

Gemeinde Niedergösgen: Gesamtrevision der Ortsplanung Synopse Zonenreglement

Stand für die öffentliche Auflage

3. Juli 2020

Änderungen seit der Eingabe in die 2. Vorprüfung im Herbst 2019 und aufgrund des 2. Vorprüfungsberichts sind in violett geschrieben.

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
1.			1. Formelle Vorschriften
2.			
3.			§1. Zweck und Geltung
4.	Zonenreglement gestützt auf § 133 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Niedergösgen folgende Vorschriften:	¹	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.
5.		²	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.
6.			
7.			§2. Geltungsbereich
8.			Die Nutzungsplanung gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Sie besteht aus <ul style="list-style-type: none"> - Zonenreglement - Baureglement - Bauzonen- und Gesamtplan (Massstab 1:2000 / 1:4000) - Erschliessungsplan und Strassenklassierung (Massstab 1:1000)
9.			
10.			§3. Erlass von Nutzungsplanungen

11.		1	<p>Erlass von Nutzungsplanungen</p> <p>Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen (Zonen- und Erschliessungsplan sowie Gestaltungspläne) ist der Gemeinderat (PBG § 14). Die Genehmigung erfolgt durch den Regierungsrat.</p> <p>Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden (PBG § 17).</p>
12.		2	<p>Baubehörde ist die Baukommission</p> <p>Die Baukommission ist Baubehörde für alle Baugesuche. Sie bearbeitet und bewilligt die Baugesuche.</p>
13.			
14.			
15.			2. Einleitende Vorschriften
16.			
17.			§4. Geschossflächenziffer
18.		1	<p>Aufteilung in unter- und oberirdische Geschossflächenziffer</p> <p>In Ergänzung zu § 37bis KBV wird die Geschossflächenziffer (GFZ) in einer oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) und eine unterirdische Geschossflächenziffer (GFZu) aufgeteilt.</p>
19.		2	<p>Geschossflächenziffer bei Bauten, die vor Inkrafttreten dieses Reglements erstellt wurden</p> <p>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).</p>
20.			

21.			§5. Mindestausnutzung
22.			<p>Mindestausnutzung nicht unterschreiten</p> <p>Bei Neubauten auf unbebauten Parzellen in sämtlichen Zonen gilt eine Mindest-Ausnutzungsziffer gemäss Tabelle Baumasse. Diese darf nicht unterschritten werden.</p>
23.			<p>Nachweis bei Nichterreichen der Mindestausnutzung</p> <p>Werden Parzellen nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnutzung erreicht werden kann.</p>
24.			<p>Ausnahmen</p> <p>Die Baukommission kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist.</p>
25.			
26.			§6. Voranfrage
27.			<p>Voranfrage für Bau- und Erschliessungsvorhaben</p> <p>Die Bauherrschaft kann die Baubehörde durch Voranfrage um Stellungnahme ersuchen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zu einem Bauvorhaben: <ol style="list-style-type: none"> 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.

28.			<p>Stellungnahme der Baubehörde</p> <p>Die Baubehörde ist zur Stellungnahme verpflichtet, sofern ihr alle erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden und ein rechtliches Interesse an der Beantwortung der Voranfrage besteht.</p>
29.			<p>Verbindlichkeit der Stellungnahme</p> <p>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</p>
30.			
31.			<p>§7. Qualitätssicherung</p>
32.			<p>Voraussetzungen für ein qualitätssichernde Verfahren</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Areale, die mehr als 2'500 m² 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.
33.			
34.			<p>§8. Beizug SpezialistInnen</p>
35.			<p>Beizug SpezialistInnen</p> <p>Die Gemeinde kann für die Beurteilung oder Kontrolle eines einer Voranfrage, Bauvorhabens, eines Gestaltungsplans, einer Teiländerung der Nutzungsplanung, eines (Teil-)GEP, eines (Teil-)GWP etc. einen Spezialisten (IngenieurIn, ArchitektIn, DenkmalpflegerIn, OrtsbildschützerIn, StädtebauerIn, GeometerIn etc.) beziehen.</p>

36.			<p>Kosten</p> <p>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.</p>
37.			
38.	§ 2 Nutzungs- und andere Zonenvorschriften		
39.	1 Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 30-34 PBG.		
40.	2 Die übrigen Zonenvorschriften richten sich nach §§ 3 ff dieses Reglement und, soweit in diesem Reglement nicht spezialisiert, nach der kantonalen Bauverordnung.		
41.	3 Der Ausbau des Daches ist gemäss § 17 bis KBV möglich.		
42.	4 Bei vor Inkrafttreten dieser Bestimmung bestehenden, nicht mehr als zweigeschossigen, zonenkonformen Wohnbauten kann die Baukommission für An- und Umbauten einen Ausnützungsbonus von 20 % gewähren.		
43.			
44.	1. Zonenvorschriften		
45.	§ 1 Unterteilung		§9. Einteilung des Gemeindegebiets in Zonen, Gebiete und Objekte
46.	Das Gemeindegebiet von Niedergösgen wird wie folgt unterteilt.	1	<p>Unterteilung</p> <p>Das Gemeindegebiet von Niedergösgen ist gemäss Zonen- und Gesamtplan in folgende Zonen, Gebiete und Objekte unterteilt:</p>

47.	<p>a) Bauzonen</p> <p>2-geschossige Wohnzone Hang W2H</p> <p>2-geschossige Wohnzone W2</p> <p>3-geschossige Wohnzone W3</p> <p>4-geschossige Wohnzone W4</p> <p>Kernzone K</p> <p>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA</p> <p>Industriezone I</p> <p>Gewerbezone G</p> <p>Elektrizitätswerk-Spezialzone EW</p>		<p>a) Bauzonen</p> <p>2-geschossige Wohnzone Hang W2H</p> <p>2-geschossige Wohnzone W2</p> <p>3-geschossige Wohnzone W3</p> <p>4-geschossige Wohnzone W4</p> <p>Zone alte Leistenfabrik LF</p> <p>Kernzone K</p> <p>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA</p> <p>Mischzone MZ</p> <p>Gewerbezone G</p> <p>Industriezone I</p> <p>Zone Elektrizitätswerk EW</p>
48.	<p>d) Weitere Zonen und Gebiete</p> <p>Landwirtschaftszone L</p> <p>Sondernutzungszone Schrebergarten SG</p>		<p>b) Eingeschränkte Bauzonen</p> <p>Grünzone GR</p> <p>Zone Schrebergarten SG</p> <p>Uferschutzzone innerhalb der Bauzone UF-BZ</p>
49.	<p>c) Reservegebiet R</p>		<p>c) Landwirtschaftszone</p> <p>Landwirtschaftszone LW</p>

50.	<p>b) Schutzzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> Ortsbildschutzzonen A-C Erhaltungszone Uferschutzzone Waldrandschutzzone Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft Landschaftsschutzzone Grundwasserschutzzone Naturobjekte, Hecken, Geologische Objekte Archäologische Fundstellen Geschützte Bauten Erhaltenswerte Bauten 		<p>d) Schutzzonen ausserhalb Bauzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> Waldrandschutzzone Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone
51.			<p>e) Überlagernde Zonen und Gebiete</p> <ul style="list-style-type: none"> Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Erhaltungszone Ortsbildschutzzone 1 Ortsbildschutzzone 2 Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft Landschaftsschutzzone Wildtierkorridore Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III
52.			<p>f) Natur und Kulturobjekte (</p> <ul style="list-style-type: none"> Naturobjekte / Einzelbäume Alpensegler Brutkolonie Schlosskirche Gebäude schützenswert Gebäude erhaltenswert

53.		<p>g) Festsetzungen gemäss kantonalem Richtplan, kantonaler Gesetzgebung und / oder kantonalen Schutzbeschlüssen</p> <ul style="list-style-type: none"> 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
54.		<p>h) Orientierender Planinhalt</p> <ul style="list-style-type: none"> 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
55.		
56.		<p>§10. Baumasse</p>
57.		<p>Tabelle Baumasse</p> <p>Es gelten die Baumasse für die Zonen gemäss nachfolgender Tabelle.</p>

Zone	Kürzel	Geschossflächen- ziffer oberirdisch GFZo, Minimum / Maximum	Geschossflä- chenziffer 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
Bauzonen											
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 ausgebaut Dachgeschoss			FH 10.5 m	0.4	II	§ 30	§ 13
4-geschossige Wohnzone	W4	0.9 / 1.1	1.5	4 ohne Attika oder ausgebaut 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 m² verlangter Grünfläche gepflanzt werden.

