind in den Bauzonenplänen als Gebiet mit Baubeschränkung ausgewiesen. Im Rahmen von Baugesuchen sind Lage und Dimension von Neubauten mit der Baubehörde frühzeitig und im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes abzusprechen.**
- 7 ~~Ausnahmen~~ ~~In der Kernzone Kyburg dürfen neue Hauptbauten nur innerhalb der im Zonenplan vorgegebenen Baufelder erstellt werden. Die Baukommission kann nach Anhören der Fachstelle Ortsbildschutz Ausnahmen von den Bestimmungen nach Abs. 3ff zulassen, wenn dies zu einer besseren Gesamtlösung führt. Dabei dürfen keine öffentlichen oder schützenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden.~~
- 8 ~~Empfindlichkeitsstufe~~ ~~In Hessigkofen ES III, alle übrigen Dörfer ES II~~

§ 22**Gewerbezone mit Wohnnutzung****GW**

- 1 Zweck **Die Gewerbezone mit Wohnnutzung bezweckt das Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen im Sinne des** Erhalts und der Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.
- 2 Nutzung Zulässig sind **nicht bis mässig** störende Gewerbe-, ~~Industrie-~~ und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen im Umfang von max. 50 % **der Bruttogeschossfläche aller Vollgeschosse gemäss KBV.**
- 3 Bauweise / Baumasse **Vgl. § 53 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.**
~~offen~~
- 4 Gestaltung Bauten und Anlagen haben sich hinsichtlich Proportion, Bauart, Dachform und Gebäudehöhe ins Ortsbild einzufügen. Für deren Beurteilung kann die ~~Baubehörde verwaltungsexterne~~ **Fachleuten / einen Gestaltungsbeirat** beiziehen **(gemäss § 50 diese Reglements)** ~~Kant. Denkmalpflege, Planer).~~
- 5 Umgebung **Um eine gute Aussenraumqualität insbesondere im Bereich von Wohnnutzungen zu erreichen, ist die Umgebung naturnah und artenreich zu gestalten. Insbesondere sol-**

len in nicht bestockten Bereichen zusammenhängende Flächen mit humusfreien Rohböden (Kies, Mergel, Sand) geschaffen werden. Bepflanzungen und Ansaaten sind mit standortgerechten und einheimischen, klimaangepassten Pflanzen bzw. Saatgut auszuführen (~~heimische Arten sind zu bevorzugen~~).

- 6 Gebiet mit besonderen Bestimmungen Für die im Bauzonenplan markierten Gebiete mit besonderen Bestimmungen in der Gewerbezone mit Wohnnutzung gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:
Auf GB Hessigkofen Nr. 56 und 199 ist aufgrund der exponierten Lage am Dorfeingang und Dorfausgang eine qualitativ wertvolle Gestaltung erforderlich. Massnahmen zur Aufwertung des Siedlungsrandes u.a. mittels Begrünung mit Obstbäumen oder einheimischen Sträuchern sind bei einer baulichen Entwicklung umzusetzen. Stützmauern oder Terrainveränderung sind nicht zulässig. Terrainveränderungen, die eine Verbesserung des Ortsbildes bewirken, sind zulässig.
- 6 Empfindlichkeitsstufe ES-III

§ 23

Gewerbezone

G1 / G2

- 1 Zweck Die Gewerbezone dient dem Erhalt und der Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.
- 2 Nutzung Gewerbezone G1: Zulässig sind nicht bis mässig störende Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe mit betriebsnotwendigen Wohnungen.
Gewerbezone G2: Zulässig sind mässig störende Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe. Betriebsnotwendige Wohnungen sind nicht zulässig.
- 3 Bauweise / Baumasse Vgl. § 53 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
~~offen~~
- 4 Gestaltung Gewerbezone G1 / G2: Bauten und Anlagen haben sich hinsichtlich Proportion, Bauart, Dachform und Gebäudehöhe ins Ortsbild einzufügen. Für deren Beurteilung kann die Baubehörde ~~verwaltungsexterne~~ Fachleute / Personen / einen Gestaltungsbeirat beiziehen (gemäss § 50 dieses Reglements) (Kant. Denkmalpflege, Planer). Es sind geeignete und Flachdächer zugelassen.
Gewerbezone G1 / G2: Farb- und Materialmuster für die Fassaden und die Bedachung sind mindestens sechs Wochen vor der Ausführung der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen.
- 5 Erschliessung ~~Die Gewerbezone G2 ist über die Hauptstrasse zu erschliessen. Dabei hat die Erschliessung geordnet und zusammengefasst auf die Kantonsstrasse zu erfolgen. Ein nicht reguliertes Ausfahren auf die Kantonsstrasse ist mit geeigneten Massnahmen zu verhindern (z.B. begrünte Rabatte). Die Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr ist zu gewährleisten und der Strassenraum entsprechend zu gestalten und aufzuwerten. Bestehende Strassenbäume (Baumallee) ist wenn immer möglich zu erhalten. Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen nur entlang der Strasse angeordnet werden, wenn das direkte Ausfahren auf die Kantonsstrasse mit geeigneten Massnahmen verhindert wird.~~
~~Die Erschliessung ist frühzeitig mit der Baubehörde sowie dem kantonalen Amt für Verkehr und Tiefbau festzulegen.~~
- 5 Ortsbildschutz ~~Wo die Gewerbezone durch die Ortsbildschutzzone überlagert ist, gelten zusätzlich die Vorschriften der Ortsbildschutzzone.~~
- 5 Umgebung Die Umgebung ist naturnah und artenreich zu gestalten. Insbesondere sollen in nicht bestockten Bereichen zusammenhängende Flächen mit humusfreien Rohböden (Kies,

Mergel, Sand) geschaffen werden. Bepflanzungen und Ansaaten sind mit standortgerechten und einheimischen-klimaangepassten Pflanzen bzw. Saatgut auszuführen (~~heimische Arten sind zu bevorzugen~~).

- 6 Gebiet mit besonderen Bestimmungen Für die im Bauzonenplan markierten Gebiete mit besonderen Bestimmungen in der Gewerbezone gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:
Auf GB Aetingen Nr. 110, 111 ist aufgrund der sensiblen Lage am Dorfeingang und Dorfausgang eine qualitativ wertvolle Gestaltung erforderlich. Massnahmen zur Aufwertung des Siedlungsrandes u.a. mittels Begrünung mit Obstbäumen oder einheimischen Sträuchern sind bei einer baulichen Entwicklung umzusetzen. Stützmauern oder Terrainveränderung sind nicht zulässig. Terrainveränderungen, die eine Verbesserung des Ortsbildes bewirken, sind zulässig.
- 7 Empfindlichkeitsstufe ES-III

Gärtnerzone (nur in Aetingen)

GäZ

- 1 Zweck ~~Sicherung der Nutzung als Gärtnerei und Gartenbaubetrieb.~~
- 2 Nutzung ~~Es sind nur Bauten entsprechend der bestehenden Nutzung als Gärtnerei und Gartenbaubetrieb mit zugehörigen Wohnungen zulässig. Im Übrigen gelten die Vorschriften Wohnzone W2.~~
- 3 Empfindlichkeitsstufe ES-III

§ 24

Golfplatzzone (nur in Aetingen)

GoZ

- 1 Zweck Die Golfplatzzone ist eine Spezialzone im Sinne einer Bauzone und bezweckt die Nutzung und den Betrieb einer Golfanlage.
- 2 Nutzung Die Nutzung richtet sich nach folgenden ~~Teilzonen und~~ Gestaltungsplänen mit Sonderbauvorschriften:
- „Public Golf Bucheggberg“, RRB Nr. 1648 vom 11. August 1998
 - „Erweiterung Golfplatz“, RRB Nr. 2046 vom 04. Oktober 2005
 - „Änderung Gestaltungsplan“, RRB Nr. 2046 vom 04. Oktober 2005
- 3 Empfindlichkeitsstufe ES-III

§ 25

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

ÖBA

- 1 Zweck ~~Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sichert die für öffentlichen Aufgaben bzw. für Nutzungen im öffentlichen Interesse benötigten Flächen. Sicherung der für öffentliche Bauten und Anlagen benötigten Flächen.~~
- 2 Nutzung Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen.
- 3 Baumasse ~~Vgl. § 54 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.~~
- 4 Gestaltung Bauten und Anlagen haben sich hinsichtlich Proportion, Bauart, Dachform und Gebäudehöhe ins Ortsbild einzufügen. Für deren Beurteilung kann die Baubehörde ~~verwaltungsexterne~~ Fachleute / ~~einen~~ ~~Gestaltungsbeirat~~ beiziehen (~~gemäss § 3 § 50 diese Reglements~~) ~~Kant. Denkmalpflege, Planer~~.
- 5 Umgebung Die Umgebung ist zweckentsprechend, naturnah und artenreich zu gestalten, insbesondere sollen ~~in nicht bestockten Bereichen~~ zusammenhängende Flächen mit humus-

- freien Rohböden (Kies, Mergel, Sand) geschaffen werden. Bepflanzungen und Ansaaten sind mit standortgerechten und einheimischen, ~~klimaangepassten~~ Pflanzen bzw. Saatgut auszuführen (~~heimische Arten sind zu bevorzugen~~).
- 6 Abtretungspflicht Land in dieser Zone ist der Abtretungspflicht gemäss § 42 PBG unterstellt.
- 7 Gebiet mit besonderen Bestimmungen Für die im Bauzonenplan markierten Gebiete mit besonderen Bestimmungen in der öBA gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:
Auf GB Hessigkofen Nr. 198 ist aufgrund der exponierten Lage am Dorfeingang und Dorfausgang eine qualitativ wertvolle Gestaltung erforderlich. Massnahmen zur Aufwertung des Siedlungsrandes u.a. mittels Begrünung mit Obstbäumen oder einheimischen Sträuchern sind bei einer baulichen Entwicklung umzusetzen. Stützmauern oder Terrainveränderung sind nicht zulässig. Terrainveränderungen, die eine Verbesserung des Ortsbildes bewirken, sind zulässig.
- 7 Empfindlichkeitsstufe In Küttigkofen und Mühledorf ES III, alle übrigen Dörfer ES II

§ 26 **Zone für öffentliche Anlagen** **öA**

- 1 Zweck Die Zone für öffentliche Anlagen sichert die für öffentlichen Aufgaben bzw. für Nutzungen im öffentlichen Interesse benötigten Flächen.
- 2 Nutzung Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Anlagen. Bauten und Nebenbauten sind nicht zulässig.
- 3 Grünflächen Naturnahe Grünflächen mit standortheimischen Gehölzen, Hochstammobstbäumen, artenreichen Wiesen, Kleinstrukturen etc. sind zu fördern.

