

Gemeinde Büsserach

Zonenreglement Baugebiet

22. Juni 2026

Vom Gemeinderat zur öffentlichen Auflage verabschiedet am 29.06.2026

Öffentliche Auflage

13.08.2026 bis 11.09.2026

Vom Gemeinderat verabschiedet am

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

.....

.....

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB

Nr. am

Der Staatsschreiber

.....

Inhaltsverzeichnis

1.	Formelle Vorschriften	4
	§ 1 Geltungsbereich	4
	§ 2 Übergeordnete Vorschriften	4
2.	Einleitende Vorschriften	5
	§ 3 Planungsgrundsätze	5
	§ 4 Geschossflächenziffer	5
	§ 5 Mindestausnutzung	5
	§ 6 Fachberatung Gestaltung	6
	§ 7 Qualitätssicherung mit Voranfragen	6
	§ 8 Qualitätsverfahren	7
	§ 9 Umgebungsgestaltung	7
	§ 10 Baumpflanzpflicht	8
	§ 11 Gestaltung des Siedlungsrandes	8
	§ 12 Energie	9
	§ 13 Nutzungsvorschriften	9
	§ 14 Zoneneinteilung	9
	§ 15 Tabelle Baumasse in den einzelnen Zonen	11
3.	Bauzonen	12
	§ 16 Wohnzonen W2, W2H, W2Hö, W3 und W3r	12
	§ 17 Wohn- / Gewerbezone zweigeschossig WG2	12
	§ 18 Zentrumszone Z	12
	§ 19 Kernzone K	13
	§ 20 Gewerbezone G	14
	§ 21 Industriezone I	15
	§ 22 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	15
4.	Eingeschränkte Bauzonen	16
	§ 23 Grünzone Gr	16
	§ 24 Uferschutzzone gemäss Art. 41c GSchV	16
5.	Überlagernde Zonen und Gebiete	17
	§ 25 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	17
	§ 26 Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III	19
	§ 27 Ortsbildschutzzone	19
6.	Natur- und Kulturobjekte	20

	§ 28 Erhaltenswerte kommunale Bauten und Objekte	20
	§ 29 Kommunal geschützte Naturobjekte	20
	§ 30 Obstbaumbestände und Baumreihen	21
7.	Naturgefahren	22
	§ 31 Naturgefahren – Restgefährdung / Gefahrenhinweiskarte	22
	§ 32 Naturgefahren – geringe Gefährdung (Hinweisbereich)	22
	§ 33 Naturgefahren– mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)	22
	§ 34 Naturgefahren– erhebliche Gefährdung	23
	§ 35 Oberflächenabfluss	24
8.	Festsetzungen gemäss kantonalem Richtplan, kantonaler Gesetzgebung und / oder kantonalen Schutzbeschlüssen	25
	§ 36 Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte	25
	§ 37 Archäologische Fundstellen (Schutzzonen)	25
	§ 38 Hecken, Uferbestockung und Feldgehölze	26
9.	Weitere Bestimmungen	27
	§ 39 Mobilfunk- und Solaranlagen	27
	§ 40 Schadstoffbelastete Böden	27
	§ 41 Belastete Standorte / Altlasten	28
	§ 42 Störfallvorsorge	29
	§ 43 Nutzungen durch Kontaktbars und Ähnliches	29
10.	Schlussbestimmungen	30
	§ 44 Verfahren	30
	§ 45 Inkrafttreten / Übergangsrecht und Übergangsbestimmungen	30
	§ 46 Aufhebung altes Recht	30
11.	Anhang 1: Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte gemäss § 36 ZR	31
12.	Anhang 2: Erhaltenswerte kommunale Bauten und Objekte gemäss § 28 ZR	32
13.	Anhang 3: Kommunal geschützte Naturobjekte, Obstbaumbestände und Baumreihen gemäss §§ 29 und 30 ZR	33
14.	Anhang 4: Übersicht über die rechtsgültigen Gestaltungspläne	34

1. Formelle Vorschriften

Gestützt auf § 7 ff sowie § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Büsserach folgende Bestimmungen:

§ 1 Geltungsbereich

¹ Die Nutzungsplanung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

Sie besteht aus:

- a) Bauzonenplan (Massstab 1:2'500)
- b) Gesamtplan (Massstab 1:5'000),
- c) Erschliessungs- und Baulinienplan mit Strassenklassierungen (Massstab 1:2000).
- d) Zonenplan Gefahren (Massstab 1:2000)
- e) Zonenreglement Baugebiet
- f) Zonenvorschriften Gesamtplan

§ 2 Übergeordnete Vorschriften

¹ Massgebend für das Bauen in der Gemeinde sind die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), der kantonalen Bauverordnung (KBV), der übrigen einschlägigen Erlasse des Bundes und des Kantons sowie dieses Reglement.

