

Gemeinde Niedergösgen

---

# Zonenreglement

---

Stand für die öffentliche Auflage

3. Juli 2020

---

Vom Gemeinderat für die 1. kantonale Vorprüfung und die Mitwirkung verabschiedet am 19. Januar 2016

Mitwirkung vom 17. März 2016 bis 20. April 2016

---

Vom Gemeinderat für die 2. Kantonale Vorprüfung verabschiedet am 27. August 2019 / 24. September 2019

---

Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet 30. Juni 2020

Öffentliche Auflage vom 3. August 2020 bis 3. September 2020

Vom Gemeinderat beschlossen am .....

---

Vom Regierungsrat genehmigt am..... mit RRB Nr. ....

Der Staatsschreiber:

.....

---

Publikation im Amtsblatt Nr. .... vom .....

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Formelle Vorschriften .....</b>	<b>4</b>
§ 1	Zweck und Geltung .....	4
§ 2	Geltungsbereich .....	4
§ 3	Erlass von Nutzungsplanungen .....	4
<b>2.</b>	<b>Einleitende Vorschriften .....</b>	<b>5</b>
§ 4	Geschossflächenziffer .....	5
§ 5	Mindestausnutzung .....	5
§ 6	Voranfrage .....	5
§ 7	Qualitätssicherung .....	6
§ 8	Beizug SpezialistInnen .....	6
§ 9	Einteilung des Gemeindegabiets in Zonen, Gebiete und Objekte .....	7
§ 10	Baumasse.....	8
<b>3.</b>	<b>Bauzonen.....</b>	<b>10</b>
§ 11	2-geschossige Wohnzone Hang (W2H) .....	10
§ 12	2-geschossige Wohnzone (W2).....	10
§ 13	3-geschossige und 4-geschossige Wohnzone (W3 und W4) .....	10
§ 14	Zone alte Leistenfabrik (LF) .....	11
§ 15	Kernzone (K).....	11
§ 16	Mischzone (MZ).....	13
§ 17	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) .....	13
§ 18	Gewerbezone (G) und Industriezone (I).....	13
§ 19	Zone Elektrizitätswerk (EW) .....	15
<b>4.</b>	<b>Eingeschränkte Bauzonen .....</b>	<b>17</b>
§ 20	Grünzone (GR).....	17
§ 21	Zone Schrebergarten (SG) .....	17
§ 22	Uferschutzzone innerhalb der Bauzone (UF-BZ), (PBG § 36 Abs. 2) .....	17
<b>5.</b>	<b>Landwirtschaftszone .....</b>	<b>18</b>
§ 23	Landwirtschaftszone (LW) .....	18
<b>6.</b>	<b>Schutzzone ausserhalb Bauzonen .....</b>	<b>19</b>
§ 24	Waldrandschutzzone (Wa).....	19
§ 25	Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone (UF).....	19
<b>7.</b>	<b>Überlagernde Zonen und Gebiete.....</b>	<b>21</b>
§ 26	Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht .....	21
§ 27	Erhaltungszone.....	23
§ 28	Ortsbildschutzzonen 1 und 2 (OB1 und OB2) .....	24
§ 29	Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft (N+L) .....	26
§ 30	Landschaftsschutzzone .....	26
§ 31	Wildtierkorridor .....	26

§ 32	Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III.....	27
§ 33	Naturgefahrenbereiche .....	27
<b>8.</b>	<b>Natur- und Kulturobjekte .....</b>	<b>29</b>
§ 34	Naturobjekte / Einzelbäume und Naturobjekte / Baumreihe .....	29
§ 35	Alpensegler Brutkolonie Schlosskirche .....	29
§ 36	Gebäude schützenswert .....	29
§ 37	Gebäude erhaltenswert .....	30
<b>9.</b>	<b>Festsetzungen gemäss kantonalem Richtplan, kantonaler Gesetzgebung und / oder kantonalen Schutzbeschlüssen.....</b>	<b>31</b>
§ 38	Archäologische Fundstellen (mit Archivnummer) .....	31
§ 39	Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte .....	31
§ 40	Geschützte geologische Objekte.....	32
§ 41	Grundwasserschutzzonen 1, 2 und 3 (S1, S2 und S3) .....	32
§ 42	Hecken, Uferbestockung und Feldgehölz.....	32
§ 43	Kantonale Uferschutzzone .....	33
§ 44	Weitere kantonale Festlegungen.....	33
<b>10.</b>	<b>Weitere Bestimmungen .....</b>	<b>33</b>
§ 45	Umgebungsgestaltung für sämtliche Bauzonen .....	33
§ 46	Nutzungen durch Kontaktbars und ähnliches .....	34
§ 47	Kultusbauten .....	35
§ 48	Mobilfunkanlagen .....	35
§ 49	Parkplätze und Parkierung.....	35
§ 50	Schadstoffbelastete Böden .....	35
§ 51	Belastete Standorte / Altlasten.....	36
<b>11.</b>	<b>Inkrafttreten.....</b>	<b>37</b>
§ 52	Verfahren.....	37
§ 53	Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen .....	37
§ 54	Aufhebung des alten Rechts.....	37

# 1. Formelle Vorschriften

---

## § 1

### Zweck und Geltung

#### **<sup>1</sup> Vorschriften über das Bauen**

Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.61) Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde Niedergösgen.

#### **<sup>2</sup> Übergeordnete Vorschriften**

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

---

## § 2

### Geltungsbereich

Die Nutzungsplanung gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Sie besteht aus

- Zonenreglement
- Baureglement
- Bauzonen- und Gesamtplan (Massstab 1:2000 / 1:4000)
- Erschliessungsplan und Strassenklassierung (Massstab 1:1000)

---

## § 3

### Erlass von Nutzungsplanungen

#### **<sup>1</sup> Erlass von Nutzungsplanungen**

Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen (Zonen- und Erschliessungsplan sowie Gestaltungspläne) ist der Gemeinderat (PBG § 14). Die Genehmigung erfolgt durch den Regierungsrat.

Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden (PBG § 17).

#### **<sup>2</sup> Baubehörde ist die Baukommission**

Die Baukommission ist Baubehörde für alle Baugesuche. Sie bearbeitet und bewilligt die Baugesuche.

## 2. Einleitende Vorschriften

---

### § 4

#### Geschossflächenziffer

#### **<sup>1</sup> Aufteilung in unter- und oberirdische Geschossflächenziffer**

In Ergänzung zu § 37bis KBV wird die Geschossflächenziffer (GFZ) in einer oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) und eine unterirdische Geschossflächenziffer (GFZu) aufgeteilt.

#### **<sup>2</sup> Geschossflächenziffer bei Bauten, die vor Inkrafttreten dieses Reglements erstellt wurden**

In Bauten, die vor Inkrafttreten dieses Reglements erstellt wurden, darf das bestehende Volumen, unabhängig der Geschosshöhe und Geschossflächen mit der zulässigen Nutzung genutzt werden. Die zulässige Geschossflächenziffer darf dadurch überschritten werden (Bestandesschutz, § 34ter PBG).

---

### § 5

#### Mindestausnutzung

#### **<sup>1</sup> Mindestausnutzung nicht unterschreiten**

Bei Neubauten auf unbebauten Parzellen in sämtlichen Zonen gilt eine Mindest-Ausnutzungsziffer gemäss § 10 Tabelle Baumasse. Diese darf nicht unterschritten werden.

#### **<sup>2</sup> Nachweis bei Nichterreichen der Mindestausnutzung**

Werden Parzellen nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnutzung erreicht werden kann.

#### **<sup>3</sup> Ausnahmen**

Die Baukommission kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist.

---

### § 6

#### Voranfrage

#### **<sup>1</sup> Voranfrage für Bau- und Erschliessungsvorhaben**

Die Bauherrschaft kann die Baubehörde durch Voranfrage um Stellungnahme ersuchen:

1. Zu einem Bauvorhaben:

- a) dessen Ausführung den Erlass eines Gestaltungsplanes zur Voraussetzung hätte;
- b) dessen Ausführung die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Voraussetzung hätte;

- c) hinsichtlich Fragen der architektonischen Gestaltung.
2. zu einem Erschliessungsvorhaben.

## **<sup>2</sup> Stellungnahme der Baubehörde**

Die Baubehörde ist zur Stellungnahme verpflichtet, sofern ihr alle erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden und ein rechtliches Interesse an der Beantwortung der Voranfrage besteht.

## **<sup>3</sup> Verbindlichkeit der Stellungnahme**

Die Stellungnahme bindet die Baubehörde nur in Bezug auf die beurteilten Aspekte und unter Vorbehalt der Rechte Dritter im Einspracheverfahren sowie des Erlasses eines Gestaltungsplanes. Die Verbindlichkeit der Stellungnahme erlischt nach Ablauf eines Jahres.

---

### § 7

#### Qualitätssicherung

## **<sup>1</sup> Voraussetzungen für ein qualitätssicherndes Verfahren**

Zur Sicherstellung der in den §§ 63 ff. KBV kann der Gemeinderat auf Antrag der Baukommission nach Anhörung der Bauherrschaft (oder des Grundeigentümers) die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens verlangen, und zwar für:

- a) Areale, die mehr als 2'500 m<sup>2</sup> Landfläche aufweisen;
- b) Bauvorhaben, die eine sensible Integration in die Umgebung erfordern, weil sie in oder im direkten Umfeld der Kernzone oder der Ortsbildschutzzone oder geschützten, schützenswerten oder erhaltenswerten Objekten liegen.

---

### § 8

#### Beizug SpezialistInnen

## **<sup>1</sup> Beizug SpezialistInnen**

Die Gemeinde kann für die Beurteilung oder Kontrolle einer Voranfrage, eines Bauvorhabens, eines Gestaltungsplans, einer Teiländerung der Nutzungsplanung, eines (Teil-)GEP, eines (Teil-)GWP etc. einen Spezialisten (IngenieurIn, ArchitektIn, DenkmalpflegerIn, OrtsbildschützerIn, StädtebauerIn, GeometerIn etc.) beiziehen.