~~Zone für öffentliche Anlagen (nur in Mühledorf)~~ **öA**

- 1 Zweck ~~Sicherung von Flächen für Sport, Freizeit, Grünanlagen, Parkierung, Sammelstelle.~~
- 2 Nutzung ~~Sport- und Freizeitanlagen ohne grössere Hochbauten. An Bauten sind lediglich die den Anlagen dienenden Infrastruktureinrichtungen wie Garderoben etc. zulässig.~~
- 3 Baumasse
- 4 Umgebung Die Umgebung ist zweckentsprechend und naturnah zu gestalten, insbesondere sollen zusammenhängende Flächen mit humusfreien Rohböden (Kies, Mergel, Sand) geschaffen werden. Bepflanzungen und Ansaaten sind mit standortgerechten, regionstypischen Pflanzen bzw. Saatgut auszuführen.
- 5 Empfindlichkeitsstufe ES III

~~Spezialzone alte Schulanlage (nur in Aetingen)~~ **SaS**

- 1 Zweck ~~Umnutzung des ehemaligen Schulareals zu Wohn- und öffentlichen Zwecken mit baulicher Integration des ehemaligen Schul- und Kindergartengebäudes. Das Erscheinungsbild und die Lage der Gebäudekörper und Freiräume sind auf den sensiblen Standort am Rand des historischen Dorfkerns bzw. am Ortseingang abzustimmen. Das ehemalige Schulgebäude ist in seiner baulichen Struktur möglichst zu erhalten.~~
- 2 Nutzung ~~Es sind Wohnungen, nichtstörende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Nutzungen zulässig.~~
- 3 Bauweise / Baumasse ~~Mit Ausnahme des ehemaligen Schulgebäudes/Hauptgebäudes sind Flachdachbauten zwingend. Die Flachdächer sind zu begrünen. Die Dachform des ehemaligen Schulgebäudes/Hauptgebäudes ist zu erhalten. Für Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gelten die Bestimmungen der KBV.~~

Für das ehemalige Schulgebäude/Hauptgebäude sind ein Sockelgeschoss, zwei Hauptgeschosse sowie ein als Vollgeschoss geltendes Dachgeschoss zulässig. Für den Anbau (ehemaliger Kindergarten) ist ein Vollgeschoss zulässig. Für die übrigen Gebäude sind zwei Vollgeschosse ohne Attika zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt beim ehemaligen Schulgebäude/Hauptgebäude 11.0 m, beim Anbau (ehemaliger Kindergarten) 4.0 m und bei den übrigen Gebäuden 7.5 m.

- | | | |
|---|-----------------------|---|
| 4 | Gestaltung | Es gilt die Gestaltungsplanpflicht. |
| 5 | Umgebung | Die erste Bautiefe ab der Hauptstrasse sowie der dem ehemaligen Schulgebäude vorgelagerte Bereich ist frei zu halten und zu begrünen. Die bestehende Baumallee ist zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. |
| 6 | Empfindlichkeitsstufe | ES-II |

§ 27 **Spezialzone Freizeit Erholung Sport (nur in Aetigkofen)** **SFESA**

- | | | |
|---|-----------------------|--|
| 1 | Zweck | Die Spezialzone für Freizeit Erholung Sport dient dem Betrieb eines Allwettertrainingsplatzes für den Reitsport. |
| 2 | Nutzung | Betrieb eines Allwetterreitplatzes. Nebenbauten sind nicht zugelassen. |
| 3 | Parkplätze | Für die Nutzung des Reitplatzes dürfen Parkplätze erstellt werden. Neue Parkplätze bleiben den Nutzern des Reitplatzes vorbehalten. Das Abstellen von Wohnwagen ist nicht gestattet. Parkplätze sind als Schotterrasen auszugestalten. |
| 4 | Empfindlichkeitsstufe | ES III |

§ 28 **Spezialzone Schmärlleiben (nur in Hessigkofen)** **SSch**

~~Es gelten die Bestimmungen gemäss RRB Nr. 2014/769 und 2021/1601~~

- | | | |
|---|------------|---|
| 1 | Zweck | Betrieb des Hofes Schmärlleiben als Pferdepension mit Nebennutzungen
Erweiterung durch einen neuen Reitplatz des Reitvereins samt Parkierungs- und Umschlagsfläche |
| 2 | Nutzung | Wohnen, Futteranbau im Zusammenhang mit der Tierhaltung, nicht-störendes Kleingewerbe, Haltung von max. 30 Grossvieheinheiten (GVE), Reitsport, «Ferien auf dem Bauernhof»

Reitsportveranstaltungen auf dem neuen Reitplatz sind auf einige wenige pro Jahr beschränkt und vorgängig mit der kommunalen Baubehörde abzusprechen. |
| 3 | Bauweise | Gemäss Zonenvorschriften der Landwirtschaftszone. Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.

Neue betriebsnotwendige Bauten und Anlagen für die Pferdepension sind im Sinne der Zweckbestimmungen zulässig. Nicht zulässig sind neue Wohnbauten. Für den Reitplatz gilt Ziffer 7.

Umbauten / Umnutzungen innerhalb der bestehenden Gebäude sind zulässig. Es ist jeweils bei der kommunalen Baubehörde abzuklären, ob ein Baugesuchverfahren notwendig ist und gegebenenfalls ein solches durchzuführen. |
| 4 | Baumasse | Gemäss Zonenvorschriften der Landwirtschaftszone |
| 5 | Gestaltung | Gemäss Zonenvorschriften der Landwirtschaftszone |

Eine allfällige Überdachung des bestehenden Reitplatzes Hof Schmärlieben ist möglichst tief, unauffällig und mit einer möglichst geringen Dachneigung zu gestalten.

Mit Ausnahme des Hauptgebäudes und des Speichers sind rote oder graue Aluminiumdächer zulässig.

- 6 Silos Gemäss Zonenvorschriften der Landwirtschaftszone.
- 7 Reitplatz auf GB Nr. 50 (201) Der neue Reitplatz und die dazugehörige Parkierungs- und Umschlagfläche im Ostbereich von GB Hessigkofen Nr. 50 sind ungedeckt auszugestalten und möglichst gut ins Gelände einzufügen. Es ist nur eine kleine und unauffällige Nebenbaute (z.B. Gerätehäuschen) mit einer Grundfläche von maximal 20 m² und einer Gebäudehöhe von maximal 4.5 m zulässig. Diese sind im Bereich der seitlichen Abgrabungen zu platzieren und baulich / optisch möglichst optimal ins Gelände einzubetten. Die Parkierungs- und Umschlagfläche ist versickerungsfähig auszugestalten (z.B. Mergel oder Rasengittersteine). Die Beleuchtungsanlage des Reitplatzes ist in der Höhe auf das notwendige Minimum zu beschränken.
- Bei Terrainveränderungen sind die Vorgaben der kantonalen Bauverordnung (KBV) einzuhalten. Terrainveränderungen inkl. Böschungen müssen innerhalb der Spezialzone Schmärlieben liegen.

§ 29	Spezialzone Pferdehaltung (nur in Bibern)	SPF
1 Zweck	Pferdehaltung ausserhalb der Landwirtschaftszone.	
2 Nutzung	Es sind Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung eines Kleingewerbebetriebs für ambulante und stationäre Pferdepflege gestattet. Die Anzahl Pflgetiere beträgt maximal 4 Grosspferde gleichzeitig (keine weiteren Huftiere). Die Durchführung von Turnier- und Sportanlässen ist nicht gestattet. Die für die gewerbliche Nutzung notwendigen Dressur- und Allwetterplätze, Ausläufe und Weiden sind gestattet und können, solange die Spezialzone Pferdehaltung besteht, auch für die private Tierhaltung mitbenutzt werden. Neue Hochbauten sind nur innerhalb einer Bautiefe von 15 m ab Hauptstrasse zulässig. Die Realisierung von Dressur- und Allwetterplätzen, Ausläufen und Weiden ist nur bei Realisierung der gewerblichen Bauten gestattet.	
3 Mobile Einrichtungen	Das Aufstellen von mobilen Einrichtungen-Zelten, Wohnwagen und Wohnmobilen ist gestattet, wenn sie für den Betrieb notwendig und dem Tierwohl bspw. der Schatten spendung bei Tierhaltung dienen. Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile, die nicht zum dauernden Aufenthalt dienen, dürfen auch innerhalb der Baulinien Abstände aufgestellt werden. Vorbehalten bleiben die Schutzbestimmungen der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung.	
4 Bauweise / Baumasse	Vgl. § 54 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements. Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Bauten haben sich in Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.	
5 Gestaltung	Gemäss Bestimmungen § 21 Kernzone.	
6 Ausnahmen	Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung bei An- und Nebenbauten möglich, sofern diese im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten.	
7 Gestaltungsplan	Der Gemeinderat kann aus verkehrsplanerischen oder gestalterischen Gründen die Erstellung eines Gestaltungsplanes verlangen.	
8 Betriebsaufgabe	Wird die unter Ziffer 2 beschriebene Nutzung aufgegeben, muss die Spezialzone SPF wieder in die Landwirtschaftszone überführt werden. Als Grundlage für die Rückzonung dient der rechtsgültige Bauzonenplan gem. RRB Nr. 1461 vom 3. Juli 2001. Die	

neu erstellten Bauten dürfen danach nur für in der Landwirtschaftszone zonenkonforme Nutzungen genutzt werden. Anlagen ausserhalb der 15-m-Zone ab Hauptstrasse sind zurückzubauen.

9. ~~Empfindlichkeits-~~ ~~stufe~~ ES-III

3. Eingeschränkte Bauzonen

§ 30	Erhaltungszone	E
1 Zweck	Die Erhaltungszone dient der Erhaltung und massvolle Ergänzung von nicht landwirtschaftlich genutzten Bauten und bestehenden Gebäudegruppen ausserhalb des Siedlungsgebietes.	
2 Nutzung	Zulässig sind Wohnungen, Kleingewerbe und landwirtschaftliche Bauten im Rahmen der kantonalen Bestimmungen gemäss PBG § 34^{bis} Abs. 2. Neue Hauptbauten sind nicht zulässig, neue untergeordnete Bauten Nebenbauten von untergeordneter Bedeutung sind erlaubt.	
3 Bauweise / Baumasse	Vgl. § 54 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.	
4 Einordnung	Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, farbliche Gestaltung) in die bestehenden Strukturen einzuordnen.	
5 Gestaltung	Bedachung: naturrote Tonziegel Dachvorsprünge: in ortstypischer Ausführung Dachaufbauten: Gemäss §64 KBV. Gestattet sind Einzellukarnen in aufgelöster Form, die hinsichtlich Grösse, Proportionen, Gestaltung, Material und Farbgebund der traditionellen Dachlandschaft angepasst sind. Der Charakter der Dachlandschaft darf durch die Aufbauten nicht wesentlich verändert werden. Dachflächenfenster: Gemäss §64 KBV, Grösse max. 118 x 78 cm Dacheinschnitte: Sind nicht zulässig. Fassaden: Traditionelle Baumaterialien wie Stein, Holz, Verputz in ortsüblichen Strukturen und Farben. Für gut gestaltete neue Elemente können auch neuzeitliche Strukturen und Materialien bewilligt werden, sofern sie die Anforderungen nach Abs. 4 erfüllen.	
6 Umgebung	Vorgärten, Plätze Vorgärten und Vorplätze sind in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten. Als Beläge sind grobkörniger Asphaltbelag, Natursteinpflaster, Mergel, Kies oder passende Verbundsteine zu verwenden.	
7 Solaranlagen	Solaranlagen sind nur soweit zulässig, als sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie haben sich in die Dachgestaltung und in die Umgebung zu integrieren und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören.	
8 Ortsbildschutz	Wo die Erhaltungszone durch die Ortsbildschutzzone überlagert ist, gelten zusätzlich die Vorschriften der Ortsbildschutzzone.	
8 Ausnahmen	Kleinere An- und Nebenbauten müssen eingeschossig erstellt werden. Die Baukommission kann nach Anhören und auf Empfehlungen ausgewiesener Fachleuten (vgl. § 50 dieses Reglements) der Fachstelle Ortsbildschutz Ausnahmen von den Bestimmungen nach Abs. 4ff zulassen, wenn dies zu einer besseren Gesamtlösung führt. Dabei dürfen keine öffentlichen oder schützenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden.	
9 Empfindlichkeitsstufe	In Aetigkofen und Küttigkofen ES III, alle übrigen Dörfer ES II.	