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

58.			3. Bauzonen																								
59.	§ 3 2-geschossige Wohnzone Hang W2H		§11. 2-geschossige Wohnzone Hang (W2H)																								
60.	<p>1 In der Wohnzone W2 H zugelassen sind: *</p> <p>freistehende oder zusammengebaute Ein- und Zweifamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sofern sie die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen.</p> <p>* § 3 Abs. 1 Fassung gem. Beschluss Gemeindeversammlung vom 5 Juni 2007</p>	1	<p>Zweck</p> <p>In der 2-geschossigen Wohnzone Hang W2H sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sofern sie die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen, zugelassen.</p>																								
61.	<p>2 Zulässige maximale Grundmasse:</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 35%; text-align: center;">freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</th> <th style="width: 35%; text-align: center;">zusammengebaute Ein- + Zweifamilienhäuser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ausnutzungsziffer:</td> <td style="text-align: center;">max. 0.30</td> <td style="text-align: center;">0.35</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse:</td> <td style="text-align: center;">max. 2</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge:</td> <td style="text-align: center;">max. 20m</td> <td style="text-align: center;">40 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe talseits:</td> <td style="text-align: center;">max. 7.50</td> <td style="text-align: center;">7.50 m</td> </tr> <tr> <td>jedoch sichtbar:</td> <td style="text-align: center;">max. 6.50</td> <td style="text-align: center;">6 50 m</td> </tr> <tr> <td>bergseits:</td> <td style="text-align: center;">max. 6.00</td> <td style="text-align: center;">6.00 m</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung:</td> <td style="text-align: center;">max. 35° a T. (=70%)</td> <td style="text-align: center;">35° a. T. (=70%)</td> </tr> </tbody> </table>		freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	zusammengebaute Ein- + Zweifamilienhäuser	Ausnutzungsziffer:	max. 0.30	0.35	Vollgeschosse:	max. 2	2	Gebäuelänge:	max. 20m	40 m	Gebäudehöhe talseits:	max. 7.50	7.50 m	jedoch sichtbar:	max. 6.50	6 50 m	bergseits:	max. 6.00	6.00 m	Dachneigung:	max. 35° a T. (=70%)	35° a. T. (=70%)		<i>Siehe Tabelle Baumasse § 10</i>
	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	zusammengebaute Ein- + Zweifamilienhäuser																									
Ausnutzungsziffer:	max. 0.30	0.35																									
Vollgeschosse:	max. 2	2																									
Gebäuelänge:	max. 20m	40 m																									
Gebäudehöhe talseits:	max. 7.50	7.50 m																									
jedoch sichtbar:	max. 6.50	6 50 m																									
bergseits:	max. 6.00	6.00 m																									
Dachneigung:	max. 35° a T. (=70%)	35° a. T. (=70%)																									
62.	<p>3 Talseits darf die Traufe nicht höher liegen als bergseits. Die Hauptfirstrichtung hat parallel zum Hang zu verlaufen.</p>	2	<p>Dächer</p> <p>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.</p>																								

63.		3	<p>Terrassenbauten</p> <p>Die Baukommission kann bei Terrassenbauten bis 4 Vollgeschosse bewilligen und die Überschreitung der Gebäude- und Firsthöhe, sowie der Gebäudelänge zulassen, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 															
64.	4		Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986: II															
65.																		
66.	§ 4 2-geschossige Wohnzone W2		§12. 2-geschossige Wohnzone (W2)															
67.	1		<p>In der Wohnzone W2 zugelassen sind : *</p> <p>freistehende oder zusammengebaute Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sofern sie die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen.</p> <p>* § 4 Abs. 1 Fassung gem. Beschluss Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2007</p>															
68.	2		<p>Zulässige maximale Grundmasse:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 35%; text-align: center;">freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</th> <th style="width: 35%; text-align: center;">zusammengebaute Ein- + Zweifamilienhäuser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ausnützungsziffer:</td> <td style="text-align: center;">max. 0.40</td> <td style="text-align: center;">0.45</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse:</td> <td style="text-align: center;">max. 2</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge:</td> <td style="text-align: center;">frei</td> <td style="text-align: center;">frei</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe:</td> <td style="text-align: center;">max. 7.50</td> <td style="text-align: center;">7.50 m</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Siehe Tabelle Baumasse § 10</i></p>		freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	zusammengebaute Ein- + Zweifamilienhäuser	Ausnützungsziffer:	max. 0.40	0.45	Vollgeschosse:	max. 2	2	Gebäudelänge:	frei	frei	Gebäudehöhe:	max. 7.50	7.50 m
	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	zusammengebaute Ein- + Zweifamilienhäuser																
Ausnützungsziffer:	max. 0.40	0.45																
Vollgeschosse:	max. 2	2																
Gebäudelänge:	frei	frei																
Gebäudehöhe:	max. 7.50	7.50 m																
69.	3		Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986: II, sofern im Zonenplan nicht speziell III festgelegt ist.															
70.																		

71.	§ 5 3-geschossige Wohnzone W3		§13. 3-geschossige und 4-geschossige Wohnzone (W3 und W4)
72.	1 In der Wohnzone W3 zugelassen sind: * freistehende und zusammengebaute Mehrfamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der W3 angepasst sind und die die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen. * § 5 Abs. 1 Fassung gem. Beschluss Gemeindeversammlung vom 5 Juni 2007		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.
73.	2 Zulässige maximale Grundmasse: Ausnutzungsziffer: max. 0.60 Vollgeschosse: max. 3 Gebäuelänge: frei Gebäudehöhe: max. 10.50m		<i>Siehe Tabelle Baumasse § 10</i>
74.	3 Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986: II		
75.			
76.			
77.			
78.	§ 6 4-geschossige Wohnzone W4		
79.	1 In der Wohnzone W4 zugelassen sind: * freistehende und zusammengebaute Mehrfamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der W4 angepasst sind und die die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen. * § 6 Abs. 1 Fassung gem. Beschluss Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2007		
80.	2 Zulässige maximale Grundmasse: Ausnutzungsziffer: max. 0.75 Vollgeschosse: max. 4 Gebäuelänge: frei Gebäudehöhe: max. 13.50m		

81.	3	Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986: II		
82.				
83.		Spezialzone Alte Leistfabrik (LF)		§14. Zone alte Leistenfabrik (LF)
84.		Zweck In der Spezialzone Alte Leistfabrik sind Mehrfamilienhäuser zugelassen sowie im Erdgeschoss zur Erlinsbacherstrasse hin maximal 1'000 m ² nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.	1	Zweck In der Zone alte Leistenfabrik sind Mehrfamilienhäuser zugelassen sowie im Erdgeschoss zur Erlinsbacherstrasse hin max. 1'000 m ² nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
85.		Baumasse Unterhalb der Eben 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 ² BGF. Die übrigen Baumasse ergeben sich aus den Inhalten des Gestaltungsplans.	2	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 ² BGF. Die übrigen Baumasse ergeben sich aus den Inhalten des Gestaltungsplans.
86.		Gestaltung Das Projekt hat hohe städtebauliche Anforderungen an die Integration in die Umgebung zu erfüllen.	3	Gestaltung Das Projekt hat hohe städtebauliche Anforderungen an die Integration in die Umgebung zu erfüllen.
87.		Aufhebung des Gestaltungsplans Eine Aufhebung des Gestaltungsplans ist nicht ohne gleichzeitige Änderungen des Teilzonenplans möglich.	4	Aufhebung des Gestaltungsplans Eine Aufhebung des Gestaltungsplans ist nicht ohne gleichzeitige Änderung des Teilzonenplans möglich.
88.		Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung vom 15. 12. 1986: ES II. Innerhalb eines Abstands von 25 m aber der Erlinsbacherstrasse gilt eine Aufstufung von der ES II auf die ES III.		
89.				
90.		§ 7 Kernzone K		§15. Kernzone (K)

91.		1	<p>Zweck</p> <p>Die Kernzone bezweckt den Erhalt der charakteristischen Dorfstruktur. Weiter bezweckt sie entlang der Hauptstrasse die Schaffung eines attraktiven Dorfsentrums.</p>
92.	<p>1</p> <p><i>* § 7 Abs. 1 Fassung gem. Beschluss Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2007</i></p>	2	<p>Nutzungen</p> <p>In der Kernzone sind Wohnungen, Läden, Geschäfte sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gestattet. Im Mühledorf sind ebenfalls Landwirtschaftsbetriebe zulässig.</p>
93.		3	<p>Zusammenarbeit mit den Behörden</p> <p>In der Kernzone sind bauliche Veränderungen mit der Baukommission abzustimmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p>

94.		<p>4 Vorgaben für die Konzeptstudie</p> <p>Die Konzeptstudie hat folgende Vorgaben zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Darstellung der ortsbaulichen Integration mittels 3D-Visualisierung und / oder Modell. b) Aufzeigen der Gestaltung der Freiräume innerhalb des Areal c) Aufzeigen der Erschliessung und der Lage der Parkieranlagen d) Aufzeigen der Art der Nutzung. <p>Die Baubehörde kann für Vorhaben mit geringeren räumlichen Auswirkungen von dieser Pflicht befreien.</p> <p>Zusätzlich kann der Gemeinderat auf der Grundlage der Konzeptstudie gemäss Abs. 2 einen Gestaltungsplan verlangen.</p>
95.	<p>2 Grösse, Volumen, Gliederung und Gestaltung von Neu- und Umbauten haben dem Charakter der ortstypischen Bauten zu folgen.</p>	<p>5 Gestaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.