## **<sup>2</sup> Kosten**

Die Kosten, die für die Beurteilung oder Kontrolle eines Bauvorhabens, eines Gestaltungsplans, einer Teiländerung der Nutzungsplanung, eines GEP, eines GWP etc. durch einen Spezialisten (IngenieurIn, ArchitektIn, DenkmalpflegerIn,

OrtsbildschützerIn, StädtebauerIn, GeometerIn etc.) anfallen, werden anteilmässig gemäss § 5 Abs. 2 KBV der Bauherrschaft in Rechnung gestellt.

---

## § 9

Einteilung des Gemeindegebiets in Zonen, Gebiete und Objekte

### Unterteilung

Das Gemeindegebiet von Niedergösgen ist gemäss Zonen- und Gesamtplan in folgende Zonen, Gebiete und Objekte unterteilt:

- |   |       |
|---|-------|
| a) Bauzonen   |       |
| 2-geschossige Wohnzone Hang                               | W2H   |
| 2-geschossige Wohnzone                                    | W2    |
| 3-geschossige Wohnzone                                    | W3    |
| 4-geschossige Wohnzone                                    | W4    |
| Zone alte Leistenfabrik                                   | LF    |
| Kernzone  | K     |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen                   | öBA   |
| Mischzone   | MZ    |
| Gewerbezone   | G     |
| Industriezone   | I     |
| Zone Elektrizitätswerk                                    | EW    |
| b) Eingeschränkte Bauzonen                                |       |
| Grünzone  | GR    |
| Zone Schrebergarten                                       | SG    |
| Uferschutzzone innerhalb der Bauzone                      | UF-BZ |
| c) Landwirtschaftszone                                    |       |
| Landwirtschaftszone                                       | LW    |
| d) Schutzzonen ausserhalb Bauzonen                        |       |
| Waldrandschutzzone  | Wa    |
| Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone                     | UF    |
| e) Überlagernde Zonen und Gebiete                         |       |
| Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht                         |       |
| Erhaltungszone  |       |
| Ortsbildschutzzone 1                                      | OB 1  |
| Ortsbildschutzzone 2                                      | OB 2  |
| Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft             | N+L   |
| Landschaftsschutzzone                                     |       |
| Wildtierkorridor  |       |
| Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III |       |

- f) Natur und Kulturobjekte
  - Naturobjekte / Einzelbäume
  - Alpensegler Brutkolonie Schlosskirche
  - Gebäude schützenswert
  - Gebäude erhaltenswert
  
- g) Festsetzungen gemäss kantonalem Richtplan, kantonaler Gesetzgebung und / oder kantonalen Schutzbeschlüssen
  - Archäologische Fundstellen (mit Archivnummer)
  - Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte
  - Geschützte geologische Objekte
  - Hecken, Uferbestockung und Feldgehölz
  - Kantonale Uferschutzzone
  - Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft
  - Gebiet mit kantonalem Gestaltungsplan
  
- h) Orientierender Planinhalt
  - Grenze Bauzone
  - Grundwasserschutzzonen S1, S2, S3
  - Baumreihe entlang Kantonsstrasse
  - Wald gemäss amtlicher Vermessung / Wald gemäss Art. 10 Abs. 2 Bundesgesetz über den Wald
  - Gewässer / Gewässer eingedolt
  - Hochspannungsleitung
  - Gemeindegrenze

---

§ 10

Baumasse

#### **Tabelle Baumasse**

Es gelten die Baumasse für die Zonen gemäss nachfolgender Tabelle.

Zone	Kürzel	Geschossflächen- ziffer oberirdisch GFZo, Minimum / Maximum	Geschossflächen- ziffer un- terirdisch GFZu	Zulässige Anzahl Vollge- schosse Minimum / Maximum (inkl. § 19 KBV)	Wohnan- teil Maximal	Gebäude- länge	Fassadenhöhe FH / Gesamthöhe GH	Grünflä- chenziffer GZ	ES	§ im PBG	§ im ZR
<b>Bauzonen</b>											
2-geschossige Wohnzone Hang	W2H	0.4 / 0.5	1	1 / 2		40 m	FH 7.50 m	0.5	II	§ 30	§ 11
2-geschossige Wohnzone	W2	0.45 / 0.6	1	2 / 2		40 m	FH 7.50 m	0.4	II	§ 30	§ 12
3-geschossige Wohnzone	W3	0.6 / 0.75	1.5	3 ohne Attika oder ausgebautes Dachgeschoss			FH 10.5 m	0.4	II	§ 30	§ 13
4-geschossige Wohnzone	W4	0.9 / 1.1	1.5	4 ohne Attika oder ausgebautes Dachgeschoss			FH 13.5 m	0.3	II	§ 30	§ 13
Zone alte Leistenfab- rik	LF	Gemäss § 14	Gemäss § 14	Gemäss § 14	Gemäss § 14	Gemäss § 14	Gemäss § 14	Gemäss § 14	II		§ 14
Kernzone	K		1.5	Gemäss Umge- bung, jedoch max. 3 Mühledorf: max. 2			Bei 2 VG FH 7.5 m / GH 11.5 m  Bei 3 VG FH 10.5 m / GH 14.5 m	Mühle- dorf: 20 % *	III	§ 31	§ 15
Mischzone	MZ	1.1	1.5	2 / 3 plus Attika	80 %		Bei 3 VG FH 10.5 m / GH 14.5 m		III		§ 16
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA			1 / 3 (kein Attika)			FH 10.5 m**		III	§ 34	§ 17
Gewerbezone	G				30 %		GH 10.5 m	10 % *	III		§ 18
Industriezone	I				Betriebs- bedingte Wohnun- gen		GH 16 m	10 % *	III		§ 18
Zone Elektrizitätswert	EW	Gemäss § 19	Gemäss § 19	Gemäss § 19	Gemäss § 19	Gemäss § 19	Gemäss § 19	Gemäss § 19	III		§ 19

\* Anstelle der vorgeschriebenen Grünflächen kann ersatzweise ein hochstämmiger standortgerechter Baum pro 40 m<sup>2</sup> verlangter Grünfläche gepflanzt werden.

\*\* Für die öBA beim Alters- und Pflegeheim ist eine Fassadenhöhe von 11.5 m zulässig.

## 3. Bauzonen

---

### § 11

2-geschossige Wohnzone Hang (W2H)

#### <sup>1</sup> Zweck

In der 2-geschossigen Wohnzone Hang W2H sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sofern sie die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen, zugelassen.

#### <sup>2</sup> Dächer

Talseits darf die Traufe nicht höher liegen als bergseits. Die Hauptfirstrichtung hat parallel zum Hang zu verlaufen.

Pultdächer sind nur zugelassen, wenn sich der tiefste Punkt des Dachs talseitig befindet.

#### <sup>3</sup> Terrassenbauten

Die Baukommission kann bei Terrassenbauten bis 4 Vollgeschosse bewilligen und die Überschreitung der Gebäude- und Firsthöhe, sowie der Gebäudelänge zulassen, wenn

- a) das Gebäude an keiner Stelle – seitlich gemessen – mit mehr als 3 Geschossen über dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain in Erscheinung tritt,
- b) die Staffelung von Geschoss zu Geschoss mindestens 4 m beträgt,
- c) und bergseits nicht mehr als 2 Geschosse (Voll-, Dach- oder Attikageschosse) sichtbar sind.

---

### § 12

2-geschossige Wohnzone (W2)

In der Wohnzone W2 sind Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sofern diese die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen, zugelassen.

---

### § 13

3-geschossige und 4-geschossige Wohnzone (W3 und W4)

In der 3-geschossigen und in der 4-geschossigen Wohnzone W3 und W4 sind Mehrfamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der W3 resp. der W4 angepasst sind und die die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen, zugelassen.

---

§ 14

Zone alte Leistenfabrik  
(LF)

**<sup>1</sup> Zweck**

In der Zone alte Leistenfabrik sind Mehrfamilienhäuser zugelassen sowie im Erdgeschoss zur Erlinsbacherstrasse hin max. 1'000 m<sup>2</sup> nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

**<sup>2</sup> Baumasse**

Unterhalb der Ebene der Erlinsbacherstrasse (308.30 m.ü.M.) ist ein Sockelbau zulässig, dessen Bruttogeschossfläche (BGF) für Keller, Parkgaragen und ähnliches frei ist.

Darüber sind zulässig: Max. 4-geschossige Bauten ohne Attika mit den Nutzungen gemäss Abs. 1 und max. 7'000 m<sup>2</sup> BGF. Die übrigen Baumasse ergeben sich aus den Inhalten des Gestaltungsplans.

**<sup>3</sup> Gestaltung**

Das Projekt hat hohe städtebauliche Anforderungen an die Integration in die Umgebung zu erfüllen.

**<sup>4</sup> Aufhebung des Gestaltungsplans**

Eine Aufhebung des Gestaltungsplans ist nicht ohne gleichzeitige Änderung des Teilzonenplans möglich.

---

§ 15

Kernzone (K)

**<sup>1</sup> Zweck**

Die Kernzone bezweckt den Erhalt der charakteristischen Dorfstruktur. Weiter bezweckt sie entlang der Hauptstrasse die Schaffung eines attraktiven Dorfzentrums.

**<sup>2</sup> Nutzungen**

In der Kernzone sind Wohnungen, Läden, Geschäfte sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gestattet. Im Mühledorf sind ebenfalls Landwirtschaftsbetriebe zulässig.