§ 31	Freihaltezone	F
1 Zweck	Die Freihaltezone dient der Trennung und Gliederung und Strukturierung der Bauzone und dem Freihalten von empfindlichen Landschaftskammern als prägendes Element des Dorfbildes und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.	
2 Nutzung	Landwirtschaftlich, gartenbaulich oder als Frei- und Grünraum im öffentlichen Interesse als Park. Die Freihaltezone kann auch der Erschliessung eines Grundstückes dienen (in einem ressourcenschonenden Masse).	
3 Bauweise	Es sind nur eingeschossige Kleinbauten bis 10 m ² Grundfläche und einer max. Gesamthöhe von 3.00 m zulässig (u.a. unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen wie Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen für Tiere usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich.). Zusätzlich kann pro Wohneinheit der benachbarten Bauparzelle maximal ein Unterstand für ein Auto realisiert werden.	
4 Gestaltung	Die Freihaltezone ist unter Berücksichtigung der Ortsbaulichen Qualitäten und Merkmale mit geeigneten standortgerechten, kulturlandschaftlichen Strukturen und Elementen, wie beispielsweise heimischen Bäume und Sträucher, gestalterisch und ökologisch aufzuwerten. möglichst stark zu durchgrünen, vorzugsweise mit heimischen und, standortgerechten und klimaangepassten Bäumen und Sträuchern.	
5 Empfindlichkeitsstufe	ES-III	

§ 32	Uferschutzzone innerhalb Bauzone	USZ
1 Zweck	Die kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone bezweckt das Erhalten, Fördern und Schaffen naturnaher Ufer mit einheimischer, standortgerechter Ufervegetation und das Freihalten der Uferbereiche von Bauten und Anlagen sowie invasiver Neophyten. Sie gewährleistet den Schutz vor Hochwasser und stellt den Raumbedarf der Gewässer langfristig sicher.	
2 Nutzung	Die Uferschutzzone ist naturnah und extensiv zu nutzen. Der Uferbereich bleibt zur Förderung der Mensch-Wasser-Beziehung öffentlich zugänglich. Nicht zulässig sind insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> - Lagern von Material, Silageballen und Abfällen aller Art - Errichten von Holzlagern - Lagern von Kompost (Kompostgitter, Kompostbehälter) - Errichten von Zäunen und Gartenanlagen (Ausnahme in Spezialfällen z.B. aus Sicherheitsgründen für Kinder) - Schädigen von Ufern durch Beweiden 	
3 Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen	Bauten und Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit sie nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Gewässerunterhalt dienen.	
4 Unterhalt	Der Unterhalt richtet sich grundsätzlich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Gemeinde sowie nach der kantonalen Praxishilfe Neophyten nach § 35 ff GWB.	

Unterhaltsmassnahmen wie das Mähen von Böschungen, das Durchforsten von Ufergehölzen sind zulässig. Ebenfalls zulässig ist das Errichten von Asthaufen (ausserhalb des Hochwasserprofils) als Lebensraum für Kleintiere.

Verjüngung und Durchlichtung von Ufergehölzen sind durch das Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft oder in dessen Auftrag vom Revierförster anzuzeichnen. Unterhaltsmassnahmen richten sich grundsätzlich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Gemeinde.

5 Besondere Bestimmungen

Für die Aufwertung des Gewässerraumes sind entlang des Fliessgewässers einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume zu fördern. Für Hecken und Uferbestockung gelten die Vorschriften nach § 44 Abs. 3.

Im Gewässerraum sind nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken zulässig. Auf Privatgrundstücken ist zudem die Errichtung von Einfriedungen aus Sicherheitsgründen zulässig (zulässig sind nur mobile oder gut wiederentfernbare Zäune ohne feste Fundamente bzw. ohne einbetonierte Pfosten. Zudem dürfen die Unterhaltsarbeiten am Gewässer durch die Einfriedung nicht behindert werden). Die Detailgestaltung solcher Anlagen hat im Baugesuchverfahren zu erfolgen.

Die Errichtung von Mauern ist zum Schutz vor Hochwasser zulässig, falls diese Massnahmen nicht auch ausserhalb des Gewässerraums realisiert werden können.

§ 33

Waldrandschutzzone (nur in Tscheppach)

WS

- | | | |
|---|----------------------|--|
| 1 | Zweck | Schutz der Waldränder vor dichter baulicher Ausnützung. |
| 2 | Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung und Gartennutzung. |
| 3 | Bauten und Anlagen | Es sind Kleinbauten nach § 3 der Verordnung über die Waldfeststellung und den Waldabstand (Kleintierställe, Pergolen, Fahrradunterstände, Gartenhäuschen) erlaubt. |
| 4 | Terrainveränderungen | Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie der Aufwertung der Waldränder als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen. |
| 5 | Besonderes | Die Fläche innerhalb dieser Zone zählt nicht als anrechenbare Landfläche für die Berechnung der Ausnützungsziffer. |

4. Zonen ausserhalb Bauzone Landwirtschafts- und Freihaltezonen

Reservezonen

R

- | | | |
|---|-----------------------|--|
| 4 | Zweck | Die Reservezone bezweckt eine allfällige spätere Erweiterung der Wohnzone bei ausgewiesenem Bedarf. |
| 2 | Nutzung | Für die Zuweisungen von Land der Reservezone zur Wohnzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach § 15 PBG durchzuführen. |
| 3 | Empfindlichkeitsstufe | ES III |

§ 34

Landwirtschaftszone

LW

- | | | |
|---|------------------------------------|--|
| 1 | Zweck | Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft. |
| 2 | Nutzung | Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obst an bau und überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen Biodiversitätsförderflächen (BFF, ehem. ökologischen Ausgleichsflächen) .
Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) und des Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 711.1 insb. § 37^{bis} PBG) . |
| 3 | Bauweise / Baumasse und Gestaltung | Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern sind in § 54 dieses Reglements geregelt.
In Nachbarschaft zur Bauzonen richten sich Baumasse und Gestaltung nach den Bestimmungen der Kernzone (vgl. § 21 dieses Reglements). Wo die Landwirtschaftszone durch die Für Bauten und Anlagen in der Ortsbildschutzzone überlagert ist, gelten zusätzlich die Vorschriften der Ortsbildschutzzone (vgl. § 35 dieses Reglements) .

Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren (bezüglich Dachform, Firstrichtung, Bedachung) . Bauten Sie 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 | Gestaltung | Je nach bestehenden Bauten und Umgebung ist die Bedachung mit naturroten Tonziegel oder Eternit braun oder rot braun auszuführen . Für neue landwirtschaftliche Zweckbauten ist auch braunes Profilblech zulässig. Wo ein Neubau Auswirkungen auf die Ensemblewirkung respektive die Dachlandschaft des historischen Ortskerns hat, sind jedoch traditionelle Bedachungsarten (gem. Kernzone) vorzusehen. |
| 5 | Silos | Silos sind möglichst unauffällig zu platzieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkelblauer , dunkel- oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften (Eigen- und Fremdreklame) sind nicht zulässig. |
| 6 | Ausnahmen | Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung bei vorbestehenden anderen Bauformen, bei An- und Nebenbauten und untergeordneten Bauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht nachteilig stark in Erscheinung treten sowie bei vorbestehenden anderen Bauformen . |
| 7 | Besondere Bestimmungen | Betreffend Düngeverbot und Pflanzenschutzmittel gelten die Bestimmungen der Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81, Anhänge 2.5 und 2.6). |

- 8 Juraschutzzone Für die Gebiete der Landwirtschaftszone, welche von der Juraschutzzone überlagert sind, gelten ergänzende Bestimmungen gemäss der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (VNH, BGS 435.141) folgende ergänzende Bestimmungen:
- Zulässige Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in die Landschaft einzugliedern. Exponierte Standorte sind freizuhalten.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu vermeiden, diese sind dem Umgebungslauf angepasst.
- 9 Empfindlichkeitsstufe ES III

Siedlungstrenngürtel (nur in Küttigkofen)

STG

- 1 Zweck Trennung des historischen Dorfkerns vom Neubaugebiet am Höhenweg.
- 2 Nutzung landwirtschaftliche und für die in der Landwirtschaftszone zonenkonforme rebbauliche Nutzung.
- 3 Bauweise Es sind nur eingeschossige Kleinbauten für zonenkonforme Nutzungen zulässig, die sich bezüglich Standort und Proportion gut in den Siedlungsgürtel einordnen.
- 4 Gestaltung Es gelten die Bestimmungen der Juraschutzzone gemäss Verordnung über den Natur- und Heimatschutz. Im Weiteren gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.
- 5 Empfindlichkeitsstufe ES III

5. Überlagernde Festlegungen

§ 35

Ortsbildschutzzone

OBS

1 Zweck

Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung der historisch wertvollen, charakteristischen Orts- und Strassenbilder und den Schutz architektonisch und ortsgeschichtlich wertvoller Bauten mit ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von An-, Um- und (Ersatz)Neubauten

~~Schutz und Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns mit den prägenden Bauten, Strassenräumen, Plätzen und Grünräumen. Die Ortsbildschutzzone kann andere Bau-, Landwirtschafts- und Freihaltezonen überlagern.~~

2 Nutzung

Es gelten die Vorschriften der entsprechenden Grundnutzungszone.

3 Bauweise

Alle baulichen Massnahmen haben sich dem Zweck der Zone unterzuordnen und sich typologisch (Proportionen, Massstäblichkeit, Bauart, Baumaterial, Dachform, farbliche Gestaltung) ins bestehende Ortsbild einzuordnen.

Es ist eine ortstypische, zeitgemässe Gestaltung anzustreben.

Ein Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn die Baubehörde den Zustand der Baute zum Zeitpunkt der Abbruchbewilligung als abbruchwürdig beurteilt und die in Absprache mit verwaltungsexternen Fachleuten festgelegten Qualitätsanforderungen an den Wiederaufbau in der Abbruchbewilligung verfügt werden. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern sind zulässig.

~~Der Abbruch von Bauten, welche für das Ortsbild von Bedeutung sind, darf nur bewilligt werden, wenn gleichzeitig mit dem Abbruchgesuch ein bewilligungsfähiges Neubauprojekt vorliegt, dessen Finanzierung sichergestellt ist.~~

4 Gestaltung

Bedachung: naturrote, nicht engobierte Tonziegel

Dachvorsprünge: in ortstypischer Ausführung

Dachaufbauten: Gemäss §64 KBV. Gestattet sind Einzellukarnen in aufgelöster Form, die hinsichtlich Grösse, Proportionen, Gestaltung, Material und Farbgebung der traditionellen Dachlandschaft angepasst sind. Der Charakter der Dachlandschaft darf durch die Aufbauten nicht wesentlich verändert werden.

Dachflächenfenster: Gemäss §64 KBV, Grösse max. 118 x 78 cm

Dacheinschnitte: Sind nicht zulässig

Fassaden: Traditionelle Baumaterialien wie Stein, Holz, Verputz in ortsüblichen Strukturen und Farben. Für gut gestaltete neue Elemente können auch neuzeitliche Strukturen und Materialien bewilligt werden, sofern sie die Anforderungen nach Abs. 3 erfüllen.

5 Vorgärten /
Vorplätze

Vorgärten und Vorplätze sind in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten. Als Beläge sind grobkörniger Asphaltbelag, Natursteinpflaster, Mergel, Kies oder passende Verbundsteine zu verwenden. Die Vorgärten / Vorplätze dürfen nicht als dauerhafte Lagerplätze genutzt werden.

6 Strassenraum

Das bestehende Raumgefüge mit den Strassenraum- und Platzverhältnissen sowie das charakteristische Strassenbild sind zu erhalten. Der Übergang zum Strassenraum soll attraktiv gestaltet werden und ist in traditioneller Art zu erhalten und zu gestalten. Einfriedungen und Zäune sind mit ortstypischen Lösungen, die sich an traditionellen Lösungen orientieren zu erstellen. Die Parkierung ist möglichst in einem Bereich zu konzentrieren und sofern dies die Situation zulässt, nicht auf der ganzen Parzellenlänge entlang der Strasse anzulegen.