96.	<p>Wird in den Bestimmungen über die Ortsbildschutzzone nichts anderes geregelt, gelten folgende maximale und minimale Grundmasse:</p> <p>Ausnutzungsziffer: keine Geschosszahl: max. 3 Gebäudelänge: frei Gebäudehöhe: 9.50 m Überbauungsziffer: max. 60% Grünflächenziffer: min. 30% *</p> <p>* Anstelle der vorgeschriebenen Grünflächen kann in begründeten Fällen ersatzweise ein hochstämmiger standortgerechter Baum pro 40m² verlangter Grünfläche gepflanzt werden.</p>		<p><i>Siehe Tabelle Baumasse § 10</i></p>
97.		6	<p>Parkplätze Parkplätze sind ortsbaulich ansprechend zu gestalten. Sie sind wenn möglich bei Mehrfamilienhäusern ab 5 Wohnungen grundsätzlich unterirdisch oder zumindest rückwärtig anzuordnen und haben sich dem öffentlichen und halböffentlichen Raum unterzuordnen.</p>
98.	4		Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986: III
99.			
100.			
101.	§ 7 A Kernzone Mühledorf		→ In Bestimmung Kernzone integriert
102.	1 In der Kernzone Mühledorf sind Wohnungen, Geschäfte, Landwirtschaftsbetriebe sowie nicht störende * Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. * § 7 A Abs. 1 Fassung gem. Beschluss Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2007		
103.	2 Grösse, Volumen, Gliederung und Nutzung * haben sich dem Charakter des Dorfbildes anzupassen. Auf die geschützten Objekte ist Rücksicht zu nehmen. * § 7 A Abs. 2 Fassung gem. Beschluss Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2007		

104.	3	Zulässige max. Grundmasse: Ausnutzungsziffer: keine Geschosszahl: max. 3 Gebäuelänge: frei Gebäudehöhe: 10.50 m Grünflächenziffer: min. 20% * * Anstelle der vorgeschriebenen Grünflächen kann in begründeten Fällen ersatzweise ein hochstämmiger standortgerechter Baum pro 40m ² verlangter Grünfläche gepflanzt werden.		
105.				
106.				
107.				§16. Mischzone
108.				Zweck In der Mischzone sind mässig störende Gewerbenutzungen und Wohnungen zulässig.
109.				Wohnanteil Es gilt ein Wohnanteil von 70 %.
110.				
111.		§ 8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		§17. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA)
112.	1	In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten gestattet.	¹	Zweck In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen gestattet.

113.	2 In dieser Zone gilt die Abtretungspflicht gemäss § 42 PBG.	2	Abtretungspflicht In dieser Zone gilt die Abtretungspflicht gemäss § 34 PBG.
114.		3	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.
115.			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.
116.	3 Zulässige maximale Grundmasse: Geschosszahl: max. 3 Gebäudehöhe: max. 10.50 m		<i>Siehe Tabelle Baumasse § 10</i>
117.	4 Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986: II, sofern im Zonenplan nicht speziell III festgelegt ist.		
118.			
119.	§ 9 Industriezone I und Gewerbezone G		§18. Gewerbezone (G) und Arbeitszone (A) Industriezone (I)
120.		1	Zweck In der Gewerbezone sind mässig störende Gewerbenutzungen und Wohnungen zulässig. In der Arbeitszone Industriezone sind mässig störende Gewerbenutzungen und betriebsbedingte Wohnungen zulässig.
121.		2	Betriebsbedingte Wohnungen Betriebsbedingte Wohnungen sind in den Hauptbaukörper des Betriebs zu integrieren. Einfamilienhäuser und dergleichen Reine Wohnbauten sind nicht gestattet.

122.	<p>1 Es gelten folgende Zonenvorschriften:</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 35%; text-align: center;">Gewerbezone</th> <th style="width: 35%; text-align: center;">Industriezone</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gebäudehöhe:</td> <td>max.</td> <td style="text-align: center;">10.50 m **</td> <td style="text-align: center;">16.00 m **.</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge:</td> <td>max.</td> <td style="text-align: center;">frei</td> <td style="text-align: center;">frei</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer:</td> <td>min.</td> <td style="text-align: center;">10% *</td> <td style="text-align: center;">--</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Anstelle der vorgeschriebenen Grünflächen kann in begründeten Fällen ersatzweise ein hochstämmiger standortgerechter Baum pro 40 m² verlangter Grünfläche gepflanzt werden.</p> <p>** Für betriebsnotwendige technische Aufbauten, Kamine, Ventilationsaufbauten usw. kann die Gebäudehöhe überschritten werden.</p>			Gewerbezone	Industriezone	Gebäudehöhe:	max.	10.50 m **	16.00 m **.	Gebäuelänge:	max.	frei	frei	Grünflächenziffer:	min.	10% *	--		<p><i>Siehe Tabelle Baumasse § 10</i></p>
		Gewerbezone	Industriezone																
Gebäudehöhe:	max.	10.50 m **	16.00 m **.																
Gebäuelänge:	max.	frei	frei																
Grünflächenziffer:	min.	10% *	--																
123.	<p>2 In diesen Zonen sind zum Betrieb gehörende Wohnungen zugelassen.</p>																		
124.	<p>3 Für Bauten und Anlagen mit schädlichen oder stark störenden Auswirkungen (Lärm, Rauch, Gestank usw.) oder mit grossem Parkhäuser, Industrieanlagen, Ausbeutungen und Deponien ist in jedem Fall ein Gestaltungsplan nötig.</p>	<p>³</p>	<p>Gestaltungsplanpflicht</p> <p>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 <i>gemäss PBG § 46 Abs. 1 lit. b</i> ein Gestaltungsplan nötig. Es sind zusätzlich die Punkte <i>gemäss Abs. 4</i> zu berücksichtigen.</p>																

<p>125.</p>		<p>4 Anforderungen an sämtliche Bauvorhaben</p> <p>Bei sämtlichen Bauvorhaben sind die folgenden Anforderungen zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> a Strassenraumgestaltung: Gestaltung des Raums zur Strasse resp. zum öffentlichen Raum hin b Freiraumgestaltung: Gestaltung der Freiräume innerhalb des Areal als Pausenplätze etc. c Dachgestaltung: Mindestens extensiv begrünte Flachdächer (auch bei Solar- und Photovoltaikanlagen) <p>Aufzeigen der Erschliessung, die Parkierung ist entweder als Teil des Grünraums zur Strasse hin zu gestalten oder in einen nicht einsehbaren Bereich des Areals zu verlegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. Aufzeigen der Unterkellerung f Aussenflächen: Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Wege und Parkierungsflächen sind wasserdurchlässig 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.
-------------	--	---

126.	4 Die Baubehörde kann – insbesondere wo diese im Zonenplan vorgemerkt ist – 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.	5	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.
127.		6	Naturnahe Umgebungsgestaltung in der Arbeitszone Industriezone Breitfeld Es ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung umzusetzen, als Richtwert sind mindestens 30 % der Umgebungsfläche der Grünflächenziffer pro Baugesuch naturnah zu gestalten. Die Qualitätsbeurteilung orientiert sich an den Kriterien der Stiftung Wirtschaft + Natur ¹ .
128.		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 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.
129.		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.
130.		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.
131.	5 Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986-Industrie- und Gewerbezone: III		

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

132.			
133.	§ 10 Elektrizitätswerk Spezialzone EW		§19. Zone Elektrizitätswerk (EW)
134.	1 Die EW-Spezialzone dient in erster Linie für Bauten und Anlagen der Elektrizitätsproduktion durch Wasserkraft und zur Elektrizitätsverteilung.	1	Zweck Die Zone Elektrizitätswerk dient für Bauten und Anlagen der Elektrizitätsproduktion durch Wasserkraft und zur Elektrizitätsverteilung.
135.	2 Es gelten die Vorschriften über die Industriezone.	2	Vorschriften Es gelten die Vorschriften über die Arbeitszone die Baumasse der Industriezone. 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 ein Gestaltungsplan nötig.
136.	3 Es dürfen nur Bauten und Anlagen zur elektrischen Nutzung der Wasserkraft, zur Umwandlung von Elektrizität (Trafostation, Schaltanlagen und dergleichen), zur Elektrizitätsverteilung sowie zum Unterhalt von EW-Anlagen errichtet werden.	3	Nutzungen 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.
137.	4 Soweit Bauten, Anlagen und Betriebe der Elektrizitätsproduktion und -Verteilung dies gestatten, sind über diese Nutzung hinaus im Rahmen eines Gestaltungsplanes landsparende Industrie, Handels- 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.	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-, Handels- 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.
138.		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.

139.		6	<p>Umgebungsgestaltung zur Aare hin</p> <p>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.</p>
140.		7	<p>Umgebungsgestaltung beidseitig des Mühlebachs im Gebiet Eifeld / Mühledorf</p> <p>Ein 10 m breiter Pufferstreifen beidseitig des Mühlebachs ist als ökologisch wertvoller Bereich und Vernetzungskorridor zu gestalten.</p>
141.	5	8	<p>In dem mit einer Schraffur besonders bezeichneten Gebiet, 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.</p> <p>Gebiet Andresenschachen</p> <p>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.</p>
142.	6		<p>Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986: Industrie- und Gewerbezone: III</p>
143.			
144.			