**<sup>3</sup> Zusammenarbeit mit den Behörden**

In der Kernzone sind bauliche Veränderungen mit der Baukommission abzustimmen.

- a) Baubewilligungspflichtige Vorhaben sind zu Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten der Baukommission bekannt zu geben.

- b) Für Neu- und Umbauten ist vor dem Baugesuchsverfahren eine Konzeptstudie zu erstellen und voranfrageweise der Baukommission zu unterbreiten.
- c) Die Baubehörde kann eine Stellungnahme bei der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz einholen.

Die Gemeinde erteilt schriftlich Auskunft zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen für das Vorhaben. In der schriftlichen Auskunft der Gemeinde wird festgehalten, welche der in Abs. 5 und 6 sowie allfälliger weiterer Elemente besonders zu beachten sind oder welche nicht relevant sind. Sie berücksichtigt soweit als möglich die Anliegen der Bauherrschaft und allfällig betroffener Dritter. Die Auskunft ist für Dritte nicht verbindlich. Die Gemeinde kann die Begleitung des Projekts durch ein Fachgremium verlangen resp. kantonale Fachstellen beiziehen.

#### **4 Vorgaben für die Konzeptstudie**

Die Konzeptstudie hat folgende Vorgaben zu erfüllen:

- a) Darstellung der ortsbaulichen Integration mittels 3D-Visualisierung und / oder Modell,
- b) Aufzeigen der Gestaltung der Freiräume innerhalb des Areals,
- c) Aufzeigen der Erschliessung und der Lage der Parkieranlagen,
- d) Aufzeigen der Art der Nutzung.

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

Zusätzlich kann der Gemeinderat auf der Grundlage der Konzeptstudie gemäss Abs. 2 einen Gestaltungsplan verlangen.

#### **5 Gestaltung**

- a) Ortsbaulich hochwertige und ökologisch wertvolle Gestaltung des Raums zur Wohnzone resp. zum Siedlungsrand hin.
- b) Volumen, Gliederung und Gestaltung von Neu- und Umbauten haben dem Charakter der ortstypischen Bauten zu folgen.
- c) Die publikumswirksamen Nutzungen haben im Erdgeschoss grundsätzlich zum Strassenraum hin gewandt zu sein.
- d) Der Gestaltung zum Strassenraum hin ist grösste Aufmerksamkeit zu schenken: Die Bauten und deren Nutzung haben mit dem öffentlichen Raum in Kontakt zu treten.
- e) Auf dem Parkplatz südlich des Restaurants Falkenstein ist die Pflanzung von Strassenbäumen als räumliche Abgrenzung zur Hauptstrasse anzustreben.

#### **6 Parkplätze**

Parkplätze sind ortsbaulich ansprechend zu gestalten. Sie sind bei Mehrfamilienhäusern ab 5 Wohnungen grundsätzlich unterirdisch anzuordnen und haben sich dem öffentlichen und halböffentlichen Raum unterzuordnen.

---

§ 16

Mischzone (MZ)

**<sup>1</sup> Zweck**

In der Mischzone sind mässig störende Gewerbenutzungen und Wohnungen zulässig.

---

§ 17

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA)

**<sup>1</sup> Zweck**

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen gestattet.

**<sup>2</sup> Abtretungspflicht**

In dieser Zone gilt die Abtretungspflicht gemäss § 34 PBG.

**<sup>3</sup> Gestaltung**

Die öffentlichen Bauten und Anlagen haben erhöhte architektonische, ortsbauliche und energetische Anforderungen zu erfüllen. Sie haben sich in die Umgebung hinsichtlich Nutzung, Typologie, Dichte etc. optimal zu integrieren und auf die angrenzenden Bauten Rücksicht zu nehmen.

**<sup>4</sup> Verfahren**

Für Bauten in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gilt das Gesetz über öffentliche Beschaffungen (Submissionsgesetz, BGS 721.54) Art. 13 bis 15.

---

§ 18

Gewerbezone (G) und Industriezone (I)

**<sup>1</sup> Zweck**

In der Gewerbezone sind mässig störende Gewerbenutzungen und Wohnungen zulässig.

In der Industriezone sind mässig störende Gewerbenutzungen und betriebsbedingte Wohnungen zulässig.

**<sup>2</sup> Betriebsbedingte Wohnungen**

Betriebsbedingte Wohnungen sind in den Hauptbaukörper des Betriebs zu integrieren. Reine Wohnbauten sind nicht gestattet.

### <sup>3</sup> Gestaltungsplanpflicht

Für Bauten und Anlagen mit schädlichen oder stark störenden Auswirkungen (Lärm, Rauch, Gestank usw.) oder mit grossen Parkhäusern, Industrieanlagen, Ausbeutungen und Deponien ist in jedem Fall gemäss PBG § 46 Abs. 1 lit. b ein Gestaltungsplan nötig. Es sind zusätzlich die Punkte gemäss Abs. 4 zu berücksichtigen.

### <sup>4</sup> Anforderungen an sämtliche Bauvorhaben

Bei sämtlichen Bauvorhaben sind die folgenden Anforderungen zu beachten:

- a) **Strassenraumgestaltung:** Gestaltung des Raums zur Strasse resp. zum öffentlichen Raum hin
- b) **Freiraumgestaltung:** Gestaltung der Freiräume innerhalb des Areals als Pausenplätze etc.
- c) **Dachgestaltung:** Mindestens extensiv begrünte Flachdächer (auch bei Solar- und Photovoltaikanlagen)
- d) **Geschossigkeiten:** Büroräumlichkeiten sind grundsätzlich oberhalb der Produktionshalle / Werkstätte zu erstellen und nicht angrenzend ebenerdig.
- e) **Untergeschosse:** min. 1.  
Falls ein Gutachten widerlegt, dass dies nicht möglich ist, kann eine Ausnahmegewilligung erteilt werden.
- f) **Aussenflächen:** Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Wege und Parkierungsflächen sind wasser-durchlässig zu gestalten.
- g) **Übergang zur Wohnzone:** Ortsbaulich hochwertige und ökologisch wertvolle Gestaltung des Raums zur Wohnzone hin.
- h) **Parkplätze:** Die Parkplätze berechnen sich nach Anhang III KBV und der VSS Norm SN 640 281. Die genaue Parkierung ist aufzuzeigen. Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch zu erstellen. Ausnahmsweise können max. 10 % der erforderlichen Parkplätze oberirdisch erstellt werden (beispielsweise Besucherparkplätze, Parkplätze für Angestellte oder Kunden). Falls ein Gutachten widerlegt, dass dies nicht möglich ist, kann eine Ausnahmegewilligung erteilt werden.
- i) **Energie:** Es sind überwiegend erneuerbare Energien zu verwenden. Der fossile Anteil für Redundanz und Spitzendeckung darf max. 20 % betragen.

### <sup>5</sup> Reduktion der Einsehbarkeit

Die Baubehörde kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdeckung von Lager- und Umschlag- oder Abstellflächen verlangen. Sie legt die Lage und Art der Bepflanzung im Baugesuchsverfahren im Detail fest.

#### **6 Naturnahe Umgebungsgestaltung in der Industriezone Breitfeld**

Es ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung umzusetzen, als Richtwert sind mindestens 30 % der Grünflächenziffer pro Baugesuch naturnah zu gestalten. Die Qualitätsbeurteilung orientiert sich an den Kriterien der Stiftung Wirtschaft + Natur<sup>1</sup>.

#### **7 Umgebungsgestaltung zur Landwirtschaftszone, zur Aare und zum Wald hin (auf der Aareinsel)**

Am Parzellenrand ist 15 m breiter Grünstreifen zur Landwirtschaftszone, zur Aare und zum Wald hin ökologisch wertvoll zu gestalten. Er ist mit abgestuften Aufbau, mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen (Baum- und Straucharten) unterschiedlicher Wuchshöhe zu bepflanzen. Wiesen sind naturnah zu gestalten (Schnitt maximal zweimal jährlich), Biozide, Herbizide und Düngemittel sind nicht zulässig.

#### **8 Umgebungsgestaltung am Mühlebach im Gebiet Mühledorf (auf der Aareinsel)**

Ein 10 m breiter Pufferstreifen zum Mühlebach ist als ökologisch wertvoller Bereich und Vernetzungskorridor zu gestalten.

#### **9 Parzellen GB Nr. 1110, 2127, 2029 und 2081 (alte Leistenfabrik):**

Die Bauten im ehemaligen Bally-Areal, insbesondere der Kamin und der Laubengang sind in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsbildschutz, und dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu entwickeln.

---

§ 19

Zone Elektrizitätswerk  
(EW)

#### **1 Zweck**

Die Zone Elektrizitätswerk dient für Bauten und Anlagen der Elektrizitätsproduktion durch Wasserkraft und zur Elektrizitätsverteilung.

#### **2 Vorschriften**

Es gelten die Baumasse der Industriezone.

#### **3 Nutzungen**

---

<sup>1</sup> <https://www.naturundwirtschaft.ch/de/>

Es dürfen nur Bauten und Anlagen zur elektrischen Nutzung der Wasserkraft, zur Umwandlung von Elektrizität, zur Elektrizitätsverteilung sowie zum Unterhalt von Elektrizitätswerk-Anlagen errichtet werden.

#### **4 Weitere zulässige Nutzungen**

Soweit Bauten, Anlagen und Betriebe der Elektrizitätsproduktion und -verteilung dies gestatten, sind über diese Nutzung hinaus im Rahmen eines Gestaltungsplans Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Nicht zulässig sind Betriebe, die vorwiegend Waren und Güter lagern oder verteilen und bei denen die Lagerfläche gegenüber der übrigen Betriebsfläche überwiegt.