- 7 Solaranlagen Solaranlagen sind nur soweit zulässig, als sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie haben sich in die Dachgestaltung und in die Umgebung zu integrieren und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören.
- 8 ~~Beizug externe Fachpersonen / Gestaltungsbeirat~~ ~~Denkmalpflege~~ Sämtliche Baugesuche, welche die Ortsbildschutzzone betreffen, sind ~~verwaltungsexternen Fachleuten~~ ~~personellen / einem Gestaltungsbeirat~~ (vgl. § 3 ~~§ 48~~ dieses Reglements) zur Beurteilung ~~der kantonalen Denkmalpflege~~ zur Stellungnahme zu unterbreiten.
- 9 Ausnahmen Die Baukommission kann nach Anhören der ~~verwaltungsexternen Fachleuten~~ ~~personellen / des Gestaltungsbeirats~~ ~~Fachstelle Ortsbildschutz~~ Ausnahmen von den Bestimmungen nach Abs. 3ff zulassen, wenn dies zu einer besseren Gesamtlösung führt. Dabei dürfen keine öffentlichen oder schützenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden.

§ 36 **Freihaltezone ausserhalb Bauzone** **Fa**

- 1 Zweck Die Freihaltezone dient der Gliederung und Strukturierung des Siedlungsgebietes ~~Trennung der Bauzone~~ und dem Freihalten von empfindlichen Landschaftskammern als prägendes Element des ~~Dorfbildes~~ Ortsbildes.
- 2 Nutzung Landwirtschaftliche Nutzung
- 3 Bauweise Es sind nur eingeschossige Kleinbauten bis 10 m² Grundfläche und einer max. Gesamthöhe von 3.00 m zulässig (u.a. unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen wie Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutz~~anlagen~~ für Tiere usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich.).
Innerhalb des Waldabstandes gelten die Bestimmungen der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand (BGS 931.72).
- 4 Gestaltung Die Freihaltezone ist unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Qualitäten und Merkmale mit geeigneten standortgerechten kulturlandschaftlichen Strukturen und Elementen, wie beispielsweise heimischen Bäume und Sträucher, gestalterisch und ökologisch aufzuwerten.
- 5 Empfindlichkeitsstufe ES III

Bauzone mit Bauverbot (nur in Kyburg-Buchegg) **BV**

- 1 Zweck Die Bauzone mit Bauverbot umfasst Grundstücke oder Teile von Grundstücken innerhalb der Bauzone, die besonders exponiert liegen und aus Gründen des Ortsbild- oder Landschaftsschutzes nicht mit Hochbauten überbaut werden sollen. Sie ist einer Nutzungszone überlagert.
- 2 Nutzung Die Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Grundnutzungszone.
Die Flächen dürfen nicht mit Hochbauten überbaut werden.
Terrainveränderungen sind auf das nötige Minimum zu beschränken. Sie sind nur erlaubt, wenn sie natürlich wirken. Stützmauern bis maximal 80 cm Höhe sind zugelassen, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft**N+L/V**

- | | | |
|---|----------------|---|
| 1 | Zweck | Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen, erlebnisreichen Gebieten mit ihren typischen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. |
| 2 | Nutzung | Gemäss Grundnutzung soweit nicht durch Vereinbarungen 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 die vom Gemeinderat beauftragte Instanz sicher zu stellen. |

§ 37**Uferschutzzone ausserhalb Bauzone****USZa**

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | Zweck | Die Uferschutzzone bezweckt die langfristige Sicherung des Gewässerraums (Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen) sowie die Erhaltungen, Fföderung und Sschaffungen naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation. |
| 2 | Nutzung | Gemäss Grundnutzungen soweit diese mit den Zielen nach Abs. 1 vereinbar sind.
Die Uferschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.
Die Uferschutzzone ist naturnah und extensiv zu nutzen.
Der Uferbereich bleibt zur Förderung der Mensch-Wasser-Beziehung öffentlich zugänglich.
Nicht zulässig sind insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> - Lagern von Material, Silageballen und Abfällen aller Art - Errichten von Holzlagern - Lagern von Kompost (Kompostgitter, Kompostbehälter) - Errichten von Zäunen und Gartenanlagen (Ausnahme in Spezialfällen z.B. aus Sicherheitsgründen für Kinder) - Schädigen von Ufern durch Beweiden |
| 3 | Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen | Bauten und bauliche Anlagen sind, wenn sie nicht ihrem Zweck her einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen sowie Veränderungen der Uferbereiche, soweit diese nicht dem Hochwasserschutz, der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Gewässerunterhalt des Gewässers dienen. |
| 4 | Unterhalt | Der Unterhalt richtet sich grundsätzlich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Gemeinde sowie nach der kantonalen Praxishilfe Neophyten. Es gelten die Bestimmungen gemäss kantonalem Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15) sowie der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.201, insbesondere Art. 41c) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81). |
| 5 | Bewirtschaftung | Beim Gewässerraum, der landseitig über Erschliessungswege und -strassen hinausreicht, bestehen keine Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung bei Acker- oder Grünland. Die Bewirtschafterin / der Bewirtschafter hat aber dafür zu sorgen, dass keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen. Dazu hat er, neben den allgemeinen Sorgfaltspflichten, ab Fahrbahnrand einen Pufferstreifen in Form eines Grasstreifens von 1.0 m Breite anzulegen. |

- 6 **Besondere Bestimmungen** Für die Aufwertung des Gewässerraumes sind entlang des Fliessgewässers einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume zu fördern. Für Hecken und Uferbestockung gelten die Vorschriften nach § 49 Abs. 3 dieses Reglements.
- 4 **Besonderes** Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen ist nicht gestattet. Im Weiteren gelten die Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung.

§ 38 **Landschaftsschutzzone «Freihaltung»** **LFZ**

- 1 **Zweck** Die Landschaftsschutzzone «Freihaltung» bezweckt die Freihaltung, Pflege und Aufwertung von besonders empfindlichen und exponierten Lagen und Gebieten von hoher landschaftsästhetischer und / oder ökologischer Bedeutung.
- 2 **Nutzung** Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzungen soweit diese mit dem Zweck nach Abs. 1 vereinbar und nicht anderweitig verbindlich geregelt sind.
- 3 **Bauten und Anlagen** Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sowie Aussiedlungen, Terrainveränderungen (mit Ausnahme von Massnahmen zur Renaturierung von Gewässern oder Bodenverbesserungen, Flur- und Wanderwege, Bauten für den Hochwasserschutz oder für andere Naturschutzmassnahmen nötig sind), Deponien, Aufforstungen und Baumschulen sind unzulässig.
- 4 **Landschaftselemente** Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten und nach Möglichkeit aufzuwerten.

§ 39 **Landschaftsschutzzone** **LSZ**

- 1 **Zweck** Die Landschaftsschutzzone bezweckt die langfristige Erhaltung, Pflege und Aufwertung der grösseren zusammenhängenden und der reich strukturierten, weitgehend unverbauten Landschaftskammern Kulturlandschaft mit ihren Wiesen, Ackern, Hecken, Waldrändern, Bäumen und Bachläufen. Sie dient weiter dazu, Landschaftsräume langfristig offen zu halten und zu verbinden.
- 2 **Nutzung** Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzungen soweit diese mit dem Ziel Zweck nach Abs. 1 vereinbar sind und nicht anderweitig verbindlich geregelt.
- 3 **Bauten und Anlagen** Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen, sowie neue Entwässerungen, Deponien sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig.
Ausnahmen bilden Erweiterungen und Ergänzungen von bestehenden und landwirtschaftlich genutzten Bauten, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und standortgebunden sind sowie dem Schutzzweck nicht widersprechen. Als Ergänzungen sind Erweiterungen bestehender Betriebe und kleinere Neubauten (z.B. kleine Bienenhäuser, und Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten, betriebsnotwendige Installationen bis 15 m² Grundfläche und 2.5 m Höhe) zu verstehen.
Bestehende und landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung rechtmässig erstellt wurden, können bei ausgewiesenem Bedarf am bestehenden Standort angemessen erweitert werden.
Nicht mehr erforderliche oder nicht mehr der ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechende Bauten, Anlagen und Infrastrukturen sind zurückzubauen.
- 4 **Landschaftselemente** Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten und nach Möglichkeit aufzuwerten.
- 5 **Ausnahmen** Für die bodenbezogene landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendige Infrastrukturen sind zugelassen. Zugelassen sind zudem auch Massnahmen zur Bodenverbesserung, Terrainveränderungen (mit Ausnahme von Massnahmen zur Renaturierung von

Gewässern oder Bodenverbesserungen, Flur- und Wanderwege, Bauten für den Hochwasserschutz oder für andere Naturschutzmassnahmen nötig sind) sowie Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen. Alle Vorhaben müssen sich gut in das Landschaftsbild einfügen.

~~Ausnahmen bezüglich Abs. 3 sind möglich~~

~~— für Ergänzungen von bestehenden und landwirtschaftlich genutzten Bauten, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich, auf den beanspruchten Standort angewiesen sind und diese dem Schutzzweck nicht widersprechen. Als Ergänzungen sind Erweiterungen und kleinere Neubauten (z.B. kleine Bienenhäuser, und Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten, betriebsnotwendige Installationen bis 15 m² Grundfläche und 2.5 m Höhe) zu verstehen.~~

~~— für Terrainveränderungen, die der Renaturierung von Gewässern oder der Bodenverbesserung dienen, Flur- und Wanderwege, Bauten für den Hochwasserschutz oder für andere Naturschutzmassnahmen nötig sind.~~

~~— für landwirtschaftliche Schutzbauten für Obst- und Gemüsekulturen (z.B. Folientunnels, Regendächer, Kulturschutz- und Hagelschutznetze etc.). Diese dürfen nicht fest installiert sein (z.B. mit Fundamenten) und nicht länger als eine Kulturdauer am selben Ort stehen.~~

~~— für Kompostmieten und Zwischenlager für Mist am Feldrand gemäss den Vorgaben des Kantons (AfU).~~

~~- für Zäune, sofern sie auf diesen Standort angewiesen sind. Sie sind zwingend für Kleinsäuger durchgängig anzulegen.~~

§ 40

Umgebungsschutzzone

USZ

- | | | |
|---|-------------------------|--|
| 1 | Zweck | Die Umgebungsschutzzone bezweckt die Erhaltung des kulturlandschaftlichen Umfelds der intakten Ortsbilder, deren prägende Ansichten sowie die sorgfältige bauliche Integration von standortgebundenen Bauten und Anlagen. |
| 2 | Priorisierung Standorte | Zur Schonung und Freihaltung der die Ortsbilder umgebende Landschaft und zur Sicherstellung der Landschaftsqualitäten sind für neue Bauten und Anlagen: <ul style="list-style-type: none"> - in erster Priorität Standorte in unmittelbarer Nachbarschaft zum baulichen Bestand zu prüfen. - in zweiter Priorität direkt am Siedlungsrand (Bauzonengrenze) unter Schonung intakter Ortsansichten zu prüfen. - In dritter Priorität losgelöst vom baulichen Bestand in der umgebenden Landwirtschaftszone zu prüfen. |
| 3 | Prinzipien | Bauten und Anlagen müssen sich insbesondere durch die Anbindung an bestehende Strukturen, die Stellung, die flächensparende Anordnung, die Materialisierung sowie durch die Vermeidung von Terrainveränderungen in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Bedeutende Landschaftsräume wie Senken, Kuppen, Geländekanten und Gewässerläufe sowie intakte Ortsansichten, siedlungstrennende Grünräume und Aussichtslagen sind in ihrer Wirkung zu erhalten. Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind zu erhalten und nach Möglichkeit aufzuwerten. Im Falle von Eingriffen ist entsprechender Ersatz zu leisten mit Fokus auf eine landschaftliche Integration und Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes. |
| 4 | Verfahren | Voranfragen und Baugesuche sind frühzeitig der Baubehörde und den externen Fachpersonen / dem Gestaltungsbeirat zur Beurteilung vorzulegen. Die externen Fachpersonen / der Gestaltungsbeirat beurteilt die Einhaltung der Anforderungen gemäss § 3. |

§ 41 Naturschutzzone NSZ

- 1 Zweck

Die kommunale Naturschutzzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung der wertvollen Landschaftselemente, des naturnahen Lebensraumes für standortheimische Pflanzen und Tiere, sowie der Förderung natürlicher und dynamischer Entwicklungsprozesse.