145.			4. Eingeschränkte Bauzonen
146.			
147.			§20. Grünzone (GR)
148.		¹	Zweck Die Grünzone gliedert das Baugebiet. Sie dient der Siedlungsdurchgrünung, der Erholung und der ökologischen Vernetzung.
149.		²	Bauten und Anlagen In der Grünzone sind keine Bauten und Anlagen zulässig 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.
150.		³	Bepflanzung Es sind überwiegend einheimische Sträucher und Bäume zu wählen.
151.			
152.	§ 22b Sondernutzungszone Schrebergarten SG		§21. Zone Schrebergarten (SG)
153.	1 Die Schrebergartenzone ist eine Sondernutzungszone.		
154.	2 Zulässig sind Schrebergarten, pro Schrebergartenparzelle ein zugehöriges Schrebergartenhäuschen sowie die landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung.	¹	Nutzungen Zulässig sind Schrebergarten, pro Schrebergartenparzelle ein zugehöriges Schrebergartenhäuschen sowie die landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung.
155.	3 Es gelten die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes Oberschachen.	²	Gestaltungsplan Oberschachen: Es gelten die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes Oberschachen.
156.			
157.			§22. Uferschutzzone innerhalb der Bauzone (UF-BZ), (PBG § 36 Abs. 2)

158.		1	<p>Bestimmungen gemäss Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone</p> <p>Es gelten sämtliche Bestimmungen gemäss § 25 (ZR) kommunale Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone.</p>
159.		2	<p>Zulässige Nutzungen</p> <p>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.</p> <p>Die Uferschutzzone innerhalb der Bauzone ist nach der geltenden Gesetzgebung Art. 41c GSchV extensiv zu nutzen.</p> <p>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.</p>
160.			

161.			5. Landwirtschaftszone
162.			
163.	c) Reservegebiet		
164.	§ 22 Reservegebiet R		
165.	1 Das Reservegebiet ist für die längerfristige Siedlungsentwicklung der Gemeinde bestimmt.		
166.	2 Bis zu einer späteren Zuordnung zu einer Bauzone gelten die Bestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone.		
167.			
168.	§22a Landwirtschaftszone L		§23. Landwirtschaftszone (LW)
169.	1 Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und der Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur- und Landschaft.	1	Zweck Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und der Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur- und Landschaft.
170.	2 Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau.	2	Nutzung Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau.
171.	3 Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes und des Planungs- und Baugesetzes.	3	Bauten und Anlagen Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes und des Planungs- und Baugesetzes.

172.	4 Standort, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Sie sind in der Regel mit standortheimischen Bäumen (Hochstammobstbäumen) und Sträuchern zu umpflanzen.	4	<p>Eingliederung in die Landschaft</p> <p>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 Randsituationen zu wählen (beispielsweise am Rand oder inmitten von Bepflanzungen oder im Bereich von Strassen).</p> <p>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.</p>
173.	5 Im Siedlungsgebiet sind bei Bauten erhöhte ästhetische Anforderungen einzuhalten, welche sich an den Kernzonenvorschriften orientieren. Dabei darf die landwirtschaftliche Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.		
174.	6 Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986: III		
175.			
176.			

177.			6. Schutzzone ausserhalb Bauzonen
178.			
179.	§ 16 Waldrandschutzzone Wa		§24. Waldrandschutzzone (Wa)
180.	1 Die Waldrandschutzzone dient zum Schutz der Waldränder vor baulicher Ausnützung und die Erhaltung bzw. Aufwertung des wertvollen Übergangsbereiches Wald/offenes Land/Bauzone. Neben dem stufigen Aufbau des Waldrandes soll das vorgelagerte Land naturnah bewirtschaftet werden.	1	Zweck Die Waldrandschutzzone dient zum Schutz der Waldränder vor baulicher Ausnützung und die Erhaltung bzw. Aufwertung des wertvollen Übergangsbereiches Wald/offenes Land/Bauzone. Neben dem stufigen Aufbau des Waldrandes soll das vorgelagerte Land naturnah bewirtschaftet werden.
181.	2 Naturnahe landwirtschaftliche Nutzung.	2	Nutzung Naturnahe Nutzung. Die Waldrandbereiche im Siedlungsgebiet sollen einen naturnahen Bewuchs mit standortheimischen Arten aufweisen. Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Komposthaufen, Gemüsegärten u.ä. sind zulässig. Die Lagerung von Gartenabfällen und dergleichen sowie
182.	3 Zusätzliche Klein- und Anbauten, sowie unterirdische Bauten können im Baugebiet nach § 3 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand bewilligt werden.		
183.	4 Bestehende Bauten dürfen innerhalb des bestehenden Volumens unterhalten, renoviert und umgebaut werden.	3	Bestehende Bauten Bestehende Bauten dürfen innerhalb des bestehenden Volumens unterhalten, renoviert und umgebaut werden.
184.	5 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.	4	Waldrandschutzzonen 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.
185.	6 Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986· III		
186.			

187.	§ 15 Uferschutzzone Uf		§25. Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone (UF)
188.	1 Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung der Aareufer, der offenen Bachläufe und deren möglichst natürliche Gestaltung und Bepflanzung sowie der freie Zugang für Erholungssuchende.	1	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.
189.	2 Die Nutzung hat sich dem Zonenzweck unterzuordnen. Zulässig sind notwendige Unterhalts- und Pflegemassnahmen.	2	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.
190.		3	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 Unterhaltsmassnahmen nach vorangegangener Fristsetzung auf Kosten Dritter anordnen.

191.		4	<p>Bauten und Anlagen, bauliche Veränderungen</p> <p>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.</p>
192.	4 Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen ist nicht gestattet.	5	<p>Dünge- und Pflanzenschutzmittel</p> <p>Ausnahme von den Bewirtschaftungseinschränkungen</p> <p>Die Uferschutzzone ist grundsätzlich als extensives Grünland zu nutzen. Beim Gewässerraum, der landseitig über Erschliessungswege und -strassen hinausreicht, 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.</p>
193.	3 Es gelten im Weiteren die Bestimmungen der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz Art. 31 ff.		
194.	5 Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986: II		
195.			

196.			7. Überlagernde Zonen und Gebiete
197.			
198.	2. Gestaltungsplanvorschriften vgl. hierzu auch §§ 44-47 PBG		
199.			
200.	§ 23 Erlass		§26. Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht
201.	Im Rahmen der kantonalen Bestimmungen kann der Gemeinderat in allen Zonen Gestaltungspläne erlassen.	¹	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 ² beträgt, b) in denen die Festlegung der Detailerschliessung zusammen mit der Bebauung abgestimmt auf dieselbe erfolgen sollte. c) Auf begründetes Verlangen der Grundeigentümer d) Auf Antrag des Gemeinderats.
202.			
203.	§ 24 Zweck, Inhalt, Anforderungen		
204.	1 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.		

205.	<p>2 Für diese Gestaltungspläne gelten im Weiteren folgende Mindestanforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufzeigen einer haushälterischen Erschliessung in Ergänzung der Erschliessungspläne - Aufzeigen eines Baukonzeptes (Bauweise, Nutzweise, Freiraumgestaltung, Spielplätze usw.) - Rücksichtnahme auf geschützte und erhaltenswerte Orts- und Strassenbilder oder intakte Landschaftselemente 	<p>² Mindestanforderungen</p> <p>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.</p> <p>Der Gestaltungsplan zeigt mindestens folgende Elemente auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 Erdwärmenutzung 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.
206.		<p>³ Aufteilung in mehrere Gestaltungspläne</p> <p>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.</p>
207.	<p>2 In den folgenden Gebieten werden nachstehende besondere Anforderungen gestellt:</p>	<p>⁴ Zusätzliche Mindestanforderungen</p> <p>In den folgenden Gebieten werden nachstehende besondere Anforderungen gestellt:</p>

208.	<p><u>Gebiet A „Kalberweidli“ und</u> <u>Gebiet B „Bözachstrasse Süd“</u></p> <p>Aufzeigen eines einheitlich gestalteten, der landschaftlich empfindlichen Lage Rechnung tragenden Bau- und Erschliessungskonzeptes in offener oder verdichteter Bauweise.</p>	<p>Gebiet Nr. 1: Bözachstrasse / Kreuzackerstrasse West</p> <ul style="list-style-type: none">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). <i>Der Grünraum hat einen hohen ökologischen Wert aufzuweisen und einen Beitrag zur ökologischen Vernetzung beizutragen.</i>c) Aufzeigen einer Erschliessung, die sich möglichst sanft in die Umgebung integriert.d) <i>Die Erschliessung erfolgt ab der Kreuzackerstrasse.</i>e) Allenfalls Etappierung.
------	--	---