#### **5 Naturnahe Umgebungsgestaltung auf der Aareinsel**

Es ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung umzusetzen, als Richtwert sind mindestens 30 % der Umgebungsfläche pro Baugesuch naturnah zu gestalten. Die Qualitätsbeurteilung orientiert sich an den Kriterien der Stiftung Wirtschaft + Natur.

#### **6 Umgebungsgestaltung zur Aare hin**

Am Parzellenrand der Zone Elektrizitätswerk ist ein 15 m breiter Grünstreifen zur Aare hin ökologisch wertvoll zu gestalten. Er ist mit abgestuftem Aufbau, mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen (Baum- und Straucharten) unterschiedlicher Wuchshöhe zu bepflanzen. Wiesen sind naturnah zu gestalten (Schnitt maximal zweimal jährlich), Biozide, Herbizide und Düngemittel sind nicht zulässig.

#### **7 Umgebungsgestaltung beidseitig des Mühlebachs im Gebiet Eifeld / Mühledorf**

Ein 10 m breiter Pufferstreifen beidseitig des Mühlebachs ist als ökologisch wertvoller Bereich und Vernetzungskorridor zu gestalten.

#### **8 Gebiet Andresenschachen**

Im Gebiet Andresenschachen dürfen nur Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Abwärmenutzung des Kernkraftwerkes und zur Forschung auf dem Gebiet des Elektrizitätswesens und der Abwärmenutzung erstellt werden.

## 4. Eingeschränkte Bauzonen

---

### § 20

#### Grünzone (GR)

#### **<sup>1</sup> Zweck**

Die Grünzone gliedert das Baugebiet. Sie dient der Siedlungsdurchgrünung, der Erholung und der ökologischen Vernetzung.

#### **<sup>2</sup> Bauten und Anlagen**

In der Grünzone sind Gestaltungselemente (z.B. Sitzbänke, Brunnen) sowie Bauten und Anlagen, die der ökologischen Vernetzung (z.B. Bienenhäuser, Weiher) und der Beweidung (z.B. Unterstände für Tiere) dienen, zulässig.

#### **<sup>3</sup> Bepflanzung**

Es sind einheimische Sträucher und Bäume zu wählen.

---

### § 21

#### Zone Schrebergarten (SG)

#### **<sup>1</sup> Nutzungen**

Zulässig sind Schrebergarten, pro Schrebergartenparzelle ein zugehöriges Schrebergartenhäuschen sowie die landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung.

#### **<sup>2</sup> Gestaltungsplan Oberschachen**

Es gelten die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes Oberschachen.

---

### § 22

#### Uferschutzzone innerhalb der Bauzone (UF-BZ), (PBG § 36 Abs. 2)

#### **<sup>1</sup> Bestimmungen gemäss Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone**

Es gelten sämtliche Bestimmungen gemäss § 20 (ZR) kommunale Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone.

#### **<sup>2</sup> Zulässige Nutzungen**

Die Nutzung hat sich dem Ziel unterzuordnen; zulässig und notwendig sind Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie Mähen der Borde, Verjüngungen und Durchlichten der Ufergehölze usw. Verjüngungen und Durchlichtungen von Ufergehölzen sind vom Kreisförster anzuzeichnen.

Die Uferschutzzone innerhalb der Bauzone ist nach der geltenden Gesetzgebung Art. 41c GSchV extensiv zu nutzen.

Im Gewässerraum sind nur im öffentlichen Interesse liegende, standortgebundene Anlagen zulässig. Nicht zulässig sind insbesondere: Lagern von Material, Silageballen und Abfälle aller Art, Errichten von Holzlagern, Lagern von Kompost, Errichten von Zäunen und Gartenanlagen.

## 5. Landwirtschaftszone

---

§ 23

Landwirtschaftszone  
(LW)

### **<sup>1</sup> Zweck**

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

### **<sup>2</sup> Nutzung**

Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau.

### **<sup>3</sup> Bauten und Anlagen**

Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes und des Planungs- und Baugesetzes.

### **<sup>4</sup> Eingliederung in die Landschaft**

Neubauten dürfen nicht in topografisch exponierten Situationen erstellt werden. Das heisst, es sind Standorte in Geländeeinbuchtungen, Hangterrassen, in Übergängen von der Ebene zum Hang (konkave Geländesituationen) sowie in Rand-situationen zu wählen (beispielsweise am Rand oder inmitten von Bepflanzungen oder im Bereich von Strassen).

Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich in Bezug auf Ausmass, Stellung, Gestaltung und Materialien und Umgebungsgestaltung dem gewählten Standort entsprechend anzupassen. Sie sind in der Regel mit standortheimischen Bäumen (Hochstammobstbäumen) und Sträuchern zu umpflanzen.

## 6. Schutzzone ausserhalb Bauzonen

---

### § 24

Waldrandschutzzone  
(Wa)

#### **<sup>1</sup> Zweck**

Die Waldrandschutzzone dient zum Schutz der Waldränder vor baulicher Ausnützung und die Erhaltung bzw. Aufwertung des wertvollen Übergangsbereichs Wald/offenes Land/Bauzone. Neben dem stufigen Aufbau des Waldrands soll das vorgelagerte Land naturnah bewirtschaftet werden.

#### **<sup>2</sup> Nutzung**

Naturnahe Nutzung.

Die Waldrandbereiche im Siedlungsgebiet sollen einen naturnahen Bewuchs mit standortheimischen Arten aufweisen. Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Komposthaufen, Gemüseärten u.ä. sind zulässig.

#### **<sup>3</sup> Bestehende Bauten**

Bestehende Bauten dürfen innerhalb des bestehenden Volumens unterhalten, renoviert und umgebaut werden.

#### **<sup>4</sup> Waldrandschutz zonen entlang von Landwirtschaftszonen**

Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit dem Kanton sowie den Bewirtschaftern und Grundeigentümern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Dabei ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnisse nicht gestattet.

---

### § 25

Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone  
(UF)

#### **<sup>1</sup> Zweck**

Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung der Aareufer, der offenen Bachläufe und deren möglichst natürliche Gestaltung, standortgerechter Bepflanzung, Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen, Gewährleistung des Hochwasserschutzes sowie der freie Zugang für Erholungssuchende.

#### **<sup>2</sup> Nutzung**

Die Nutzung hat sich dem Ziel unterzuordnen; zulässig und notwendig sind Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie mähen der Borde, verjüngen und

durchlichten der Ufergehölze usw. Verjüngungen und Durchlichtungen von Ufergehölzen sind vom Kreisförster anzuzeichnen.

Die Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone ist nach der geltenden Gesetzgebung Art. 41c GSchV extensiv zu nutzen.

Im Gewässerraum sind nur im öffentlichen Interesse liegende, standortgebundene Anlagen zulässig. Nicht zulässig sind insbesondere: Lagern von Material, Silageballen und Abfälle aller Art, Errichten von Holzlagern, Lagern von Kompost, Errichten von Zäunen und Gartenanlagen.

### **<sup>3</sup> Bepflanzung**

Die Uferbereiche sind naturnah und mit einheimischen Arten zu bepflanzen. Eingriffe in die Uferbestockung sind nur soweit gestattet, als dies der sachgemässe und naturpflegerische Unterhalt erfordert. Der Gemeinderat kann bei vernachlässigten Bepflanzungen Ersatzpflanzungen und Unterhaltmassnahmen nach vorangegangener Fristsetzung auf Kosten Dritter anordnen.

### **<sup>4</sup> Bauten und Anlagen, bauliche Veränderungen**

Veränderungen der Ufer sind nur zulässig, wenn diese aus zwingenden übergeordneten Interessen erfolgen oder zur naturräumlichen Aufwertung, sowie zum notwendigen Unterhalt der Gewässer beitragen. Die Ufer sind beidseitig zugänglich zu halten. Jegliches deponieren und lagern von Gegenständen ist verboten (z.B. Fahrzeuge, Siloballen etc.). Im Rahmen einer kantonalen Bewilligung sind auch Ausbauten der landwirtschaftlichen Infrastruktur möglich.

### **<sup>5</sup> Ausnahme von den Bewirtschaftungseinschränkungen**

Die Uferschutzzone ist grundsätzlich als extensives Grünland zu nutzen. Beim Gewässerraum, der landseitig über Erschliessungswege und -strassen hinreichend, bestehen keine Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung bei Acker- oder Grünland. Der Bewirtschaftende hat 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 m Breite anzulegen.

## 7. Überlagernde Zonen und Gebiete

---

### § 26

Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht

#### <sup>1</sup> Erlass von Gestaltungsplänen

In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind wesentliche bauliche Erweiterungen oder Veränderungen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig. Nebst den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan resp. PBG § 46 können in folgenden Fällen Gestaltungspläne erstellt werden:

- a) Wenn die Mindestfläche des Gebiets mehr als 2'000 m<sup>2</sup> beträgt,
- b) in denen die Festlegung der Detailerschliessung zusammen mit der Bebauung abgestimmt auf dieselbe erfolgen sollte,
- c) Auf begründetes Verlangen der Grundeigentümer.

#### <sup>2</sup> Mindestanforderungen

Zweck und Inhalt richten sich nach § 44 PBG. Insbesondere werden an die Gestaltung der Bauten und Aussenräume sowie die Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild erhöhte Anforderungen gestellt.