Die kommunale Naturschutzzone Bucheggmatt sowie in Kyburg-Buchegg dient zusätzlich dem Schutz der Grundwasserfassung.

Der als kommunale Naturschutzzone angelegte Pufferstreifen um das kantonale Naturreservat Möösli dient der Minimierung des Nährstoffeintrags ins Naturreservat Möösli. Dazu ist eine extensive Bewirtschaftung der Fläche (ohne Gülle) notwendig.
- 2 Nutzung

Die landwirtschaftliche Nutzung ist nur soweit zulässig, als sie dem Zonenzweck dient.
- 3 Bauten und Anlagen

Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, Ablagerungen und Deponien sowie wie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig, soweit sie nicht für die Erreichung des Schutzzweckes oder für den Betrieb der Wasserversorgungsanlagen nötig sind.
- 4 Unterhalt und Bewirtschaftung

Unterhalts- und Bewirtschaftungsmassnahmen, die dem Schutzzweck dienen sowie für die Bewirtschaftung notwendige Einfriedungen sind gestattet.

Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Bewässerung, Entwässerung, Bewirtschaftung (z.B. starke Beweidung) noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden.

Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist die Umwelt-, Landwirtschafts- und Forstkommission (ULFKO). Sie kann die notwendigen Arbeiten durch Abschluss von Vereinbarungen Dritten übertragen (Landwirte, Förster, Verein, etc.).

Pflegemassnahmen und Veränderungen müssen den Erhalt oder die ökologische Aufwertung der Flächen bezweckt. Das Aufkommen und die Ausbreitung von Neophyten sind mit geeigneten Massnahmen zu verhindern.
- 5 Besonderes

Verboten sind der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, das Aussetzen von nicht standortgemässen, fremdländischen Tier- und Pflanzenarten, Feuer entfachen sowie alle anderen Massnahmen, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen.

§ 42 Schutzzone Wildtierkorridor SZW

- 1 Zweck

Die Schutzzone Wildtierkorridor dient der Förderung der Lebensraumvernetzung von Wildtieren. Die Durchgängigkeit ist möglichst ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Das Objektblatt SO 15 «Aetingen» ist heranzuziehen.
- 2 Nutzung

Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung soweit mit dem Zweck nach Abs. 1 vereinbar.
- 3 Bauten und Anlagen

Bestehende Bauten und Anlagen, welche vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung rechtmässig erstellt wurden, haben Besitzstand.

Neue Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Für Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken können, gilt eine Baubewilligungspflicht. Wildtierfreundliche Weidezäune und temporäre Mehrdrahtsysteme sind ohne Bewilligung zulässig. Flexinetzte sind nicht zulässig.

§ 43 Gefährdungsbereich Naturgefahren

- 1 Zweck Gefahrenbereiche ~~Hinweisbereiche~~ bezwecken den Schutz von Mensch, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren, primär mittels raumplanerischen und wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen. Die Naturgefahren werden in drei Gefahrenstufen unterteilt. Für die unterschiedlichen Gefahrenstufen gelten die nachfolgenden Bestimmungen ~~der im Gefahrengbiet liegenden Gebiete vor Hangmuren und Rutschungen.~~
- 2 Perimeter
Pläne und Karten Die jeweiligen Naturgefahrenzonen sind im Naturgefahrenplan dargestellt. Der Naturgefahrenplan ~~gilt~~ umfasst die vorhandenen Gefahrenzonen innerhalb des Perimeters Gefahrenkartierung. Bei Nachführungen, die sich aufgrund konkreter Schutzmassnahmen ergeben, ist die Gefahrenkarte entsprechend zu aktualisieren und der Naturgefahrenplan muss neu aufgelegt werden ~~wird auf die aktualisierte Karte im Geoportal des Kantons verwiesen (<https://geo.so.ch/map>).~~
- Bei Bauvorhaben ist zusätzlich die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU hinweisend zu berücksichtigen.
- Ausserhalb des Perimeters Gefahrenkartierung ist die Naturgefahrenhinweiskarte gemäss kantonalem Geoportal zu berücksichtigen.
- Im Bauzonenplan werden Gebiete geringer und mittlerer Gefährdung unterschieden.
- Nutzung Die Erstellung von Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Grundnutzung zulässig.
- 3 Naturgefahrenplan Die im Naturgefahrenplan gelb / gelb schraffiert / blau / rot dargestellten Bereiche liegen im jeweiligen Gefährdungsbereich gemäss nachfolgenden Ausführungen:
- 4 **Hinweisbereich geringe Gefährdung / Restgefährdung (gelb)**
- Massnahmen
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 sind Schutzmassnahmen vorzusehen. Die Grundeigentümerschaft ist auf die Gefährdung und auf mögliche Massnahmen zur Schadensverhütung aufmerksam zu machen.
- In Gebieten mit geringer Gefährdung ist zu prüfen, ob während der Bauzeit zusätzlich hangssichernde Massnahmen notwendig sind.
- Zuständigkeiten Die kommunale Baubehörde informiert die Bauherrschaft entsprechend. Die kommunale Baubehörde zieht die Solothurner Gebäudeversicherung SGV ~~ist bei beizuziehen.~~ Bei sensiblen Objekten kann die Koordinationsstelle Naturgefahren einbezogen werden.
- Bauliche Massnahmen Wenn bauliche Massnahmen gemäss der Gefahrenkarte „Soll-Zustand“ ergriffen worden sind, ist die Gefährdung neu zu beurteilen. Im Minimum gelten die Auflagen gemäss dem Bereich Restgefährdung.
- 5 **Gebotsbereich mittlere Gefährdung (blau)**
- Massnahmen
Auflagen innerhalb Bauzone In Gebieten mit mittlerer Gefährdung sind bei Bauvorhaben an bestehenden Gebäuden geeignete Objektschutz- und/oder Hangstabilisierungsmassnahmen zu prüfen. In Gebieten mit mittlerer Gefährdung sind bei der Planung und dem Bau von Neubauten von Anfang an Objektschutzmassnahmen einzuplanen und umzusetzen.
- Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen ist mit Auflagen zulässig:
- Allgemein: 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.

- b. Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge usw.) von Neubauten, wesentlichen Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu bauen, dass sie bei einer Überflutung des Gebietes gegen eindringendes Wasser gesichert sind.
- c. Einbauten, wesentliche Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu erstellen, dass die Fundationen im Fall eines Hochwassers nicht unterspült werden.
- d. Zu- und Abläufe zu den Gebäuden (Kanalisation, Wasserversorgung) sind technisch so auszurüsten, dass eine Überflutung im Gebäude ausgeschlossen werden kann.
- e. Bei der Umgebungsgestaltung ist dafür zu sorgen, dass das Hochwasser möglichst schadlos abfließt.
- f. 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.
- g. Die Baugrube ist während der Bauphase zu sichern.
- h. Das Oberflächen- und Meteorwasser soll soweit möglich abgeführt werden und nicht versickern.

Bei der Umgebungsgestaltung ist dafür zu sorgen, dass das Hochwasser möglichst schadlos abfließt.

Auflagen ausserhalb Bauzone Zonenkonforme Bauten und Anlagen sowie solche mit einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff RPG dürfen erstellt werden, wenn durch verbindlich festgelegte Objektschutzmassnahmen das Risiko auf ein tolerierbares Mass reduziert werden kann. In erster Linie sind alternative Standorte zu suchen. Bei Umnutzungen, Umbauten und Sanierungen bestehender Bauten und Anlagen ist das Risiko durch Objektschutzmassnahmen zu reduzieren.

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

Bauliche Massnahmen Wenn bauliche Massnahmen gemäss der Gefahrenkarte „**Soll-Zustand**“ ergriffen worden sind, ist die Gefährdung durch das Amt für Umwelt sowie die Solothurner Gebäudeversicherung neu zu beurteilen. Im Minimum gelten die Auflagen gemäss dem Bereich Restgefährdung.

6

Verbotbereich erhebliche Gefährdung (rot)

Die Erstellung von neuen Bauten und Anlagen ist grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen von diesem Grundsatz in bereits bebauten Gebieten sowie Massnahmen für bestehende Bauten und Anlagen müssen fallweise unter Abwägung der Interessen und unter Einbezug der kantonalen Koordinationsstelle Naturgefahren beurteilt werden (bauliche Massnahmen, Notfallprüfung).

Bauliche Massnahmen Wenn bauliche Massnahmen ergriffen worden sind, die eine Neubeurteilung der Gefährdung nach sich ziehen, sind die Auflagen unter Einbezug der kantonalen Koordinationsstelle Naturgefahren festzulegen.

7

Oberflächenabfluss

Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessene Rechnung zu tragen. Potenziell gefährdete Gebiete durch Oberflächenabfluss zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU auf⁵.

⁵ <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/naturgefahren/fachinformationen/naturgefahrensituation-und-raumnutzung/gefahrengrundlagen/oberflaechenabfluss.html>

Gebäudeöffnungen (Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten, Lichtschächte usw.) sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten.

Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen.

§ 44 Grundwasserschutz- und Quellschutz zonen S1/S2/S3

- 1 Zweck Die Grundwasserschutz zonen dienen dazu, Trinkwassergewinnungsanlagen und das Grundwasser unmittelbar vor seiner Nutzung als Trinkwasser vor Beeinträchtigungen zu schützen. Grundwasserschutz zonen dienen dazu, die im öffentlichen Interesse liegenden Grund- und Quellwasserfassungen auszuscheiden dem Schutz des Quell- und Grundwassers..
Es gelten die speziellen Reglemente.
- 2 Nutzung Die Grundwasserschutz zonen S2 und S3 sind anderen Nutzungszonen überlagert.
- 3 Rechtsgültige Schutzpläne Es gelten die jeweils rechtsgültigen Nutzungsplanungen.

~~Hofstattzone (nur in Mühledorf)~~

HZ

- 1 Zweck Erhalten der bestehenden Hofstatt.
- 2 Bauten ~~und~~ Anlagen Es sind nur eingeschossige Kleinbauten erlaubt, die der Kleintierhaltung dienen.

~~Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht~~

GP

- 1 Zweck Optimale Nutzung und Gestaltung besonders sensibler Baugebiete unter Beachtung entsprechender Sonderbauvorschriften.
- 2 Perimeter In Gebieten bzw. Bauzonen mit Gestaltungsplanpflicht ist ein rechtskräftiger Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung.
- 3 Inhalt Gemäss §44 PBG. Der Gestaltungsplan hat auf einem Bebauungs- und Aussenraumkonzept zu basieren, welches mit dem Gemeinderat und ggf. der kantonalen Denkmalpflege entwickelt wird. Der Gemeinderat legt dazu inhaltliche Mindestanforderungen fest.
- 4 Bauweise Diese richtet sich nach der Grundnutzung der entsprechenden Bauzone.