<p>209.</p>		<p>Gebiet Nr. 2: Bözachstrasse / Kreuzackerstrasse Ost</p> <ul style="list-style-type: none"> 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). <i>Der Grünraum hat einen hohen ökologischen Wert aufzuweisen und einen Beitrag zur ökologischen Vernetzung beizutragen.</i> 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. <i>Wird eine private Stichstrasse mit Trottoir in das Areal erstellt, ist der Kreuzungsfall Personenwagen – Lastwagen sicherzustellen (Strasse mindestens 4.50 m breit plus Trottoir). Das Trottoir ist für Fussgänger wichtig, da die Sichtverhältnisse aufgrund der Hangneigung und der Kurve sehr reduziert sind. Weiter ist in Abhängigkeit der Kurve eine entsprechende Sichtberme sicherzustellen. Die genaue Erschliessung ist in einem Verkehrsgutachten aufzuzeigen.</i> f) Weiter ist die Möglichkeit, das Gebiet Nr. 1 ab diesem Gebiet ebenfalls zu erschliessen, planerisch sicherzustellen. g) Allenfalls Etappierung.
<p>210.</p>	<p><u>Gebiet C zwischen „Bachmattstrasse“ und „Hauptstrasse“</u> Aufzeigen eines einheitlich gestalteten Baukonzeptes, das der zentralen Lage und den angrenzenden historischen Bauten gerecht wird. Aufzeigen der Erschliessung unter Beachtung des Wohnschutzes in den südlichen Wohngebieten.</p>	<p>Gebiet Nr. 3 Schlossgärtnerei 2</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <i>Allenfalls Erschliessung der Parzelle GB Nr. 536 ab der Hauptstrasse, jedoch nur in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT).</i>

211.			Gebiet Nr. 7: Hintere Schachenstrasse a) Es sind nur 4-geschossige Bauten zulässig, wobei das oberste Geschoss zurück-versetzt zu erstellen ist.
212.			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.)
213.	Gebiet D „Schachenstrasse“ / „Weidenstrasse“ Aufzeigen eines einheitlichen Baukonzeptes		
214.		5	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.
215.			
216.			
217.			
218.	§ 25 Abweichungen von den Zonenvorschriften im Rahmen von Gestaltungsplänen		
219.	1		Für ortsbaulich und architektonisch gute Lösungen kann der Gemeinderat einzelne Abweichungen von den Zonenvorschriften gestatten.
220.	2		Der max. Ausnützungsbonus beträgt in allen Zonen 20 %.

221.			
222.	§ 26 Gebiete mit Gestaltungsplanpflichten		
223.	1 Im Zonenplan sind Gebiete bezeichnet, in denen vor Erteilung von Baubewilligungen für Neubauten (nicht jedoch für An-, Um- und Wiederaufbauten) ohne Zweckänderung die Festsetzung eines Gestaltungsplanes verlangt ist.		
224.			
225.	b) Schutzzonen und Schutzobjekte		
226.			
227.	§ 14 Erhaltungszone		§27. Erhaltungszone
228.	1 Die Erhaltungszone ist einer anderen Bauzone überlagert und bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung architekturhistorisch und ortsgeschichtlich bedeutsamer Siedlungsteile. Für die bestehenden Hauptbauten, nicht aber für An- und Nebenbauten, besteht ein Abbruchverbot.	1	Zweck Die Erhaltungszone ist einer anderen Bauzone überlagert und bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung architekturhistorisch und ortsgeschichtlich bedeutsamer Siedlungsteile.
229.	2 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	2	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.
230.	3 Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind keine Neubauten gestattet. Klein- und Anbauten können bewilligt werden, soweit sie von untergeordneter Bedeutung sind, die Gestaltungsanforderungen erfüllen und das Gesamtbild nicht stören.	3	Nebenbauten Nebenbauten können bewilligt werden, soweit sie von untergeordneter Bedeutung sind, die Gestaltungsanforderungen erfüllen und das Gesamtbild nicht stören.
231.	4 Unter diesen Voraussetzungen kann das Bauvolumen des Gebäudes Hauptstrasse 54 a nach Süden und in der Höhe um maximal je 2.00 m erweitert werden.		

232.	5	Im Übrigen gelten die allgemeinen Gestaltungsbestimmungen der Ortsbildschutzzone (§ 11 Abs. 2).		
233.				
234.		§ 11 Ortsbildschutzzonen: allgemeine Bestimmungen		§28. Ortsbildschutzzonen 1 und 2 (OB1 und OB2)
235.	1	Die Ortsbildschutzzonen sind einer Bauzone überlagert und umfassen insbesondere 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.	1	<p>Zweck</p> <p>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.</p>

<p>236.</p>	<p>2 Alle baulichen Massnahmen, insbesondere Dachaufbauten, Antennen, Aussenreklamen, Garagentore, technische Vorkehrungen für die Garagierung 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.</p>	<p>2 Bauliche Massnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 bildet 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 Garagierung 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.
<p>237.</p>		<p>3 Terrain, Bepflanzung</p> <p>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.</p> <p>Bei der Bepflanzung sind für Bäume und Sträucher vorwiegend einheimische und standortgerechte Pflanzensorten zu verwenden.</p> <p>Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann die Baukommission in begründeten Fällen das ersatzweise Anpflanzen eines hochstämmigen Baums pro 40 m² verlangter Grünfläche zulassen.</p>

238.		4	<p>Vorgärten, Vorplätze und Gestaltung</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
239.		5	<p>Qualitätssicherung</p> <p>Als Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen gilt folgendes Vorgehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.
240.		6	<p>Ausnahmen</p> <p>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.</p>
241.			
242.	Schutz- und Gestaltungsbestimmungen sowie die zulässigen baulichen Massnahmen ergeben sich aus einem detaillierten Nutzungsplan mit besonderen Bestimmungen, die über die Ortsbildschutzzone A erlassen werden.		→ <i>Streichen. Die zusätzlichen Bestimmungen zum Nutzungsplan über die Ortsbildschutzzone A wird ins Zonenreglement integriert.</i>

243.	Bestimmungen zum Nutzungsplan über die Ortsbildschutzzone A aus dem separaten Reglement		→ Streichen. Die zusätzlichen Bestimmungen zum Nutzungsplan über die Ortsbildschutzzone A wird ins Zonenreglement integriert.
244.	§ 1 Wirkungsbereich Der Nutzungsplan und die zugehörigen Bestimmungen gelten für das im Plan umrandete Gebiet der Ortsbildschutzzone A.		→ Streichen. Muss nicht extra erwähnt werden.
245.	§ 2 Erhaltenswerte Gebäude Typ A 1 Die im Plan bezeichneten erhaltenswerten Gebäude Typ A sind in Lage, Stellung, Volumen und äusserer Form zu erhalten. 2 Für Umbauten sind die bestehenden Gebäudedimensionen, -volumen und -gestaltung der Bauten massgebend. Bei einem Umbau können, soweit angemessen, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen verlangt werden.		→ Streichen. Der Typ A entspricht den erhaltenswerten Gebäuden (siehe weiter unten)
246.	§ 3 Erhaltenswerte Gebäude Typ B 1 Die im Plan bezeichneten erhaltenswerten Gebäude Typ B sind in Stellung, ungefähre Lage und hauptsächlichlicher Volumenbildung zu erhalten. 2 Für Um- und allfällige Neubauten sind die bisherige Stellung, die Frischrichtung und die bestehenden Volumen richtungsweisend. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Kernzone und die Massvorschriften von § 4. 3 Bei einem Um- oder Wiederaufbau können, so weit angemessen, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen verlangt werden. Ein Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Projekt für einen Neubau vorliegt.		→ Streichen. Der Typ B entspricht den schützenswerten Gebäuden (siehe weiter unten)

<p>247.</p>	<p>§ 4 Neubauten/Massvorschriften <i>In der Ortsbildschutzzone A gelten folgende Massvorschriften:</i></p> <table border="0"> <tr> <td><i>Vollgeschosszahl</i></td> <td><i>2</i></td> </tr> <tr> <td><i>Zusätzlicher zulässiger Dachausbau</i></td> <td><i>100% des darunter liegenden Vollgeschosses</i></td> </tr> <tr> <td><i>Max. Gebäudehöhe</i></td> <td><i>8.00m Kreuz-Quergiebel: 9.50m</i></td> </tr> <tr> <td><i>Max. Gebäudelänge</i></td> <td><i>frei</i></td> </tr> <tr> <td><i>Max. Ueberbauungsziffer</i></td> <td><i>70 %</i></td> </tr> <tr> <td><i>Min. Grünflächenziffer</i></td> <td><i>20 %</i></td> </tr> <tr> <td><i>Max. Ausnützungsziffer</i></td> <td><i>Keine</i></td> </tr> </table> <p>* <i>anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann in begründeten Fällen ersatzweise ein hochstämmiger standortgerechter Baum pro 40m² Grünfläche gepflanzt werden.</i></p>	<i>Vollgeschosszahl</i>	<i>2</i>	<i>Zusätzlicher zulässiger Dachausbau</i>	<i>100% des darunter liegenden Vollgeschosses</i>	<i>Max. Gebäudehöhe</i>	<i>8.00m Kreuz-Quergiebel: 9.50m</i>	<i>Max. Gebäudelänge</i>	<i>frei</i>	<i>Max. Ueberbauungsziffer</i>	<i>70 %</i>	<i>Min. Grünflächenziffer</i>	<i>20 %</i>	<i>Max. Ausnützungsziffer</i>	<i>Keine</i>	<p>→ <i>Streichen. Es werden keine Massvorschriften in den überlagerten Zonen gemacht. Es gelten die Baumasse der Grundnutzung.</i></p>
<i>Vollgeschosszahl</i>	<i>2</i>															
<i>Zusätzlicher zulässiger Dachausbau</i>	<i>100% des darunter liegenden Vollgeschosses</i>															
<i>Max. Gebäudehöhe</i>	<i>8.00m Kreuz-Quergiebel: 9.50m</i>															
<i>Max. Gebäudelänge</i>	<i>frei</i>															
<i>Max. Ueberbauungsziffer</i>	<i>70 %</i>															
<i>Min. Grünflächenziffer</i>	<i>20 %</i>															
<i>Max. Ausnützungsziffer</i>	<i>Keine</i>															
<p>248.</p>	<p>§ 5 Gestaltungs- und Richtlinien</p> <p>1 <i>Die Gestaltungs- und Richtbaulinien bestimmen verbindlich die strassenseitige Stellung der Bauten. Von ihnen darf nur rückwärtig abgewichen werden. Die zulässigen Abweichungen sind bei Gestaltungslinien auf 1.00 m, bei Richtbaulinien auf 2.50 m beschränkt.</i></p> <p>2 <i>Bei Gestaltungsbaulinien gilt die geschlossene Bauweise gemäss § 3 KBV.</i></p>	<p>→ <i>Wird in den Anhang verschoben.</i></p>														