Der Gestaltungsplan zeigt mindestens folgende Elemente auf:

- a) Aufzeigen einer haushälterischen mehrheitlich unterirdischen Erschliessung in Ergänzung der Erschliessungspläne.
- b) Aufzeigen eines Baukonzeptes (Bauweise, Nutzweise, Freiraumgestaltung, Spielplätze resp. allgemein kinder- und erwachsenengerechte Ausstattung etc.).
- c) Rücksichtnahme auf geschützte und erhaltenswerte Orts- und Strassenbilder und intakte Landschaftselemente.
- d) Auf das Notwendigste beschränkte an Bodenversiegelung durch Parkfelder, Wege, Plätze etc.
- e) Gliederung in private, halbprivate und öffentliche Bereiche mittels baulicher Massnahmen, Terraingestaltung und Bepflanzung.
- f) Der Energiebedarf ist in einem Konzept aufzuzeigen. Neubauten sind mit einer gemeinsamen Anlage für Heizung und Warmwasser mit Wärme zu versorgen. Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser ist mit Erdwärmennutzung mittels Erdsonde abzudecken. Alternativ stehen Holz, Solarthermie und Umgebungsluft zur Verfügung.
- g) Aufzeigen der verkehrlichen Auswirkungen, insbesondere Parkierung, Verkehrserzeugung und den Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz.

#### <sup>3</sup> Aufteilung in mehrere Gestaltungspläne

Der Gemeinderat entscheidet, ob die einzelnen Gebiete in einen oder mehrere Teilpläne unterteilt werden können. Dabei ist die Erschliessung und

Überbaubarkeit des gesamten Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht mit einem Konzept sicherzustellen.

#### **4 Zusätzliche Mindestanforderungen**

In den folgenden Gebieten werden nachstehende besondere Anforderungen gestellt:

##### Gebiet Nr. 1: Bözachstrasse / Kreuzackerstrasse West

- a) Bebaubarkeit und siedlungsverträgliche Eingliederung der Überbauung in die Umgebung.
- b) Freispielen der grünen Zunge von Westen in Richtung Osten gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Der Grünraum hat einen hohen ökologischen Wert aufzuweisen und einen Beitrag zur ökologischen Vernetzung zu leisten.
- c) Aufzeigen einer Erschliessung, die sich möglichst sanft in die Umgebung integriert.
- d) Die Erschliessung erfolgt ab der Kreuzackerstrasse.
- e) Allenfalls Etappierung.

##### Gebiet Nr. 2: Bözachstrasse / Kreuzackerstrasse Ost

- a) Bebaubarkeit und siedlungsverträgliche Eingliederung der Überbauung in die Umgebung.
- b) Freispielen der grünen Zunge von Westen in Richtung Osten gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Der Grünraum hat einen hohen ökologischen Wert aufzuweisen und einen Beitrag zur ökologischen Vernetzung zu leisten.
- c) Berücksichtigung und grösstmöglicher Erhalt des Obst- und Weidegeländes Rain (Naturinventar, Objekt Nr. 5.6).
- d) Aufzeigen einer Erschliessung, die sich möglichst sanft in die Umgebung integriert.
- e) Die Erschliessung erfolgt ab der Kreuzackerstrasse.
- f) Weiter ist die Möglichkeit, das Gebiet Nr. 1 ab diesem Gebiet ebenfalls zu erschliessen, planerisch sicherzustellen.
- g) Allenfalls Etappierung.

##### Gebiet Nr. 3 Schlossgärtnerei 2

- a) Fusswegverbindung als Abkürzung für den Weg in den Kindergarten zwischen der Engelbergstrasse und der Bachmattstrasse umsetzen.
- b) Einbindung des Baches in eine naturnahe Umgebungsgestaltung.
- c) Erschliessung ab der Bachmattstrasse.

##### Gebiet Nr. 7: Hintere Schachenstrasse

- a) Es sind nur 4-geschossige Bauten zulässig, wobei das oberste Geschoss zurückversetzt zu erstellen ist.

#### Gebiet Nr. 11 Inseli

- a) Berücksichtigung der Grundwasserschutzzone S2. Innerhalb der S2 sind lediglich Nutzungen ohne baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen zulässig.
- b) Verdichtetes Wohnen für mehrere Generationen.
- c) Gestalteter Übergang in Richtung Wald / Aare mit Gemeinschaftsflächen für alle Generationen.
- d) Energetisch vorbildliche Planung.
- e) Ausreichend Angebote für nachhaltige Mobilität zur Verfügung stellen (Carsharing, Velo etc.).

#### **<sup>5</sup> Bewilligung kleinerer Bauvorhaben**

Kleinere Bauvorhaben, die den übrigen Bau- und Zonenvorschriften entsprechen und die den späteren Erlass eines Gestaltungsplans nicht beeinträchtigen, können im Baubewilligungsverfahren bewilligt werden.

---

#### § 27

#### Erhaltungszone

#### **<sup>1</sup> Zweck**

Die Erhaltungszone ist einer anderen Bauzone überlagert und bezweckt die ungeschmälerete Erhaltung architekturhistorisch und ortsgeschichtlich bedeutsamer Siedlungsteile.

#### **<sup>2</sup> Bauliche Massnahmen**

Neubauten sind nicht gestattet. Für die bestehenden Hauptbauten, nicht aber für An- und Nebenbauten, besteht ein Abbruchverbot.

Die bestehenden Bauten dürfen renoviert und unter Wahrung der bisherigen äusseren Erscheinungsform umgebaut werden. Bei Zerstörung durch höhere Gewalt dürfen sie in gleicher Lage, Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung wiederaufgebaut werden.

### **<sup>3</sup> Nebenbauten**

Nebenbauten können bewilligt werden, soweit sie von untergeordneter Bedeutung sind, die Gestaltungsanforderungen erfüllen und das Gesamtbild nicht stören.

---

## § 28

### Ortsbildschutzzonen 1 und 2 (OB1 und OB2)

#### **<sup>1</sup> Zweck**

Die Ortsbildschutzzonen 1 und 2 umfassen den engeren historischen Dorfkern. Sie bezwecken die Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes und dienen dem Schutz traditioneller, architektonisch und ortsgeschichtlich wertvoller Bauten und Dorfansichten sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten. Die bestehende bauliche Struktur soll weiterhin den Charakter des Ortsbilds mitbestimmen.

#### **<sup>2</sup> Bauliche Massnahmen**

- a) Bestehende Bauten sind möglichst zu erhalten. Ein Abbruch wird nur mit der gleichzeitigen Bewilligung für einen Neubau gestattet, es sei denn, die Nichtüberbauung liegt im öffentlichen Interesse. Ersatzneubauten sind in der Art der bestehenden Bebauung zu erstellen. Eine Ausnahme besteht bei Bauten, deren Zustand Leib und Leben gefährdet. Die Gemeinde kann in diesem Fall über einen Abbruch verfügen.
- b) Alle baulichen Massnahmen, insbesondere Dachaufbauten, Antennen, Aussenreklamen, Garagentore, technische Vorkehrungen für die Garage- rung und bauliche Massnahmen der Aussenraumgestaltung haben sich dem Zonenzweck unterzuordnen und sich namentlich hinsichtlich ihrer Stellung, Proportionen, äusseren Gestaltung, Form sowie farblichen Gestaltung ins Ortsbild einzufügen.
- c) Die Baubehörde kann Nebenbauten, sowie mit dem Hauptbau verbundene Querbauten zulassen, wenn diese sich gut in das bestehende Gefüge einfügen. Ein Anspruch auf solche Nebenbauten besteht jedoch nicht.
- d) Dachgeschosse dürfen soweit ausgebaut werden, als zur Strasse hin eine qualitativ hochwertige, architektonisch gute Lösung möglich ist und keine Gründe des Ortsbild- oder Denkmalschutzes dagegen sprechen. Der heutige Charakter der Dachlandschaft darf nicht wesentlich verändert werden.
- e) Dachbelichtung und Dachfenster: Gemäss Anhang 1 ZR
- f) Solaranlagen und Parabolantennen dürfen keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erzeugen.

### **3 Terrain, Bepflanzung**

Das vorhandene Terrain soll seinen natürlichen Charakter bewahren und darf nur soweit verändert werden, als es das Dorfbild nicht beeinträchtigt. Zur Strasse hin dient der ortsübliche Charakter des Strassenraums als Orientierung. Bei der Bepflanzung sind für Bäume und Sträucher vorwiegend einheimische und standortgerechte Pflanzensorten zu verwenden.

Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann die Baukommission in begründeten Fällen das ersatzweise Anpflanzen eines hochstämmigen Baums pro 40 m<sup>2</sup> verlangter Grünfläche zulassen.

### **4 Vorgärten, Vorplätze und Gestaltung**

Vorgärten und Vorplätze sowie Einfriedungen sind in ihrer Nutzung und Gestaltung beizubehalten oder bei Erneuerung in traditioneller Art zu gestalten. Sofern die Einheitlichkeit des Vorlandes, der lokale Charakter des Strassenbildes oder andere schutzwürdige Interessen nicht beeinträchtigt werden, darf vor Ladenlokalen ein Teil des Vorlandes als Abstellfläche für Fahrzeuge oder andere Zwecke benützt und gestaltet werden.

Bei Neu- und grösseren Umbauten sind in Baueingaben zusätzlich die Umgebung und die Bepflanzung vollständig darzustellen. Es sollen die Fassadenabwicklungen des Projektes und der angrenzenden Gebäude dargestellt werden.

### **5 Qualitätssicherung**

- a) Die Projektverfasser haben sich zu Beginn der Vorprojektierung mit der Gemeinde in Verbindung zu setzen, um prinzipielle Fragen der Nutzung, Bebauung und Gestaltung zu klären.
- b) Bei grösseren Abweichungen bei Hauptbauten ist dazu die Grundlage eines Qualitätsverfahrens nach SIA nötig.
- c) Die Baukommission zieht zur Beurteilung der Gesuche das Amt für Denkmalpflege und Archäologie und/oder das Amt für Raumplanung (Abteilung Ortsbildschutz) und allfällige weitere Experten bei.

### **6 Ausnahmen**

Die Baukommission kann Ausnahmen bewilligen, wenn durch die Anwendung eine unzumutbare Härte entsteht, ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und wenn keine schützenswerten öffentlichen oder privaten Interessen tangiert werden.