§ 45 ~~Durch Abfälle Belastete Standorte / Altlasten~~

- 1 Kataster Belastete Standorte werden gemäss Art. 32c Abs. 2 ~~des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz~~ (Umweltschutzgesetz, {USG}) in einen öffentlich zugänglichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 Altlastenverordnung (AltIV, SR 814.680) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) verzeichnet. ~~Der KBS ist im Internet unter www.afu.so.ch einsehbar.~~
- 2 Darstellung ~~Belastete Standorte und Altlasten werden nicht in den Nutzungsplänen dargestellt. Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte (KBS) einsehbar.~~

- 3 ~~Vorgehen~~
~~Handlungsbedarf~~ Bei Bauarbeiten auf belasteten Standorten oder **bei Standorten, wo wenn** ein Verdacht auf Verunreinigung des Bodens oder des **mineralisierten** Untergrundes vorliegt, ist dieser gemäss **Art. 3 AltIV resp. § 136 kantonalem** Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) auf Schadstoffe zu untersuchen **und dem Amt für Umwelt zur Beurteilung einzureichen**. Die Baubehörden ordnen die Untersuchung und die Erarbeitung eines Entsorgungskonzeptes an, **in welche auch der Nachweis über die Einhaltung von Art. 3 AltIV erbracht werden muss**.
- Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlasten-Voruntersuchung durchzuführen. Bei belasteten Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingt Gefährdungsabschätzung durchzuführen.
- 4 **Bauvorhaben** **Bauvorhaben auf belasteten Standorten sind nach Art. 3 AltIV resp. § 136 GWBA dem Departement—Amt für Umwelt zur Beurteilung einzureichen—ist das Untersuchungsprogramm vorgängig zur Stellungnahme vorzulegen.**

§46 ————— Gefährdungsbereich Naturgefahren

- 1 ~~Zweck~~ ~~Hinweisbereiche bezwecken den Schutz von Mensch, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren, primär mittels raumplanerischen und wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen. Die Naturgefahren werden in drei Gefahrenstufen unterteilt. Für die unterschiedlichen Gefahrenstufen gelten die nachfolgenden Bestimmungen der im Gefahrengebiet liegenden Gebiete vor Hangmuren und Rutschungen.~~
- 2 ~~Perimeter~~
~~Pläne und Karten~~ ~~Der Naturgefahrenplan gilt innerhalb des Perimeters Gefahrenkartierung. Bei Nachführungen, die sich aufgrund konkreter Schutzmassnahmen ergeben, wird auf die aktualisierte Karte im Geoportal des Kantons verwiesen (<https://geo.so.ch/map>).~~
~~Bei Bauvorhaben ist zusätzlich die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU hinweisend zu berücksichtigen.~~
~~Ausserhalb des Perimeters Gefahrenkartierung ist die Naturgefahrenhinweiskarte gemäss kantonalem Geoportal zu berücksichtigen.~~
~~Im Bauzonenplan werden Gebiete geringer und mittlerer Gefährdung unterschieden.~~
- ~~Nutzung~~ ~~Die Erstellung von Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Grundnutzung zulässig.~~
- 3 ~~Naturgefahrenplan~~ ~~Die im Naturgefahrenplan gelb / gelb schraffiert / blau / rot dargestellten Bereiche liegen im jeweiligen Gefährdungsbereich gemäss nachfolgenden Ausführungen:~~
- 4 **Hinweisbereich geringe Gefährdung / Restgefährdung (gelb)**
- ~~Massnahmen~~
~~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 sind Schutzmassnahmen vorzusehen. Die Grundeigentümerschaft ist auf die Gefährdung und auf mögliche Massnahmen zur Schadensverhütung aufmerksam zu machen.~~
~~In Gebieten mit geringer Gefährdung ist zu prüfen, ob während der Bauzeit zusätzlich hangssichernde Massnahmen notwendig sind.~~
- ~~Zuständigkeiten~~ ~~Die kommunale Baubehörde zieht die Solothurner Gebäudeversicherung SGV ist beizuziehen.~~
- ~~Bauliche~~ ~~Massnahmen~~ ~~Wenn bauliche Massnahmen gemäss der Gefahrenkarte „Soll-Zustand“ ergriffen worden sind, ist die Gefährdung neu zu beurteilen. Im Minimum gelten die Auflagen gemäss dem Bereich Restgefährdung.~~

5

Gebotsbereich mittlere Gefährdung (blau)

Massnahmen Auflagen — innerhalb Bauzone	In Gebieten mit mittlerer Gefährdung sind bei Bauvorhaben an bestehenden Gebäuden geeignete Objektschutz- und/oder Hangstabilisierungsmassnahmen zu prüfen. In Gebieten mit mittlerer Gefährdung sind bei der Planung und dem Bau von Neubauten von Anfang an Objektschutzmassnahmen einzuplanen und umzusetzen. Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen ist mit Auflagen zulässig: i. — Allgemein: 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. j. — Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge usw.) von Neubauten, wesentlichen Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu bauen, dass sie bei einer Überflutung des Gebietes gegen eindringendes Wasser gesichert sind. k. — Einbauten, wesentliche Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu erstellen, dass die Fundationen im Fall eines Hochwassers nicht unterspült werden. l. — Zu- und Abläufe zu den Gebäuden (Kanalisation, Wasserversorgung) sind technisch so auszurüsten, dass eine Überflutung im Gebäude ausgeschlossen werden kann. m. — Bei der Umgebungsgestaltung ist dafür zu sorgen, dass das Hochwasser möglichst schadlos abfließt.
Auflagen — ausserhalb Bauzone	Zonenkonforme Bauten und Anlagen sowie solche mit einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff RPG dürfen erstellt werden, wenn durch verbindlich festgelegte Objektschutzmassnahmen das Risiko auf ein tolerierbares Mass reduziert werden kann. In erster Linie sind alternative Standorte zu suchen. Bei Umnutzungen, Umbauten und Sanierungen bestehender Bauten und Anlagen ist das Risiko durch Objektschutzmassnahmen zu reduzieren.
Zuständigkeiten	Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechend vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die kommunale Baubehörde zieht die Solothurner Gebäudeversicherung bei. Diese prüft die vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen. Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und Massnahmen (wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs) verlangen.
Bauliche Massnahmen	Wenn bauliche Massnahmen gemäss der Gefahrenkarte „Soll-Zustand“ ergriffen worden sind, ist die Gefährdung durch das Amt für Umwelt sowie die Solothurner Gebäudeversicherung neu zu beurteilen. Im Minimum gelten die Auflagen gemäss dem Bereich Restgefährdung.

6

Oberflächenabfluss

Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessene Rechnung zu tragen. Potenziell gefährdete Gebiete durch Oberflächenabfluss zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU auf⁶.

Gebäudeöffnungen (Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten, Lichtschächte usw.) sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten.

Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen

⁶ <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/naturgefahren/fachinformationen/naturgefahrensituation-und-raumnutzung/gefahrengrundlagen/oberflaechenabfluss.html>

~~es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen.~~

§ 46

Schadstoffbelastete Böden

- 1 Verzeichnis Das Amt für Umwelt erfasst im Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden (VSB) Gebiete mit nachgewiesenen Schadstoffbelastungen des Bodens („Bodenbelastungsgebiete“) sowie Gebiete, die aufgrund von gut begründeten fachlichen Hinweisen als „Bodenbelastungs-Verdachtsflächen“ ausgeschieden sind (§ 132 Abs. 1 GWBA). Dieses Verzeichnis ist die Grundlage für die Umsetzung der in § 136 GWBA definierten Vollzugs-Aufgaben der zuständigen Baubehörden.
- 2 Darstellung Schadstoffbelastete Böden werden nicht in den Nutzungsplänen dargestellt. Die aktualisierten Flächen sind im „Prüfperimeter Bodenabtrag“ (Prüfperimeter Bodenabtrag) öffentlich einsehbar.
- 3 Handlungsbedarf Bei Bauvorhaben innerhalb des „Prüfperimeters Bodenabtrag“ findet § 136 GWBA Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden vor Ort (gleiche Bodenbelastung) weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.

§ 47

Störfälle

- 1 Beschreibung Die Gefahrenhinweiskarte Störfälle stellt die für die Raumplanung risikorelevanten Anlagen und deren Konsultationsbereiche dar. Die Karte dient der in der StfV verlangten Information der Öffentlichkeit durch die Behörde und zeigt den Bau- und Planungsbehörden mögliche Konflikte zwischen der Siedlungsentwicklung und der Störfallvorsorge auf.
- 2 Darstellung Störfälle werden nicht in den Nutzungsplänen dargestellt. Die aktualisierten Flächen sind in der Karte «Störfallverordnung» (siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar.
- 3 Handlungsbedarf Bei Bauvorhaben in Konsultationsbereichen gemäss Art. 11a Abs. 2 StfV ist eine Stellungnahme zur Risikoeinschätzung beim kantonalen Amt für Umwelt einzuholen und Massnahmen zum Schutze der Nutzer vor Störfällen zu prüfen.

6. Natur- und Kulturobjekte und geschützte Naturobjekte

§ 48

Geschützte und erhaltenswerte Naturobjekte

- 1 Bedeutung Die im ~~Zonenplan~~ Gesamtplan als geschützt bezeichneten Naturobjekte Einzelbäume (vgl. Naturinventar) sind ~~durch Beschluss des Regierungsrates unter Schutz gestellt zu erhalten~~. Massnahmen, welche direkt oder indirekt den Erhalt dieser Einzelbäume gefährden, sind untersagt (z.B. das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelbereich sowie dem Schutzzweck widersprechende Massnahmen). Abgänge sind am gleichen oder an einem gleichwertigen Ort in der Nähe mit einheimischen und standorttypischen Bäumen zu ersetzen.
Die als erhaltenswert bezeichneten restlichen wertvollen Naturobjekte gemäss Naturinventar wie Obstgärten, Baumreihen und Einzelbäume unterstehen keinen Schutzbestimmungen, sind aber nach Möglichkeit zu erhalten.
- 2 Ziel Sicherung ~~des Bestandes, Erhalt und Pflege~~.
- 2 Ersatz Die Beseitigung ist nur aus zwingenden Gründen zulässig (Krankheit, Alter, Gefährdung, ~~Problem für Gebäude~~) und bedarf eine Bewilligung durch die Baubehörde. Diese regelt die Ersatzpflanzungen sowie vereinbart Fördermassnahmen wie Pflanzung, Bewirtschaftung und Pflege der Grundeigentümerschaft / den Bewirtschaftern. Die Gemeinde unterstützt die Ersatzpflanzung von geschützten markanten Einzelbäumen nach Absprache finanziell.
~~Beseitigungsgesuche für geschützte Objekte bedürfen der Schutzentlassung durch den Regierungsrat.
Beseitigungsgesuche für erhaltenswerte Objekte bedürfen der Schutzentlassung durch den Gemeinderat.
Bei Beseitigung ist, wo immer möglich, für eine artgleiche Ersatzpflanzung zu sorgen.~~
- 4 Massnahmen Massnahmen, welche die Erhaltung der Naturobjekte gefährden, sind zu vermeiden.

§ 49

Wald, Hecken, Feld- und Ufergehölze

- 1 Wald- und Feldgehölze Der Schutz und die Nutzung von Wald- und Feldgehölzen richten sich nach den Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung.
- 2 Ufergehölze Ufergehölze sind nach Art. 21 Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG, SR 451) geschützt.
- 3 Hecken Hecken sind gemäss § 20 Kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, BGS 435.141) geschützt. Sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet. Die Gewährung von Ausnahmen richtet sich nach der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz und die kantonale Richtlinie über Feststellung und Unterhalt von Hecken und Ufergehölzen (Heckenrichtlinie).
- 4 Feststellung für Ufergehölze / Hecken Bei Planungs- und Bauvorhaben auf den davon betroffenen Parzellen ist die Grenze des Ufergehölzes im Einzelfall durch eine Fachperson festzustellen. Es ist ein Baulinienabstand von 4.0 m ab Heckensaum innerhalb und 12.0 m ausserhalb der Bauzone einzuhalten. Über Ausnahmen entscheidet die Baubehörde. Die entsprechenden Baulinien sind im Baugesuchverfahren oder in allfälligen Teilzonenplänen festzulegen.
- 5 Pflege Die Planungsbehörde kann auf Antrag der ULFKO für den sachgemässen Unterhalt der Hecken in Ergänzung zum kantonalen Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft Vereinbarungen mit der Bewirtschafterin / dem Bewirtschafter abschliessen.