<p>249.</p>	<p>§ 6 Gestaltungsvorschriften</p> <p><i>In der Ortsbildschutzzone A gelten in Ergänzung zu den Bestimmungen von § 11 f. Zonenreglement folgende Gestaltungsvorschriften:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachform: <i>Sattel-, Walm- oder Mansardendach mit beidseitig gleichen Dachneigungen von mindestens 35° a.T.</i> - Dachvorsprünge: <i>In der bei alten Bauten üblicher Weise.</i> - Bedachungsmaterial: <i>Rote, nicht engobierte Tonziegel. Bei eingeschossigen Neubauten kann bei guter Einordnung von diesen Vorschriften abgewichen werden.</i> - Dachaufbauten: <i>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.</i> - Dacheinschnitte: <i>Dacheinschnitte können nur auf der Strasse abgewandter Seite erlaubt werden.</i> - Dachflächenfenster: <i>Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster können in stehender Rechteckform bis zu einer Grösse von 0.5 m² Lichtfläche für Nebenräume und 0.7 m² für Haupträume gestattet werden.</i> - Fassadenmaterial und Farbgebung: <i>Verputztes Mauerwerk in warmen oder altweissen Farbtönen.</i> - Schaufenster und Sockelausbildung: <i>Schaufenster haben sich in besonderem Mass den Gebäudeproportionen unterzuordnen. Sockelgeschosse dürfen dadurch nicht auf breiter Front durchbrechen oder die Ablesbarkeit der Statik verunmöglicht werden.</i> 	<p>→ <i>Aufheben, wird im § Ortsbildschutzzone und im Anhang geregelt.</i></p>
-------------	--	--

250.	<p>- Reklame und Plakate: Die Bewilligung für Aussenreklamen, Leuchtschriften, Lichtreklamen, Scheinwerfer, Schaukästen und Warenautomaten und dergleichen ist zu verweigern, wenn:</p> <p>a. die nähere oder weitere Umgebung verunstaltet wird.</p> <p>b. die gegenseitige Wirkung, besonders auch bei Lichtreklamen. in Form und Farbe störend wird.</p> <p>c. die Lichtreklamen oder Scheinwerfer zu Belästigungen von Anwohnern führen können.</p> <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> <p>Fenster von Wohn- und Büroräumen: Fenster von Wohn- und Büroräumen: Stehende Rechteckform in guter Proportion zu Fassadengliederung. Die Unterteilung mit Sprossen kann verlangt werden.</p>		
251.	<p>§ 7 Autoabstellplätze</p> <p>1 Die im Plan festgelegten Orte für Abstellplätze haben hinweisenden Charakter und bezeichnen die Lage von öffentlichen oder privaten Gemeinschaftslagen gemäss § 42 KBV.</p> <p>2 Ist die Erstellung von Abstellplätzen aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht erwünscht, kann die Baukommission in Anwendung von § 42 KBV die Erstellung von Abstellplätzen auf dem eigenen Grundstück verbieten, die Zahlen beschränken, Lage und Gestaltung vorschreiben. In diesen Fällen reduziert sich die Ersatzabgabe auf die Hälfte.</p> <p>3 Parkplätze dürfen die übrigen baupolizeilichen und planungsrechtlichen Vorschriften im Interesse des Schutzes der Wohnumgebung sowie Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes zu ersetzen.</p> <p>4 Je nach Ueberbauungsdichte ist ein Teil der Parkplätze unterirdisch zu erstellen, damit die notwendigen Grünflächen angelegt oder erhalten werden können</p>		<p>→ Wird in den Anhang verschoben.</p>

252.	<p>§ 8 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung, Hausvorplätze und Vorgärten</p> <p>1 Hausvorplätze, Einfriedungen und Vorplätze sind in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten. Die Baukommission kann weitere Auflagen über die strassen-seitige Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Vorgarten- und Vorplatz-gestaltung sowie Bepflanzung, machen.</p> <p>2 Bei Neu- und grösseren Umbauten sind in Baueingaben zusätzlich die Umge-bung und die Bepflanzung vollständig darzustellen. Es sollen die Fassadenabwick-lungen des Projektes und der angrenzenden Gebäude dargestellt werden.</p>		→ Streichen. Wird im § Ortsbildschutzzone allgemeine Bestimmungen integriert.
253.	<p>§ 9 Erhaltenswerte Bäume</p> <p>1 Die im Plan eingetragenen hochstämmigen Bäume sind zu erhalten. Bäume, die eingehen oder gefällt werden müssen, sind durch solche gleicher Art zu ersetzen.</p>		→ Streichen. Erhaltenswerte Bäume werden unter Naturobjekte (Einzelbäume und Baumgruppen (siehe weiter unten)
254.	<p>§ 10 Schlussbestimmungen</p> <p>1 Der Nutzungsplan und die zugehörigen Bestimmungen unterliegen dem Verfah-ren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes.</p> <p>2 Sie treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft</p> <p>3 Sie finden Anwendung auf alle Verfahren, insofern diese nicht mehr als ein Jahr hängig sind.</p>		→ Wird aufgehoben.
255.			
256.	<p>§ 13 Ortsbildschutzzone B und C</p>		

257.	<p>1 Zusätzlich zu den Zonenvorschriften der entsprechenden Bauzonen gelten folgende Schutz- und Gestaltungsbestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachform: Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer; zusätzlich in der Ortsbildschutzzone C auch weitere Steildachformen, mit Ausnahme von Pultdächern. Für eingeschossige An- und Nebenbauten können auch andere Dachformen zugelassen werden, wenn diese das Ortsbild nicht stören und die Gesamterscheinung nicht beeinträchtigt wird. Dachneigung: Beidseitig gleiche Neigung zwischen 35-45° a. T.; in der Ortsbildschutzzone C je nach Dachform auch steiler. Dachvorsprünge: in traditioneller Weise und Ausbildung. Bedachungsmaterial: 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 (§ 11) erfüllt werden. Dachaufbauten und Dachfenster: In Form von Lukarnen oder Schleppegauben, Dachfenster bis max. 0.5 m² Lichtfläche, wenn die Gesamterscheinung nicht beeinträchtigt wird. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Farbgebung der Fassaden: warme oder altweisse Töne. Fenster: stehende Rechteckform in guter Proportion zur Fassadengliederung. Die Unterteilung mit Sprossen kann verlangt werden. 		→ Aufheben, wird im § Ortsbildschutzzone und im Anhang geregelt.
258.	<p>2 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.</p>		→ Streichen. Wird in den § Ortsbildschutzzonen: allgemeine Bestimmungen integriert
259.			
260.	§ 16a Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft N + L		§29. Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft (N+L)
261.	<p>1 Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen Gebieten für Tiere und Pflanzen.</p>	1	<p>Zweck Die kommunalen Vorranggebiete Natur und Landschaft dienen der Erhaltung und der Aufwertung von vielfältigen Gebieten für Tiere und Pflanzen.</p>

262.	2 Grundnutzung soweit sie dem Zonenzweck nicht widerspricht.	2	<p>Nutzung</p> <p>Soweit durch Vereinbarungen mit den Bewirtschaftenden nach folgendem Absatz nichts anderes geregelt ist, gelten die Bestimmungen der entsprechenden Grundnutzung.</p>
263.	3 Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt.	3	<p>Vereinbarungen</p> <p>Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern anzustreben. 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.</p> <p>Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die vom Gemeinderat beauftragte Instanz sicherzustellen.</p>
264.			
265.	§ 16b Landschaftsschutzzone		§30. Landschaftsschutzzone
266.	1 Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaft.	1	<p>Zweck</p> <p>In der Landschaftsschutzzone ist die reich strukturierte, unverbauten Landschaft mit den typischen Landschaftselementen, Hecken und Gehölzen zu erhalten.</p>
267.	2 Grundnutzung soweit mit dem Zweck vereinbar.	2	<p>Nutzung</p> <p>Grundnutzung soweit mit dem Zweck vereinbar.</p>
268.	3 Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen sowie landschaftsverändernde Massnahmen sind unzulässig.	3	<p>Keine Bauten und Anlagen</p> <p>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.</p>