---

§ 29

Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft (N+L)

**<sup>1</sup> Zweck**

Die kommunalen Vorranggebiete Natur und Landschaft dienen der Erhaltung und der Aufwertung von vielfältigen Gebieten für Tiere und Pflanzen.

**<sup>2</sup> Nutzung**

Soweit durch Vereinbarungen mit den Bewirtschaftenden nach folgendem Absatz nichts anderes geregelt ist, gelten die Bestimmungen der entsprechenden Grundnutzung.

**<sup>3</sup> Vereinbarungen**

Die vom Gemeinderat beauftragte Instanz strebt Vereinbarungen mit Grundeigentümern / Bewirtschaftern an und stellt die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons sicher. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt.

---

§ 30

Landschaftsschutzzone

**<sup>1</sup> Zweck**

In der Landschaftsschutzzone ist die reich strukturierte, unverbaute Landschaft mit den typischen Landschaftselementen, Hecken und Gehölzen zu erhalten.

**<sup>2</sup> Nutzung**

Grundnutzung soweit mit dem Zweck vereinbar.

**<sup>3</sup> Keine Bauten und Anlagen**

Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen sowie landschaftsverändernde Massnahmen sind unzulässig. Ausnahmen sind für Bienenhäuser, Weideunterstände, Anlagen der Versorgungsunternehmen (z.B. Pumpwerke), Flur-, Rad- und Wanderwege möglich.

---

§ 31

Wildtierkorridor

**<sup>1</sup> Zweck**

Im Bereich des Wildkorridors SO12 von nationaler Bedeutung und im Bereich des Wildtierkorridors SO13 von regionaler Bedeutung ist die Durchgängigkeit für Wildtiere soweit als möglich zu erhalten. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.

## **<sup>2</sup> Bauten und Anlagen**

Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Es gilt eine Baubewilligungspflicht für sämtliche Zäune, Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.

## **<sup>3</sup> Baugesuch**

Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert.

---

### § 32

Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III

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

---

### § 33

Naturgefahrenbereiche

## **<sup>1</sup> Allgemein**

Die Naturgefahrenkarte findet sich im Geoportal des Kantons unter <https://so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/amt-fuer-geoinformation/geoportal/interaktive-karten/>.

### Mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)

## **<sup>2</sup> Allgemein**

Die Erstellung von Bauten und Anlagen in Bereichen mit mittlerer Gefährdung ist grundsätzlich zulässig. Nicht zulässig sind besonders sensible Objekte, d.h. Bauten und Anlagen, in denen sich besonders viele Menschen aufhalten und die schwierig zu evakuieren sind an welchen bzw. durch welche grosse Folgeschäden auftreten können, wie z.B. Lager gefährlicher Stoffe an welchen grosse finanzielle Schäden zu befürchten sind.

## **<sup>3</sup> Massnahmen**

Der jeweiligen Gefährdungssituation ist durch Massnahmen Rechnung zu tragen, wie z.B.

Rutschungen: Der konkreten Rutschgefahr angepasste Bauform und Bauweise. Sicherung der Baugrube während der Bauphase.

Steinschlag: Der Gefährdung angepasste Anordnung von Bauten und Nutzungen auf der Parzelle und angepasste Fassaden- und Dachgestaltung (Fensteröffnungen)

Überschwemmungen / Übersarung: Erhöhte oder wasserdichte Zugänge (Fenster, Oblichter, Treppenabgänge, etc.) zu Erd- / Untergeschossen, geeignete Einfassungen oder Mauern entlang Parzellengrenzen, Wertkonzentrationen und Lagern von umweltgefährdenden Materialien in Untergeschossen vermeiden, potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sichern.

(Übersarung: Ablagerung von grobem Geschiebe ausserhalb eines Gerinnes)

#### **<sup>4</sup> Zuständigkeit**

Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechenden Sicherheitsmassnahmen aufzuzeigen. Die Baubehörde kann weitergehende Abklärungen und Massnahmen, wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs, verlangen.

#### Geringe Gefährdung / Restgefährdung (Hinweisbereich)

##### **<sup>5</sup> Allgemein**

Die Erstellung von sämtlichen Bauten und Anlagen in Bereichen mit geringer Gefährdung ist im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften zulässig.

##### **<sup>6</sup> Zuständigkeit**

Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen. Bei sensiblen Objekten sind Schutzmassnahmen analog den Vorschriften bei mittlerer Gefährdung vorzusehen.

## 8. Natur- und Kulturobjekte

---

### § 34

Naturobjekte / Einzelbäume und Naturobjekte / Baumreihe

#### **<sup>1</sup> Bedeutung**

Die im Bauzonen- und Gesamtplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten geschützten Naturobjekte, Einzelbäume und Baumreihen sind von besonderem naturkundlichem Wert. Sie sind geschützt.

#### **<sup>2</sup> Massnahmen**

Verboten sind alle Massnahmen, die die Naturobjekte, Einzelbäume und Baumreihen direkt oder indirekt gefährden.

#### **<sup>3</sup> Ersatzpflanzung**

Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung der Baukommission. Bei Abgang eines Einzelbaumes ist Ersatz mit gleichartigen Bäumen bzw. standortheimischen Bäumen zu pflanzen. Die Baukommission regelt die Ersatzpflanzung. Der Gemeinderat kann sich an den Kosten für die Ersatzpflanzung beteiligen.

---

### § 35

Alpensegler Brutkolonie  
Schlosskirche

Arbeiten im Bereich der Einfluglöcher, insbesondere mit Eingerüstung, sowie im Dachstock sollen grundsätzlich nur in einem Zeitfenster von Mitte Oktober bis Mitte März durchgeführt werden.

---

### § 36

Gebäude schützenswert

#### **<sup>1</sup> Bedeutung**

Die im Bauzonen- und Gesamtplan als schützenswert bezeichneten Gebäude sind charakteristische Bauten, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbilds (Situationswert) von Bedeutung sind.

Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen, insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr.

#### **<sup>2</sup> Ziel**

Die Bauten sind möglichst ungeschmälert in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz im Äusseren wie auch im Inneren zu erhalten. Allfällige Abweichungen, die im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind, sollen zu einer

Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen.

Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn eine Sanierung nachweislich unverhältnismässig ist. Im Falle eines Abbruchs ist gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes grundsätzlich zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.

### **3 Umgebung**

In der näheren Umgebung von schützenswerten Kulturobjekten sind bauliche Massnahmen so zu gestalten, dass betroffene Kulturobjekte nicht beeinträchtigt werden.

### **4 Zuständigkeit**

Bauliche Massnahmen sind auf der Grundlage eines Vorprojekts mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie und dem Amt für Raumplanung (Abteilung Ortsbildschutz) und der Baukommission vor zu besprechen.

Baugesuche sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie und dem Amt für Raumplanung (Abteilung Ortsbildschutz) zur Stellungnahme zu unterbreiten.

---

## **§ 37**

### **Gebäude erhaltenswert**

#### **1 Bedeutung**

Die im Bauzonen- und Gesamtplan als erhaltenswert bezeichneten Objekte sind charakteristische Bauten, denen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt.

#### **2 Ziel**

Die Bauten sollen, wenn immer möglich in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben.

Im Falle eines unvermeidlichen Abbruchs ist gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes grundsätzlich zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.

#### **3 Zuständigkeit**

Bauliche Massnahmen sind auf der Grundlage eines Vorprojekts mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie und dem Amt für Raumplanung (Abteilung Ortsbildschutz) und der Baukommission vor zu besprechen.  
Baugesuche sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie und dem Amt für Raumplanung (Abteilung Ortsbildschutz) zur Stellungnahme zu unterbreiten.

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

---

### § 38

Archäologische Fundstellen (mit Archivnummer)

#### <sup>1</sup> Beschreibung

Die im Bauzonen- und Gesamtplan dargestellten archäologischen Fundstellen sind gemäss Kulturdenkmälerverordnung vom 19. Dezember 1995 geschützt.

#### <sup>2</sup> Baugesuche

Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.

#### <sup>3</sup> Informationspflicht

In den Gebieten gemäss Bauzonen- und Gesamtplan ist rechtzeitig, vor Inangriffnahme von Grabarbeiten die Kantonsarchäologie zu verständigen.

---

### § 39

Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte

#### <sup>1</sup> Bedeutung

Die im Anhang 2 (ZR) aufgeführten Bauten und Kulturobjekte, die auch im Bauzonen- und Gesamtplan eingetragen sind, stehen unter Denkmalschutz. Sie sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Werts durch Beschluss des Regierungsrats geschützt.

## <sup>2</sup> Ziel

Die Bauten sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Sämtliche baulichen Massnahmen und Veränderungen, sowohl im Innern als auch am Gebäudeäusseren, sowie deren Umgebung sind möglichst frühzeitig mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen.

## <sup>3</sup> Baugesuche

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

---

### § 40

Geschützte geologische Objekte

Sämtliche kantonal geschützten geologischen Objekte von kantonaler Bedeutung (INGESO) sind geschützt.

Sie dürfen nicht entfernt, eingedeckt oder zerkleinert werden.

---

### § 41

Grundwasserschutzzonen 1, 2 und 3 (S1, S2 und S3)

Es gelten dies Bestimmungen des Schutzzonenreglements der Einwohnergemeinde Niedergösgen.

---

### § 42

Hecken, Uferbestockung und Feldgehölz

## <sup>1</sup> Erhaltung

Hecken sind gemäss der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz geschützt, sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden, das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.

Für die Ufervegetation gelten §§ 21 und 22 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG).

## <sup>2</sup> Massnahmen

Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet. Sie sind durch § 20 NHV geschützt.

Für das sachgerechte Zurückschneiden bzw. das Verjüngen und Durchlichten von Ufergehölzen ist der Kreisförster beizuziehen (§ 18 Abs. 3 Waldgesetz).