§ 50

Kulturobjekte (geschützt / schützenswert / erhaltenswert)

1 Grundsatz

Für die geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Kulturobjekte gelten erhöhte architektonische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Bausubstanz sowie Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.

Ohne vorgängige Zustimmung der kommunalen Baubehörde sind keine baulichen Massnahmen bzw. Veränderungen an solchen Objekten zulässig. ~~Diese sind ebenfalls frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit verwaltungsexternen Fachleuten abzusprechen. Die kantonale Fachstelle für Heimatschutz kann für eine Stellungnahme beigezogen werden.~~

Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind durch die Baubehörde der kantonalen Denkmalpflege zur Zustimmung ~~Genehmigung~~ und solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, ~~verwaltungsexternen Fachleuten~~ ~~personen / Gestaltungsbeirat~~ zur Beurteilung zu unterbreiten. Eine frühzeitige Absprache mit der Baubehörde (und gegebenenfalls externen Fachpersonen / Gestaltungsbeirat) wird empfohlen. Bei Bedarf kann die Baubehörde zudem die zuständigen kantonalen Fachstellen zur Stellungnahme einladen.

2 Geschützte Kulturobjekte

Die ~~im~~ ~~den Nutzungsplänen~~ ~~Zonenplan~~ als geschützt bezeichneten Objekte ~~sind aufgrund ihres weisen besondere~~ architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes ~~auf und sind~~ durch Beschluss ~~des Gemeinderates oder~~ des Regierungsrates geschützt.

Ziel: Sicherung des Bestandes, d.h. Erhalt und Unterhalt gemäss Schutzverfügung. ~~Bei Bauvorhaben entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.~~

~~Die entsprechende Verfügung umschreibt den Schutzcharakter.~~

Alle Veränderungen, ~~sowohl im Inneren wie auch am Gebäudeäusseren~~ sowie in der unmittelbaren Umgebung, bedürfen der Zustimmung ~~Genehmigung~~ der kantonalen Denkmalpflege. ~~Dies betrifft insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Umgebungsarbeiten sowie sämtliche Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, Oberflächen usw.~~

~~Bauliche Massnahmen sind möglichst frühzeitig, d.h. zum Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der kant. Denkmalpflege und der Baubehörde abzusprechen.~~ Alle Arbeiten sind im Sinne und in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege zu planen und umzusetzen.

3 Schützenswerte Kulturobjekte

Die ~~im~~ ~~den Nutzungsplänen~~ ~~Zonenplan~~ als schützenswert bezeichneten Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die als Einzelobjekte (Eigenwert) ~~und/oder wie auch~~ als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. ~~Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen, insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr.~~

Ziel: Sie sind ~~möglichst ungeschmälerte~~ ~~Erhaltung~~ in ihrer ursprünglichen Form (~~Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, und äussere~~ Erscheinung) sowie in ihrer ~~alten~~ ~~historischen~~ Bausubstanz ~~im Äusseren und Innern möglichst ungeschmälert zu erhalten.~~

Ein Abbruch ~~soll~~ ~~darf~~ nur ~~erwogen~~ ~~bewilligt~~ werden, wenn ~~die Baubehörde, in Absprache mit verwaltungsexternen Fachleuten~~ ~~personen / Gestaltungsbeirat~~ (vgl. § 3), den Zustand der Baute zum Zeitpunkt der Abbruchbewilligung als abbruchwürdig beurteilt und die in Absprache mit den ~~externen Fachleuten~~ ~~personen / Gestaltungsbeirat~~ festgelegten Qualitätsanforderungen an den Wiederaufbau in der Abbruchbewilligung verfügt werden.

~~keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In solchen Fällen sollen für den Neubau Lage, Stellung, Proportionen sowie Fassaden- und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes übernommen werden.~~

- Gebäudeteile oder –phasen, welche bereits vor dem aktuellen Eingriff die Lesbarkeit des Objektes oder das Ortsbild beeinträchtigt haben, dürfen nach entsprechender Stellungnahme durch externe Fachpersonen / den Gestaltungsbeirat abgebrochen werden.
- 4 Erhaltenswerte Kulturobjekte Die ~~im den Nutzungsplänen~~ ~~Zonenplan~~ als erhaltenswert bezeichneten Objekte sind ~~wichtige und~~ charakteristische Bauten, ~~denen vorallem die~~ als Bestandteil einer ~~Häuser~~ ~~Gebäudegruppe~~ oder einer ~~Gebäudereihe im~~ bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung ~~zukommt~~ sind.
- Ziel: Sie ~~sind in ihrer ursprünglichen Form~~ sollen, wenn immer möglich, in (Lage, Stellung, Volumen, Geschosszahl, Proportionen, Fassadenflucht, Firstrichtung), ~~äusserer Erscheinung~~ sowie in ihrer Bausubstanz möglichst zu erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben.
- Ein Abbruch ~~soll darf~~ nur ~~erwogen~~ bewilligt werden, wenn die Baubehörde, in Absprache mit ~~verwaltungsexternen~~ Fachleuten / dem Gestaltungsbeirat (vgl. § 3), den Zustand der Baute zum Zeitpunkt der Abbruchbewilligung als abbruchwürdig beurteilt und die in Absprache mit den Fachleuten festgelegten Qualitätsanforderungen an den Wiederaufbau in der Abbruchbewilligung verfügt werden.
- ~~Im Falle eines unvermeidlichen Abbruchs soll möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegen. In solchen Fällen soll für den Neubau Stellung und Volumen des ursprünglichen Gebäudes übernommen werden. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.~~
- 5 Beizug Fachleute Für die Beurteilung von Qualitätsfragen zieht die Planungsbehörde / die Baukommission ~~punktuell und bei Bedarf~~ ~~verwaltungsexternen~~ Fachleute bei (fachlich qualifizierte Personen aus den Bereichen Architektur, Denkmalpflege, Landschaftsarchitektur, Gartendenkmalpflege usw.). Die Fachleute ~~geben zu Gestaltungsplänen und baugesuchpflichtigen Eingriffen Empfehlungen zuhanden der zuständigen kommunalen Behörde ab. Abweichungen von den Empfehlungen der Fachleute sind durch die kommunale Behörde fachlich zu argumentieren; über den Umgang mit den Empfehlungen bzw. die Abweichungen von diesen ist im jeweiligen Verfahren Bericht zu erstatten.~~
- Die Kosten für den Beizug der Fachleute trägt die jeweilige Bauherrschaft.
- 5 Unterhaltspflicht Kulturobjekte sind vom Eigentümer oder von der Eigentümerin so zu erhalten, dass ihr Bestand gesichert ist (~~Unterhaltspflicht gemäss kantonaler Kulturdenkmäler Verordnung~~). Beim Unterlassen der für die Erreichung des Schutzzieles notwendigen Massnahmen oder bei vorgenommenen Veränderungen, die nicht bewilligt sind, kann die verfügende Behörde dem Eigentümer oder der Eigentümerin Ersatzmassnahmen anordnen. Die Kosten der Ersatzvornahme sind dem oder der Pflichtigen zu überbinden.
- Die Durchsetzung der Unterhaltspflicht ist Aufgabe der Baubehörde.
- 6 Beiträge Bei kantonal geschützten Objekten sind Beiträge der Denkmalpflege möglich; zuständig ist das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie.
- Für kommunal geschützte bzw. schützenswerte Objekte sind Beiträge im Einzelfall möglich und bedingen einen Antrag an die kantonale Denkmalpflege-Kommission und den Gemeinderat Buchegg. Diese befindet abschliessend über mögliche Beiträge.
- ~~Bei landwirtschaftlichen Bauten in der Juraschutzzone sind bei besonderen Massnahmen ebenfalls Beiträge des Heimatschutzes (Natur- und Heimatschutzfonds) möglich.~~

§ 51 **Schützenswerte geowissenschaftliche Objekte**

- 1 Grundsatz Schützenswerte geowissenschaftliche Objekte im Gemeindegebiet sind zu erhalten.
- 2 Darstellung Schützenswerte geowissenschaftliche Objekte werden in den Nutzungsplänen dargestellt.
- 3 Hinweis Die geowissenschaftlichen Objekte gemäss den Nutzungsplänen sind geschützt und dürfen nicht beseitigt, eingedeckt oder verändert/verkleinert werden.

§ 52 **Geschützte archäologische Fundstellen**

AS

- 1 ~~Zweck~~ Grundsatz Durch §5 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung (BGS 436.11) werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt. ~~Geschützte~~ Sicherstellung archäologischer ~~Boden-~~ Fundstellen sind zu schützen und zu erhalten.
Die bekannten Fundstellen (Schutzzone) sind in den Zonenplänen eingetragen.
~~Die bekannten geschützten Fundstellen sind im Bauzonenplan bezeichnet. Geschützte archäologische Fundstellen im Gemeindegebiet sind zu schützen und zu erhalten. Schutzzone bedeutet nicht Bauverbot, sondern eine umfassende, Wo dies nicht möglich ist, wird eine archäologische Untersuchung vor bzw. während eines Bauvorhabens durchgeführt..~~
- 2 ~~Fundstellen~~ Darstellung Geschützte archäologische Fundstellen werden in den Nutzungsplänen dargestellt.
Einige Fundstellen stehen zusätzlich unter kantonalem Einzelschutz und sind in den Zonenplänen durch die entsprechende Signatur gekennzeichnet.
- 3 ~~Fundstellen~~ Baugesuch Baugesuche, die Grabarbeiten und Terrainveränderungen im Bereich von archäologischen Fundstellen (Schutzzone) und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.
~~Durch die Kulturdenkmäler-Verordnung sind archäologische Funde und archäologische Fundstellen unmittelbar geschützt. Vor Erteilung der Baubewilligung hat die Baubehörde der Kantonsarchäologie alle Baugesuche, die sich auf bekannte geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen, zur Zustimmung einzureichen.~~
- 4 Informationspflicht Bei allen Grabarbeiten ~~in den Gebieten~~ innerhalb der archäologischen Fundstellen (Schutzzone) gemäss Zonenplan ist vorgängig die Kantonsarchäologie zu verständigen. Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der Bauzonen, archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbesondere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.
Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zu Tage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baubehörde sowie die Kantonsarchäologie zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

7. Bauvorschriften und Nutzungsziffern

§ 53 Wohn- und Mischzonen / Arbeitszonen

Bezeichnung	W1 Wohnzone 1-geschossig	W2a Wohnzone 2-geschossig a	W2b Wohnzone 2-geschossig b	W3 Wohnzone 3-geschossig	K Kernzone	GW Gewerbezone mit Wohnnutzung	G1 / G2 Gewerbezone
	Wohnzonen				Mischzonen	Wohnzonen	
^a Min. Geschosszahl [G]		1 keine	1 keine	2	2	2	2
Max. Geschosszahl [G]	4	2	2	3	angepasst an bestehende Bebauung / Ortsbild-2	2	G1: 2 G2: 3
Max. Gebäudelänge [Gl]	20.00 m	30.00 m 20.00 m	30.00 m	40.00 m	^d 30.00 m	40.00 m	G1: 40.00 m G2: 80.00 m
Max. Fassadenhöhe [Fh] max. Gebäudehöhe	4.50 m	6.50 m	7.50 m 6.50 m	10.50 m	2G: 7.50 m 7.00 m 3G: angepasst an beste- hende Bebauung	7.50 m	G1: 7.50 m G2: 10.50 m
Max. Gesamthöhe [Gh]	keine	keine	keine	Keine	angepasst an bestehende Bebauung / Ortsbild	keine	keine
^b Dachform, -neigung	Satteldächer beidseits gleich geneigt (min. 25° – max. 40°)	^c Satteldächer beidseits gleich geneigt, min. 25°	^c Satteldächer beidseits gleich geneigt, min. 25°	^c Satteldächer beidseits gleich geneigt, min. 25°	Je nach Bautypus und Situ- ation Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer beid- seits gleich geneigt, min. 35°/max. 45°	angepasst an bestehende Bebauung / Ortsbild	2G: frei 3G: nur Flachdach
Hauptfirstrichtung Stellung	hangparallel	hangparallel	hangparallel	Hangparallel	abgestimmt auf das Orts- bild, i.d.R. hangparallel		
Max. Ausnutzungsziffer	0.35	0.30	0.40		^e 0.60	keine	keine
Min. Grünflächenziffer	40 %	40 %	40 %	40 %	^e 40 %	30 % 40 %	20 % 25 %
Baumäquivalent		Das Anrechnen hochstämmiger Bäume an die Grünfläche ist nicht zulässig.			Das Anrechnen hochstämmiger Bäume an die Grünfläche ist zulässig (bis zu 50 % der GFZ), wenn dadurch die ortsbauliche Situation eine Aufwertung erhält.		