269.	4	Die typischen Landschaftselemente, Hecken, Gehölze sind zu erhalten.		
270.	5	Ausnahmen bez. Abs. 3 sind für Bienenhäuser, Weideunterstände, Anlagen der Versorgungsunternehmen, Flur-, Rad- und Wanderwege und geringfügige Terrainveränderungen für die landwirtschaftliche Nutzung möglich.		→ Wird in Abs. 3 integriert.
271.				
272.				§31. Wildtierkorridor
273.			1	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.
274.			2	Bauten und Anlagen Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Es gilt eine Baubewilligungspflicht für sämtliche Weidezäune Zäune, Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.
275.			3	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.
276.				
277.				§32. Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III
278.				Aufstufungen von der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II in die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III sind dem Zonen- und Gesamtplan zu entnehmen.
279.				
280.				§33. Naturgefahrenbereiche

281.		1	<p>Allgemein</p> <p>Die Naturgefahrenkarte findet sich im Geoportal des Kantons unter https://so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/amt-fuer-geoinformation/geoportal/interaktive-karten/.</p>
282.			Mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
283.		2	<p>Allgemein</p> <p>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.</p>
284.		3	<p>Massnahmen</p> <p>Der jeweiligen Gefährdungssituation ist durch Massnahmen Rechnung zu tragen, wie z.B.</p> <p>Rutschungen: Der konkreten Rutschgefahr angepasste Bauform und Bauweise. Sicherung der Baugrube während der Bauphase.</p> <p>Steinschlag: Der Gefährdung angepasste Anordnung von Bauten und Nutzungen auf der Parzelle und angepasste Fassaden- und Dachgestaltung (Fensteröffnungen)</p> <p>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.</p> <p>(Übersarung: Ablagerung von grobem Geschiebe ausserhalb eines Gerinnes)</p>
285.		4	<p>Zuständigkeit</p> <p>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.</p>
286.			Geringe Gefährdung / Restgefährdung (Hinweisbereich)

287.		5	<p>Allgemein Die Erstellung von sämtlichen Bauten und Anlagen in Bereichen mit geringer Gefährdung ist im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften zulässig.</p>
288.		6	<p>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.</p>
289.			
290.			

291.			8. Natur- und Kulturobjekte
292.			
293.	§ 19 Naturobjekte, Hecken, Geologische Objekte		§34. Naturobjekte / Einzelbäume und Naturobjekte / Baumreihe
294.	1 Erhalten der markanten Einzelbäume, Hecken und geologischen Objekte im Gemeindegebiet.	1	Bedeutung Die im Bauzonen- und Gesamtplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten geschützten Naturobjekte, Einzelbäume und Baumreihen sind von besonderem naturkundlichem Wert. Sie sind geschützt.
295.	2 Die im Zonenplan eingetragenen markanten Einzelbäume und geologischen Objekte sind geschützt und dürfen weder beseitigt noch verändert werden. Die Hecken sind gemäss § 20 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz geschützt.	2	Massnahmen Verboten sind alle Massnahmen, die die Naturobjekte, Einzelbäume und Baumreihen direkt oder indirekt gefährden.
296.	3 Bei einem Abgang eines markanten Einzelbaumes ist ein gleichartiger Baum neu anzupflanzen Die Beseitigung bedarf einer Genehmigung des Gemeinderates. Dieser regelt die Ersatzpflanzung.	3	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. <i>Der Gemeinderat kann sich an den Kosten für die Ersatzpflanzung beteiligen.</i>
297.	4 Der sachgemässe Unterhalt der Hecken nach der Heckenrichtlinie des Baudepartementes ist gestattet.		
298.			
			§35. Alpensegler Brutkolonie Schlosskirche
299.			<i>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.</i>
300.			
301.			
302.			§36. Gebäude schützenswert

303.		1	<p>Bedeutung</p> <p>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.</p> <p>Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen, insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr.</p>
304.		2	<p>Ziel</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
305.		3	<p>Umgebung</p> <p>In der näheren Umgebung von schützenswerten Kulturobjekten sind bauliche Massnahmen so zu gestalten, dass betroffene Kulturobjekte nicht beeinträchtigt werden.</p>
306.		4	<p>Zuständigkeit</p> <p>Bauliche Massnahmen sind auf der Grundlage eines Vorprojekts mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie und oder dem Amt für Raumplanung (Abteilung Ortsbildschutz) und der Baukommission vor zu besprechen.</p> <p>Baugesuche sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie und oder dem Amt für Raumplanung (Abteilung Ortsbildschutz) zur Stellungnahme zu unterbreiten.</p>

307.			
308.	§ 21 Erhaltenswerte Bauten		§37. Gebäude erhaltenswert
309.	1 Die im Plan bezeichneten erhaltenswerten Gebäude sind in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinungsform zu erhalten.	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.
310.	2 Für Um- und allfällige Neubauten sind die bestehenden Gebäudedimensionen sowie die bisherige Lage und Stellung der Bauten massgebend. Im Übrigen gelten die Zonenvorschriften.	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, Geschosshöhe, Firsttrichtung) des ursprünglichen Gebäudes grundsätzlich zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.
311.	3 Bei einem etwaigen Um- und Wiederaufbau solcher Altbauten können, soweit angemessen, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen verlangt werden.	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.
312.	4 Anbauten können bewilligt werden, soweit sie die Gestaltungsanforderungen der Ortsbildschutzzone erfüllen und das Gesamtbild nicht stören.		
313.			

314.			9. Festsetzungen gemäss kantonalem Richtplan, kantonaler Gesetzgebung und / oder kantonalen Schutzbeschlüssen
315.			
316.	§ 18 Archäologische Fundstellen		§38. Archäologische Fundstellen (mit Archivnummer)
317.	In den Gebieten gemäss Zonenplan ist rechtzeitig vor Inangriffnahme von Grabarbeiten die Kantonsarchäologie zu verständigen. Baugesuche, die Grabarbeiten beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung dem kantonalen Baudepartement zur Stellungnahme einzureichen.	1	Beschreibung Die im Bauzonen- und Gesamtplan dargestellten archäologischen Fundstellen sind gemäss Kulturdenkmälerverordnung vom 19. Dezember 1995 geschützt.
318.		3	Baugesuche Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.
319.		2	Informationspflicht In den Gebieten gemäss Bauzonen- und Gesamtplan ist rechtzeitig, vor Inangriffnahme von Grabarbeiten das Amt für Denkmalpflege und Archäologie die Kantonsarchäologie zu verständigen.
320.		3	
321.			
322.	§ 20 Geschützte Bauten		§39. Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte
323.	Die im Plan bezeichneten geschützten Gebäude und Kulturobjekte stehen unter Schutz. Bauliche Massnahmen zur Erhaltung und Erneuerung sind in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege vorzunehmen - und soweit unter kantonalem Schutz- von dieser bewilligen zu lassen.	1	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.

324.		2	<p>Ziel</p> <p>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 Bauliche Massnahmen sind möglichst frühzeitig mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen.</p>
325.		3	<p>Baugesuche</p> <p>Baugesuche, die die kantonal geschützten Objekte betreffen, sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie (kantonale Denkmalpflege) zur Genehmigung zu unterbreiten.</p>
326.			
327.			§40. Geschützte geologische Objekte
328.			<p>Sämtliche kantonal geschützten geologischen Objekte von kantonaler Bedeutung (INGESO) sind vom Kanton geschützt.</p> <p>Sie dürfen nicht entfernt, eingedeckt oder zerkleinert werden.</p>
329.			
330.	§ 17 Grundwasserschutzzone		§41. Grundwasserschutz zonen 1, 2 und 3 (S1, S2 und S3)
331.	In den Gebieten gemäss Zonenplan ist rechtzeitig vor Inangriffnahme von Grabarbeiten die Kantonsarchäologie zu verständigen. Baugesuche, die Grabarbeiten beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung dem kantonalen Baudepartement zur Stellungnahme einzureichen.		Es gelten dies Bestimmungen des Schutzzonenreglements der Einwohnergemeinde Niedergösgen.
332.			
333.			§42. Hecke, Uferbestockung und Feldgehölz

334.		1	<p>Erhaltung</p> <p>Hecken sind gemäss der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz geschützt, sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden, das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.</p> <p>Für die Ufervegetation gelten §§ 21 und 22 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG).</p>
335.		2	<p>Massnahmen</p> <p>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).</p>
336.		3	<p>Hecken, Ufergehölze entlang oberirdischer Gewässer</p> <p>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).</p>
337.			
338.			§43. Kantonale Uferschutzzone
339.		1	<p>Bestimmungen gemäss kantonalem Richtplan</p> <p>Die kantonale Uferschutzzone unterliegt den Bestimmungen gemäss kantonalem Richtplan.</p>
340.		2	<p>Baugesuche</p> <p>Baugesuche in ihrem Bereich bedürfen der Bewilligung des Bau- und Justizdepartements.</p>
341.			
342.			§44. Weitere kantonale Festlegungen

343.			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.
344.			
345.			