## <sup>3</sup> Hecken, Ufergehölze entlang oberirdischer Gewässer

In Hecken und Feldgehölzen, an oberirdischen Gewässern und in einem Streifen von 3 m Breite entlang von diesen Objekten dürfen Pflanzenbehandlungsmittel, Dünger und diesen gleichgestellten Erzeugnissen nicht verwendet werden (Stoffverordnung vom 9. Juni 1986, Anhänge 4.3 und 4.5).

---

§ 43

Kantonale Uferschutzzone

**<sup>1</sup> Bestimmungen gemäss kantonalem Richtplan**

Die kantonale Uferschutzzone unterliegt den Bestimmungen gemäss kantonalem Richtplan.

**<sup>2</sup> Baugesuche**

Baugesuche in ihrem Bereich bedürfen der Bewilligung des Bau- und Justizdepartements.

---

§ 44

Weitere kantonale Festlegungen

Kantonale Schutzgebiete, Schutzobjekte und Festlegungen unterliegen den Bestimmungen der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14.11.1980 oder jenen der jeweiligen Schutzverfügung (RRB). Baugesuche in ihrem Bereich bedürfen der Bewilligung des Bau- und Justizdepartements.

## 10. Weitere Bestimmungen

---

§ 45

Umgebungsgestaltung für sämtliche Bauzonen

**<sup>1</sup> Gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung**

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

**<sup>2</sup> Gestaltung mit standortgerechten und einheimischen Pflanzen**

Soweit sinnvoll, sollen die Aussenbereiche mit naturnahen Grünflächen bzw. artenreichen Wiesen und einheimischen und standortgerechten Bäumen, Gräsern, Sträuchern und Hecken gestaltet werden. Sinnvoll sind zudem Hochstamm-Obstbäume und Strukturen für Kleintiere.

Die Neupflanzung von invasiven Neophyten gemäss kantonaler Strategie, namentlich z. B. das Pflanzen von Kirschlorbeer und Sommerflieder, ist nicht gestattet.

Steinschüttungen in Aussenanlagen (Schottergärten) sind maximal auf 20 % der Vorgartenfläche erlaubt und die Versickerung von Wasser ist sicher zu stellen.

### **3 Plätze und Wege**

Plätze und Wege müssen soweit möglich und sinnvoll mit versickerbaren, natürlichen Materialien angelegt werden.

Öffentliche Parzellen sind so wenig wie möglich zu versiegeln.

### **4 Gestaltung zum öffentlichen Raum hin**

Neubauten haben zum öffentlichen Raum resp. zum Strassenareal gemäss den örtlich bestimmenden Gegebenheiten hin offen zu sein.

### **5 Plan für Umgebungsgestaltung bei grösseren baulichen Veränderungen**

Die Gemeinde verlangt in allen Zonen für Neubauten, grössere Umbauten und bei wesentlichen Veränderungen des Aussenraumes in der Baubewilligung einen Plan über die Umgebungsgestaltung gemäss § 55 PBV. Bei kleineren Bauvorhaben kann die Gemeinde auf diesen Plan verzichten. Der Plan über die Umgebungsgestaltung macht Angaben zu:

- a) allen Elementen der Umgebungsgestaltung und der Erschliessungsflächen mit Materialisierung, Gestaltung und Bepflanzung
- b) Lage und Verlauf des massgebenden und auszuführenden Terrains
- c) Die Umgebungsgestaltung hat zu gewährleisten, dass sich die Bauten und Anlagen gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen und Aussenräume mit hoher Gestaltungs- und Gebrauchsqualität und ökologischer Qualität entstehen.
- d) Die Bepflanzung hat mit vorwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zur erfolgen. Invasive gebietsfremde Pflanzen sind nicht zulässig.
- e) Grössere offene Abstellflächen sind angemessen mit hochstämmigen Bäumen zu begrünen.
- f) Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.
- g) Die Arbeiten gemäss Plan zur Umgebungsgestaltung sind umgehend nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Baute realisiert sein.
- h) Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung diesbezüglich die erforderlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsaufgaben festlegen.

---

§ 46

Nutzungen durch Kontaktbars und ähnliches

Kontaktbars und ähnliches sind einzig in der Industriezone zulässig.

---

 § 47

## Kultusbauten

Kultusbauten sind einzig in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zulässig.

---

 § 48

## Mobilfunkanlagen

Visuell als solche erkennbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

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

In Bauzonen dritter Priorität kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in den Wohnzonen eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt.

---

 § 49

## Parkplätze und Parkierung

### **<sup>1</sup> Unterirdische Parkierungsanlagen in der W3 und W4**

In der 3- und der 4-geschossigen Wohnzone sind Parkierungsanlagen unterirdisch anzuordnen. Eine Reduktion der Anzahl Parkfelder in Abhängigkeit der vorhandenen öV-Gütekategorie gemäss der VSS-Norm SN 40'281 ist anzustreben.

### **<sup>2</sup> Reduktion der Anzahl Parkplätze**

Gemäss KBV § 39 Abs. 1 kann ein Nutzungsbonus gewährt werden im Sinne einer Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen bei Projekten mit einer unterirdischen Parkierungsanlage und/oder einer reduzierten Anzahl, sofern die Parkierungslösung einen Beitrag zur architektonischen und wohngyienischen Qualität leistet und die Überbauung gleichzeitig oder mindestens gruppenweise in Etappen ausgeführt wird.

---

 § 50

## Schadstoffbelastete Böden

### **<sup>1</sup> Beschreibung**

Das Amt für Umwelt erfasst im Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden (VSB) Gebiete mit nachgewiesenen Schadstoffbelastungen des Bodens («Bodenbelastungsgebiete») sowie Gebiete, die aufgrund von gut begründeten fachlichen Hinweisen als «Bodenbelastungs-Verdachtsflächen» ausgeschieden sind (§ 132 Abs. 1 GWBA). Dieses Verzeichnis ist die Grundlage für die Umsetzung der in § 136 GWBA definierten Vollzugsaufgaben der zuständigen Baubehörden.

## <sup>2</sup> Handlungsbedarf

Bei Bauvorhaben innerhalb des "Prüfperimeters Bodenabtrag" gelangt § 136 GWBA zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden am Ort der Entnahme weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.

---

§ 51

Belastete Standorte /  
Altlasten

## <sup>1</sup> Beschreibung

Alle belasteten Standorte nach Art. 32 USG sind im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) der Website des Amts für Umwelt Kanton Solothurn (AfU) einsehbar.

Bei belasteten Standorten (neben den im Bauzonen- und Gesamtplan dargestellten Ablagerungsstandorten auch bei Betriebs- und Unfallstandorten) muss mit Belastungen des Untergrundes gemäss Altlasten-Verordnung (AIW Art. 2) gerechnet werden. Damit auf einem belasteten Standort gebaut werden darf, muss (gemäss AIW Art. 3) bekannt sein, dass der Standort nicht sanierungsbedürftig ist und auch durch das Bauvorhaben nicht wird. Sollte die Frage der Sanierungsbedürftigkeit zum Zeitpunkt der Baubewilligung nicht beantwortet werden können, darf das Bauvorhaben nur realisiert werden, wenn dadurch eine allenfalls später notwendige Sanierung nicht verhindert wird.

In jedem Falle muss bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten ein Entsorgungskonzept für den belasteten Aushub bei der zuständigen Behörde eingereicht und von dieser bewilligt werden.

## <sup>2</sup> Handlungsanweisung

Das AfU hat Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV) resp. § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) zu beurteilen.

Bei Bauvorhaben mit Aushub in schadstoffbelasteten Böden ist die Gemeinde gemäss § 12 Kantonale Verordnung über die Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV; BGS 812.52) für den Vollzug im Rahmen des Baugesuchs- und Sondernutzungsplanverfahrens zuständig. Ausserhalb der Bauzone erfolgt das Verfahren gemäss § 38 bis Kantonales Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1987 (PBG; SR 711.1).

Allfällige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen werden aufgrund von Art. 34 Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 /SR 814.01), Art. 8 ff. VBBo und allenfalls Art. 16 Verordnung Ober die Sanierung belasteter Standorte (AIW) vom 26. August 1998 (SR 814.680) durch die zuständige Amtsstelle verfügt.

## 11. Inkrafttreten

---

§ 52  
Verfahren

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

---

§ 53  
Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

### **<sup>1</sup> Inkrafttreten**

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

### **<sup>2</sup> Hängige Baugesuche**

Es findet gemäss PBG § 15 Abs. 2 ab der öffentlichen Auflage Anwendung auf alle Verfahren (inkl. hängige Baugesuche), die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

---

§ 54  
Aufhebung des alten Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben. Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden zudem folgende Gestaltungspläne aufgehoben:

- Gestaltungsplan Kalberweidli: RBB Nr. 1424 vom 6. Juli 2004
- Gestaltungsplan Bözachstrasse Süd: RRB Nr. 1126 vom 11. April 1995
- Gestaltungsplan Gewerbe- und Industriegebiet Erlinsbacherstrasse / Jurastrasse: RRB Nr. 3248 vom 29. Oktober 1991