^a 1-geschossige Bauweise ist bei ungeordneten Bauten zulässig (freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten. u.a. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; eine Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig).

^b Ausnahmen bezüglich Dachform und Dachneigung sind bei untergeordneten Bauten kleinen An- und Nebenbauten möglich.

^c In Hanglagen kann die Baukommission auch Pult- und Flachdächer bewilligen, sofern diese den Quartiercharakter und das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen.

^d Altrechtliche Bauten dürfen zusätzlich im bestehenden Volumen ausgebaut werden.

^d Abweichungen aufgrund bestehender Bebauung / Ortsbild bleiben zulässig.

^e Unterschreitungen sind möglich, wenn die Situation dies erfordert. Kompensationen mit direkten Nachbarparzellen sind möglich, wenn dadurch die ortsbauliche Situation eine Aufwertung erhält.

§ 54 Öffentliche Zonen / weitere Zonen

Bezeichnung	öBA Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen	SSch Spezialzone Schmärleiben	SPF Spezialzone Pferdehaltung	E Erhaltungszone	F Freihaltezone	L Landwirtschaftszone
	öffentliche Zone	Spezialzonen		Eingeschränkte Bauzonen		Zone ausserhalb Bauzone
Min. Geschosszahl [G]	keine			keine	keine	keine
Max. Geschosszahl [G]	3, jedoch angepasst an bestehende Bebauung / Ortsbild 2			2	1	2
Max. Gebäudelänge [Gl]	50.00 m 30.00 m			30.00 m	10.00 m	keine
Max. Fassadenhöhe [Fh] max. Gebäudehöhe	10.50 7.50 m			6.50 m	4.50 m	7.50 m, ^e für Silos max. 12.00 m
Max. Gesamthöhe [Gh]	Keine			keine	4.50 m	keine
Dachform, -neigung	angepasst an bestehende Bebauung / Ortsbild			Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer beidseits gleich geneigt, min. 35°/max. 45°	frei	^f Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer, min. 30°/max. 45°, Gehr- schilde max. 55°
Hauptfirstrichtung Stellung	abgestimmt auf das Orts- bild, i.d.R. hangparallel				frei	hangparallel bzw. abge- stimmt auf das Ortsbild (umgebende Gebäude, Ortsstruktur, Gelände)
Max. Ausnutzungsziffer	0.35			0.40	0.30	
Min. Grünflächenziffer [GFZ]	20 %			40 %	50 %	
Baumäquivalent	Das Anrechnen hoch- stämmiger Bäume an die Grünfläche ist zulässig (bis zu 100 % der GFZ).			Das Anrechnen hochstämmiger Bäume an die Grünfläche ist nicht zulässig.		

^e Die Baubehörde kann höhere Silos ausnahmsweise bewilligen, wenn sie an das Gebäude anschliessen und dessen Firshöhe nicht wesentlich übersteigen.

^f Für neue landwirtschaftliche Zweckbauten sind auch geringere Dachneigungen bis 15° zulässig.

III. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 55

Verfahren

Erlass

Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn.

§ 56

Ausnahmen

1 Voraussetzung

Bei ausserordentlichen Verhältnissen kann die Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Vorschriften dieses Reglements gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeutet und weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.

2 Auflagen

Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden, die als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf Anmeldung des Baubehörde im Grundbuch angemerkt werden können.

§ 57

Inkrafttreten und Übergangsrecht

1 In Kraft treten

Das vorliegende Zonenreglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

2 Anwendungsbereich

Es findet Anwendung auf allen Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 58

Aufhebung des alten Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle bisherigen widersprechenden früheren Bestimmungen Zonenreglemente und Zonenvorschriften, die im Widerspruch dazu stehen, insbesondere das Zonenreglement der Gemeinde Buchegg mit Regierungsratsbeschluss Nr. 589 vom 5. April 2016 werden aufgehoben.

IV. GENEHMIGUNGSVERMERK

Öffentliche Auflage vom X. XXX bis XX.XXX.XXXX

Beschlossen vom Gemeinderat Buchegg am TT. MONAT 201X

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

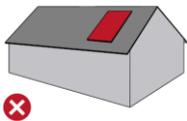
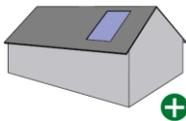
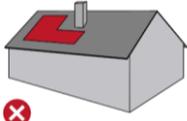
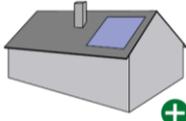
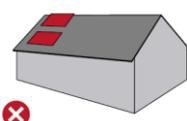
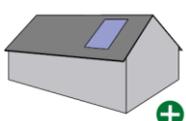
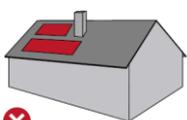
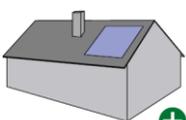
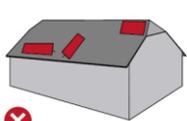
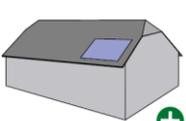
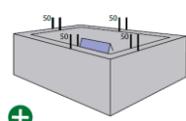
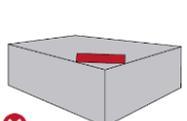
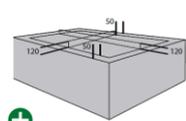
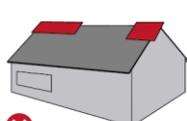
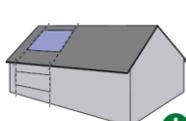
mit RRB Nr. xy vom TT.MMMM.JJJJ

publiziert im Amtsblatt Nr. xy vom TT.MMMM. JJJJ

Der Staatsschreiber

Anhang I: Gestaltungsempfehlungen Solaranlagen (Copyright)

Aus: Leitfaden Solaranlagen. Verfahren und Gestaltungsempfehlungen. Amt für Raumentwicklung Graubünden, 08/21

Bündiger Einbau	Der Einbau der Kollektoren in die Dachneigung, bündig mit der Dachoberfläche.		
Rechteckige oder an Dachrand angepasste Form	Die Verteilung der Kollektorflächen auf der Dachfläche ist mit der Anordnung der Öffnungen in der Fassade gleichzustellen.		
Horizontlinien und Proportionen	Aufgesetzte, nicht dachbündige Kollektoren dürfen die First- bzw. Seitenlinien des Daches nicht überragen.		
Zusammenfassung der Kollektorfelder	Ein-Feld-Anlagen sind grundsätzlich Anlagen mit mehreren Feldern vorzuziehen.		
Parallele Linien und parallele Flächen	Kollektoren sind parallel zur Dachfläche zu montieren.		
Bei Flachdächern: Abstand zum Dachrand	Die Kollektoren sollten in Abstand zum Dachrand stehen. Die gesamte Kollektoranlage muss innerhalb der Höchstmasse des Baugesetzes für Dachaufbauten liegen.		
Anpassung an bestehende Bauteile	Die Proportionen der Solaranlage sollten auf bestehende Bauteile ausgerichtet werden.		
Fassaden, Brüstungen	Grundsätzlich ist die Integration von Kollektoren in Fassaden möglich. Anstelle einer Montage parallel zur Fassade einer Aufständering vorgezogen. Mobile Anlagen an Fassaden und Brüstungen sind nicht zulässig.		
Sorgsame Gestaltung der Details	Die Farben und Oberflächen der Kollektoren widerspiegeln die technische Funktion der Anlage. Der Gestaltung der Übergänge zum bestehenden Dach ist besondere Beachtung betreffend Farbe, Reflexion und Detailgestaltung zu schenken.		
Nebengebäude und Anlagen	Auch auf Nebengebäuden und Anlagen (wie Mauern) ist eine sorgfältige Platzierung von Solaranlagen wichtig.		
Wertvolle Gebäude und Ortsbilder	Bauhistorisch wertvolle Ortsteile oder gar geschützte Bauten vertragen in der Regel keine Solaranlagen. Ob die Installation in Frage kommt, kann nur im Einzelfall mit der Baukommission und ggf. unter Einbezug externer Fachpersonen oder – im Falle eines kantonal geschützten Baudenkmals mit der kantonalen Denkmalpflege – beurteilt werden.		

Anhang II: Hinweise und Erläuterungen

Beurteilungskriterien von Bauvorhaben

In der Ortsbildungumgebungsschutzzone und der Landschaftsschutzzone gelten erhöhte gestalterische Anforderungen an die Integration von Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild.

Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht und eine bestmögliche Integration in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden kann. Bedeutende Landschaftsräume wie Senken, Kuppen, Geländekanten und Gewässerläufe sowie prägende und intakte Ortsansichten, siedlungstrennende Grünräume und Aussichtslogen sollen in ihrer Wirkung zu erhalten werden.

Die Gestaltung soll zudem ehrlich und zeitgemäss sowie dem Standort, der Nutzung und der Bedeutung des Bauvorhabens angemessen sein.

Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung respektive der Integration in das Orts- und Landschaftsbild sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Quartier-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- das natürlich verlaufende Gelände (Topografie) und die Anschlüsse an das Bauvorhaben,
- die ortsbaulichen und kulturlandschaftlichen Strukturen, der Baumbestand und eine standortbezogene Begrünung,
- die Gestaltung der Verkehrserschliessung, Abstellplätze und Eingänge.

Definition «Bodenbezogene landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendige Infrastrukturen»

Die nachfolgende Auflistung umschreibt beispielhaft die in § 39, Abs. 5 dieses Reglements (Landschaftsschutzzone) erwähnten und für die bodenbezogene landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendigen Infrastrukturen. Die Auflistung ist beispielhaft (nicht abschliessend) und kann unter Berücksichtigung sich verändernder landwirtschaftlicher Produktionsmethoden weiterentwickelt und angepasst werden. Externe Fachpersonen / der Gestaltungsbeirat (vgl. § 3 dieses Reglements) ist hierfür in geeigneter Form einzubeziehen. Als für die bodenbezogene landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendige Infrastrukturen gelten insbesondere:

- Tierhaltung: Weidezäune (für Kleinsäuger durchgängig anzulegen), Tränken- und Futterstellen, Unterstände für Sonnen- und Witterungsschutz, mobile Ställe, mobile Melkanlagen
- Pflanzenproduktion: Temporäre Folientunnel ohne Foundationen, Schutzanlagen für Obst- und Gemüsekulturen (z.B., Regendächer, Kulturschutz- und Hagelschutznetze etc.).
- Meliorationsanlagen: Bewirtschaftungswege, Be- und Entwässerungsanlagen
- Kompostmieten und Zwischenlager für Mist am Feldrand gemäss den Vorgaben des Kantons (AfU).