346.			10. Weitere Bestimmungen
347.			
348.			§45. Umgebungsgestaltung für sämtliche Bauzonen
349.		1	<p>Gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung</p> <p>Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt.</p>
350.		2	<p>Gestaltung mit standortgerechten und einheimischen Pflanzen</p> <p>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.</p> <p>Die Neupflanzung von invasiven Neophyten gemäss kantonaler Strategie, namentlich z. B. das Pflanzen von Kirschlorbeer und Sommerflieder, ist nicht gestattet. Invasive Neophyten sind nicht gestattet.</p> <p>Steinschüttungen in Aussenanlagen (Schottergärten) sind maximal auf 20 % der Vorgartenfläche erlaubt und die Versickerung von Wasser ist sicher zu stellen.</p>
351.		3	<p>Plätze und Wege</p> <p>Plätze und Wege müssen soweit möglich und sinnvoll mit versickerbaren, natürlichen Materialien angelegt werden.</p> <p>Öffentliche Parzellen sind so wenig wie möglich zu versiegeln.</p>
352.		4	<p>Gestaltung zum öffentlichen Raum hin</p> <p>Neubauten haben zum öffentlichen Raum resp. zum Strassenareal gemäss den örtlich bestimmenden Gegebenheiten hin offen zu sein.</p>

353.		5	<p>Plan für Umgebungsgestaltung bei grösseren baulichen Veränderungen</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 zu 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 Bepflanzungsauflagen festlegen.
354.			
355.			<p>Zusätzliche Wohnungen</p>

356.		<p>Bei der Realisierung von zusätzlichen, eigenständigen Wohnungen von min. 60 m² und max. 100 m² darf im Sinne der Verdichtung nach innen die Geschossflächenziffer überschritten werden, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Der Bauverwaltung vor dem Einreichen des Baugesuchs ein Konzept präsentiert und das Bauprojekt in enger Zusammenarbeit mit der Baubehörde erarbeitet wird, — Auf die angrenzenden Bauten Rücksicht genommen wird, — Das Bauvorhaben eine hohe architektonische Qualität aufweist. — Die Baubewilligung der Hauptbaute vor min. 10 Jahren erteilt wurde. <p>Die Baubehörde kann ein Gutachten gemäss § 39 ZR erstellen lassen.</p>
357.		
358.		§46. Nutzungen durch Kontaktbars und ähnliches
359.		Kontaktbars und ähnliches sind einzig in der Arbeitszone Industriezone zulässig.
360.		
361.		§47. Kultusbauten
362.		Kultusbauten sind einzig in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zulässig.
363.		
364.		§48. Mobilfunkanlagen

365.		<p>Visuell als solche erkennbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1. Priorität: Arbeitszone Industriezone - 2. Priorität: Gewerbezone - 3. Priorität: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen <p>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.</p>
366.		
367.		<p>§49. Parkplätze und Parkierung</p>
368.		<p>Unterirdische Parkierungsanlagen in der W3 und W4</p> <p>In der 3- und der 4-geschossigen Wohnzone sind Parkierungsanlagen unterirdisch anzuordnen. Eine Reduktion der Anzahl Parkfelder in Abhängigkeit der vorhandenen öV-Güteklasse gemäss der VSS-Norm SN 40'281 ist anzustreben.</p>
369.		<p>Reduktion der Anzahl Parkplätze</p> <p>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 wohngygenischen Qualität leistet und die Überbauung gleichzeitig oder mindestens gruppenweise in Etappen ausgeführt wird.</p>
370.		
371.		<p>§50. Schadstoffbelastete Böden</p>

372.		<p>1 Beschreibung</p> <p>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.</p> <p>Mit Schadstoffen belastete Böden werden gemäss § 132 Abs. 1 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) durch das Amt für Umwelt im "Verzeichnis über schadstoffbelasteten Böden VSB" erfasst. Im VSB sind Böden erfasst, die gemäss der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) schadstoffbelastet sind oder bei denen ein begründeter Hinweis auf eine Schadstoffbelastung vorliegt. Die aktualisierten Flächen sind im "Prüfperimeter Bodenabtrag" einsehbar.</p> <p>In mit Schadstoffen belasteten Böden muss mit Belastungen des Bodens oberhalb der Richtwerte gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens vom 1. Juli 1998 (VBBo; SR 814.12) gerechnet werden. Lokal sind auch Überschreitungen der Prüf- oder Sanierungswerte nicht auszuschliessen.</p> <p>Schadstoffbelastete Böden mit Überschreitung der Richtwerte VBBo werden im Verzeichnis der schadstoffbelasteten Böden gemäss § 13bis Abs. 1 Kantonale Verordnung Ober Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV; BGS 812.52) erfasst.</p> <p>Schadstoffbelastete Böden, die belastete Standorte im Sinne von Art. 2 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte vom 26. August 1998 (AIW; SR 814.680) sind, werden bei Überschreitung der Sanierungswerte in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Art. 32c Abs. 2 Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01) resp. Art. 5 AIW eingetragen.</p>
------	--	--

373.		2	<p>Handlungsanweisung Handlungsbedarf</p> <p>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.</p> <p>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 § 38bis Kantonales Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1987 (PBG; SR 711.1).</p> <p>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.</p>
374.			
375.			<p>§51. Belastete Standorte / Altlasten</p>

376.		<p>1 Beschreibung</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
377.		<p>2 Handlungsanweisung</p> <p>Das AfU hat Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV) resp. § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) zu beurteilen.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>

378.	3. Schluss- und Übergangsbestimmungen		11. Inkrafttreten
379.			
380.	§ 27 Verfahren		§52. Verfahren
381.	Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG)		Die Nutzungsplanung unterliegt dem Verfahren nach dem Planungs- und Baugesetz.
382.			
383.	§ 28 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen		§53. Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen
384.	1 Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.	¹	Inkrafttreten Das Zonenreglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.
385.	2 Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.	²	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.
386.			
387.	§ 29 Aufhebung des alten Rechts		§54. Aufhebung des alten Rechts
388.	Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.		Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben. Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden zudem folgende Gestaltungspläne aufgehoben: <ul style="list-style-type: none"> - 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
389.	Beschlossen durch den Gemeinderat Niedergösgen am 16. November 1993/17. August 1999		

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, Schleppgauben und Giebellukarnen gestattet werden, wenn sie in Form, Grösse, Material und Farbgebung dem Dach und Gebäude angepasst sind.	In Form von Lukarnen oder Schleppgauben, Dachfenster bis max. 0.5 m ² Lichtfläche, wenn die Gesamterscheinung nicht beeinträchtigt wird. Dach-einschnitte 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	

Vorschrift	Ortsbildschutzzone 1	Ortsbildschutzzone 2
	<p>können. Die Einfahrt in die Tiefgarage darf das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie hat rückwärtig zu erfolgen.</p>	
<p>Schaufenster und Sockelausbildung</p>	<p>Schaufenster haben sich in besonderem Mass den Gebäudeproportionen unterzuordnen. Sockelgeschosse dürfen dadurch nicht auf breiter Front durchbrechen oder die Ablesbarkeit der Statik verunmöglicht werden.</p>	
<p>Reklame und Plakate</p>	<p>Die Bewilligung für Aussenreklamen, Leuchtschriften, Lichtreklamen, Scheinwerfer, Schaukästen und Warenautomaten und dergleichen ist zu verweigern, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die nähere oder weitere Umgebung verunstaltet wird. b) die gegenseitige Wirkung, besonders auch bei Lichtreklamen in Form und Farbe störend wird. c) die Lichtreklamen oder Scheinwerfer zu Belästigungen von Anwohnern führen können. <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 Jurastrasse	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 Hauptstrasse	Gewöhnliche Rosskastanienbäume (<i>Aesculus hippocastanum</i>), Baumreihe einreihig, stellenweise doppelreihig, mit ortsbildprägender Funktion	Siehe § 28 Naturobjekte / Einzelbäume und Baumreihen Nur orientierende Darstellung, da sich diese Baumreihe entlang einer Kantonsstrasse befindet. Aus Sicht Ortsbildschutz haben sie jedoch wegen des Ortsbildschutzes einen sehr hohen Wert.	8.6
930	Bäume Restaurant Schloss Falkenstein	Vier Gewöhnliche Rosskastanienbäume (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	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 Brombeeraufwüchse 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 grösserer Obstgarten auf Gemeindegebiet.	Schutz, Erhalt und Neuanpflanzung von Obstbäumen, extensive Nutzung Bewirtschaftungsvereinbarung anstreben / weiterführen Extensive Unternutzung beibehalten Nachpflanzungen sicherstellen	5.5
1830	Waldweiher Schützenhausweg	Künstlicher Folienweiher (120m ² , Tiefe: 140- 150 cm, 1995 saniert) mit dichter Unterwasservegetation und schmalen Ufersaum, Waldareal	Strukturreiche, lichte Weiherumgebung erhalten / sicherstellen	1.7
1830	Waldweiher Rabenschlag	Schwach bewachsener, verschatteter Waldtümpel, Wildtiertränke	Strukturreiche, lichte Weiherumgebung anstreben (aufflichten)	1.8

GB-Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen	Nr. Naturinventar
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 angrenzenden einstufigen 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, 1944, 1943, 1975, 1981, 1945, 421,	Wald Halde	Artenreicher Wald und Waldrandzone		

GB-Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen	Nr. Naturinventar
1215, 1870				