## Anhang 1: Richtlinien für die Ortsbildschutzzonen 1 und 2

Vorschrift	Ortsbildschutzzone 1	Ortsbildschutzzone 2
Dachform	Je nach Bautypus, bestehender Situation und Stellung im Ortsbild: Sattel-, Walm- oder Mansardendach mit...	Je nach Bautypus, bestehender Situation und Stellung im Ortsbild: Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer
Dachneigung	...beidseitig gleichen Dachneigungen von mindestens 35° a.T.	Beidseitig gleiche Neigung zwischen 35-45° a. T.
Dachvorsprünge	In der bei alten Bauten üblicher Weise	in traditioneller Weise und Ausbildung
Bedachungsmaterial	Rote, nicht engobierte Tonziegel.	rote, nicht engobierte Tonziegel.  Insbesondere für eingeschossige An- und Nebenbauten können auch andere Dachmaterialien zugelassen werden, wenn diese das Gesamtbild nicht stören und die allgemeinen Gestaltungsanforderungen erfüllt werden.
Dachaufbauten und Dachfenster	Dachaufbauten können in Form von Quergiebeln, Schleppegauben und Giebellukarnen gestattet werden, wenn sie in Form, Grösse, Material und Farbgebung dem Dach und Gebäude angepasst sind.	In Form von Lukarnen oder Schleppegauben, Dachfenster bis max. 0.5 m <sup>2</sup> Lichtfläche, wenn die Gesamterscheinung nicht beeinträchtigt wird. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Dacheinschnitte	Dacheinschnitte können nur auf der Strasse abgewandter Seite erlaubt werden.	
Fenster	Stehende Rechteckform in guter Proportion zur Fassadengliederung. Die Unterteilung mit Sprossen kann verlangt werden.	Stehende Rechteckform in guter Proportion zur Fassadengliederung. Die Unterteilung mit Sprossen kann verlangt werden.
Fassadenmaterial und Farbgebung	Verputztes Mauerwerk in warmen oder altweissen Farbtönen	warme oder altweisse Töne
Gestaltungsbaulinien	Bei Gestaltungsbaulinien gilt die geschlossene Bauweise gemäss § 33 KBV.	
Autoabstellplätze	Ist die Erstellung von Abstellplätzen aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht erwünscht, kann die Baukommission in Anwendung von § 147 PBG und § 42 KBV die Erstellung von Abstellplätzen auf dem eigenen Grundstück beschränken, Lage und Gestaltung vorschreiben.  Je nach Überbauungsdichte ist ein Teil der Parkplätze unterirdisch zu erstellen, damit die notwendigen Grünflächen angelegt oder erhalten werden können. Die Einfahrt in die Tiefgarage darf das Ortsbild nicht	

Vorschrift	Ortsbildschutzzone 1	Ortsbildschutzzone 2
	beeinträchtigen. Sie hat rückwärtig zu erfolgen.	
<b>Schaufenster und Sockelausbildung</b>	Schaufenster haben sich in besonderem Mass den Gebäudeproportionen unterzuordnen. Sockelgeschosse dürfen dadurch nicht auf breiter Front durchbrechen oder die Ablesbarkeit der Statik verunmöglicht werden.	
<b>Reklame und Plakate</b>	<p>Die Bewilligung für Aussenreklamen, Leuchtschriften, Lichtreklamen, Scheinwerfer, Schaukästen und Warenautomaten und dergleichen ist zu verweigern, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) die nähere oder weitere Umgebung verunstaltet wird.</li> <li>b) die gegenseitige Wirkung, besonders auch bei Lichtreklamen in Form und Farbe störend wird.</li> <li>c) die Lichtreklamen oder Scheinwerfer zu Belästigungen von Anwohnern führen können.</li> </ul> <p>Bewegliche Lichtreklamen, Leuchtschriften mit Farb- und Lichtwechsel sowie akustische Reklamevorrichtungen sind verboten. Das vollständige Verkleben von Schaufenstern ist nicht gestattet.</p> <p>Vorbehalten bleibt im Übrigen die kantonale Gesetzgebung betreffend das Anbringen von Reklamen.</p>	

## Anhang 2: Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte

Strasse	Haus-Nr.	Objektname	GB-Nr.	Gattung
Schlossrainstrasse	9	Pfarrkirche St. Antonius	828	Kirche
Mühledorfstrasse	61	Alte Papiermühle	1899	Gewerbebau
Mühleweg	6	Ehem. Mühle	1898	Gewerbebau
Mühledorfstrasse	48a	Speicher Mühledorfstrasse	1672	Speicher
Hauptstrasse	50	Schlosshof	828, 481	Schlosshof
Hauptstrasse	50	Wappen Falkenstein am Schlosshof	481	Wappen Falkenstein am Schlosshof
Hauptstrasse	50	Wappen Falkenstein im Schlosshof (Tor)	481	Wappen Falkenstein im Schlosshof

## Anhang 3: Naturobjekte / Einzelbäume, Naturobjekte / Baumreihe

GB-Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Empfehlung	Nr. Naturinventar
860	Linden Schulhaus	Drei alte Silber-Linden ( <i>Tilia tomentosa</i> , ca. 80 - 100-jährig)	Siehe § 28 Naturobjekte / Einzelbäume und Baumreihen	8.1
472 / 1646	Eiche Rain	Alte Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> , ca. 100-jährig) in ökologisch wertvollem, extensiv genutztem Obst- und Weidegelände	Siehe § 28 Naturobjekte / Einzelbäume und Baumreihen	8.2
835	Linden Kreuzstrasse	Zwei mittelalte Holländische Linden ( <i>Tilia x europaea</i> ) in ortsbildprägender Lage	Siehe § 28 Naturobjekte / Einzelbäume und Baumreihen	8.3
1111	Mammutbaum Ju- rastrasse	Mittelalter Mammutbaum ( <i>Sequoiadendron giganteum</i> ) in prominenter Lage	Siehe § 28 Naturobjekte / Einzelbäume und Baumreihen	8.4
1875	Linde Mühledorf	Alte Holländische Linde ( <i>Tilia x europaea</i> , ca. 80-jährig) im Hofensemble	Siehe § 28 Naturobjekte / Einzelbäume und Baumreihen	8.5
90002	Baumreihe Haupt- strasse	Gewöhnliche Rosskastanienbäume ( <i>Aesculus hippocastanum</i> ), Baumreihe einreihig,	Siehe § 28 Naturobjekte / Einzelbäume und Baumreihen Nur orientierende Darstellung, da sich diese Baumreihe	8.6

GB-Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Empfehlung	Nr. Naturinventar
		stellenweise doppelreihig, mit ortsbildprägender Funktion	entlang einer Kantonsstrasse befindet. Aus Sicht Ortsbildschutz haben sie jedoch einen sehr hohen Wert.	
930	Bäume Restaurant Schloss Falkenstein	Vier Gewöhnliche Rosskastanienbäume (Aesculus hippocastanum)	Siehe § 28 Naturobjekte / Einzelbäume und Baumreihen	-

## Anhang 4: Kommunale Vorranggebiete Natur + Landschaft

GB-Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen	Nr. Naturinventar
1879, 1880, 1855, 1857, 1900	Düberten (Ortseingang West)	Naturnaher oberster Abschnitt des Mühlebachs, bestehend aus einem frei mäandrierendem nördlichen Bacharm und einem +/- kanalisiertem südlichen Arm, gesäumt von grosszügigen Bachufergehölzen und teilweise extensiv genutzten Wiesenflächen, im Spickel beim Zusammenfluss mit verbrachender Sumpfwiese (durch Brombeerwüchse beeinträchtigt), auf der Südseite des kanalisiertem Bacharms mit gepflanzter jüngerer Schwarzerlen-Reihe. Bach mit sauerstoffreichem, quellig-kühlem Wasser und schön ausgebildetem Bachröhricht	Schutz, Erhalt und sachgerechte Pflege der Fläche an Naturobjekt angrenzende Flächen extensivieren und Bewirtschaftungsvereinbarung anstreben	1.3
1845	Vorderi Sören	Grosser, zusammenhängender Obstgärten aus vorwiegend Apfel-Hochstämmen und mehreren Kirschbäumen, einzelne Nachpflanzungen, extensiv genutzter Unterwuchs. Letzter	Schutz, Erhalt und Neuanpflanzung von Obstbäumen, extensive Nutzung Bewirtschaftungsvereinbarung anstreben / weiterführen Extensive Unternutzung beibehalten	5.5

GB-Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen	Nr. Naturinventar
		grösserer Obstgarten auf Gemeindegebiet.	Nachpflanzungen sicherstellen	
1830	Waldweiher Schützenhausweg	Künstlicher Folienweiher (120m <sup>2</sup> , Tiefe: 140- 150 cm, 1995 saniert) mit dichter Unterwasservegetation und schmalem Ufersaum, Waldareal	Strukturreiche, lichte Weiherumgebung erhalten / sicherstellen	1.7
1830	Waldweiher Rabenischlag	Schwach bewachsener, verschatteter Waldtümpel, Wildtiertränke	Strukturreiche, lichte Weiherumgebung anstreben (auflichten)	1.8
1905, 1840, 1864, 1916, 1910; 90106, 1917, 1865	Landschaftskammer Sig / Langweidacker / Hogeri / Mösli	Die Landschaftskammer Sig / Langweidacker / Hogeri / Mösli weist wird überwiegend extensiv landwirtschaftlich genutzt und weist hohe ökologische und landschaftliche Qualitäten auf.	Bewirtschaftungsvereinbarung anstreben Waldrandpflege	4.16
20, 1703, 13, 12, 11, 10, 7, 5	Reben	Bereich Wald mit angrenzendem einstufigem Waldrand	Bewirtschaftungsvereinbarung anstreben / weiterführen	
2	Ortseingang Ost (Reben)	Extensiv genutzte Fromentalwiese.	Ökologische Aufwertung der Landwirtschaftsparzelle zum Ausgleich der zukünftigen Überbauung der Parzellen Schulhausstrasse (Naturinventar, Nr. 4.21)	4.21
1965, 1966, 1968, 1942, 1964, 1938, 1940, 1980, 1979, 1970, 1936,	Wald Halde	Artenreicher Wald und Waldrandzone		

GB-Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen	Nr. Natur-in- ventar
1944, 1943, 1975, 1981, 1945, 421, 1215, 1870				