2. Einleitende Vorschriften

§ 3 Planungsgrundsätze

¹ Die Gemeinde Büsserach verfolgt folgende Ziele:

- a) Der historische und gut erhaltene Dorfkern ist als identitätsstiftender Ort zu erhalten und weiterzuentwickeln, wobei die baulichen Aspekte, der Grünraum sowie der Freiraum gleichermassen zu berücksichtigen sind.
- b) Die verschiedenen Quartiere werden ihren Qualitäten entsprechend weiterentwickelt. Der öffentliche Raum ist sorgfältig auszugestalten und der Siedlungsentwicklung nach innen wird Rechnung getragen.
- c) Sämtliche bauliche Massnahmen sind so klimaverträglich wie möglich umzusetzen.
- d) Die Strassenräume werden siedlungsverträglich gestaltet.
- e) Der historische Dorfkern und das neue Zentrum werden mittels baulicher und gestalterischer Elemente besser miteinander verbunden.
- f) Die wertvollen Freiräume werden vernetzt und aufgewertet.
- g) Die Lüssel bildet ein zentrales Element für die Aufwertung des Dorfs.

§ 4 Geschossflächenziffer

Aufteilung in ober- und unterirdische
Geschossflächenziffer

¹ In Ergänzung zu § 37 bis KBV wird die Geschossflächenziffer (GFZ) in eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) und eine unterirdische Geschossflächenziffer (GFZu) aufgeteilt.

§ 5 Mindestausnutzung

Beschreibung

¹ Bei Neubauten auf unbebauten Parzellen gilt eine Mindestausnutzungsziffer gemäss Tabelle Baumasse in § 15 ZR.

Nachweis bei Nichterreichen der
Mindestausnutzung

² Werden Parzellen nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnutzung erreicht werden kann. Dies gilt nicht für Anbauten.

Ausnahmen

³ Die «Wohnzone zweigeschossig» (W2), die «Wohnzone zweigeschossig am Hang» (W2H) und die «Wohnzone zweigeschossig Höhenstrasse» (W2Hö) sind von den Bestimmungen gemäss Abs. 1 und 2 ausgenommen.

⁴ Die Baukommission kann weitere Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen oder Festlegungen gemäss Grundbuch nicht voll überbaubar ist.

§ 6 Fachberatung Gestaltung

Beratung

¹ Die Baukommission zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen. Entschädigungen für Fachpersonen gehen zulasten der Bauherrschaft.

Zonen und Gebiete

² Die Fachberatung Gestaltung stellt zuhanden der Baukommission in den folgenden Fällen Antrag:

- a. Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung (Ausnahmebewilligungen);
- b. Bauten und Anlagen in der Kernzone und der Ortsbildschutzzone;
- c. Bauten und Anlagen in Bereichen, wo die Industrie- oder Gewerbezone an die Wohnzone grenzt.
- d. Bewilligung von Einzelvorhaben in Gestaltungsplangebieten vor dem Erlass eines Gestaltungsplans;
- e. Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten
- f. Bauten und Anlagen in der ÖBA;
- g. Bauten und Anlagen in der Landschaftsschutz- und Juraschutzzone;

§ 7 Qualitätssicherung mit Voranfragen

Fachliche Stellungnahme

¹ Die Baubehörde kann bei Voranfragen und Baugesuchen mit ortsbaulicher oder architektonischer Bedeutung auf Kosten der Bauherrschaft eine Stellungnahme der Fachberatung oder Fachgutachten einer unabhängigen, sachverständigen Stelle einholen.

Stellungnahme von Baubehörde

² Die Bauherrschaft kann mit Zustimmung der Grundeigentümerschaft die Baubehörde durch Voranfrage um Stellungnahme ersuchen:

- a) Zu Bauvorhaben in der Kernzone und der Zentrumszone, im Bereich der Breitenbachstrasse, in der Umgebung von geschützten oder erhaltenswerten Gebäuden und innerhalb der Ortsbildschutzzone;
- b) Zu einem Bauvorhaben, dessen Ausführung den Erlass eines Gestaltungsplanes zur Voraussetzung hat;
- c) Zu einem Bauvorhaben, dessen Ausführung die Erteilung einer Ausnahmebewilligung zur Voraussetzung hätte;
- d) hinsichtlich Fragen der architektonischen und ortsbaulichen Gestaltung.

e) zu einem Erschliessungsvorhaben.

Verpflichtung

³ Die Baubehörde ist zur Stellungnahme verpflichtet, sofern ihr alle erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden.

Verbindlichkeit

⁴ Ein definitiver Entscheid erfolgt nur im Rahmen eines ordentlichen Verfahrens, welchem sämtliche notwendigen Akten und Pläne zur Beurteilung zu Grunde liegen.

§ 8 Qualitätsverfahren

Qualitätsverfahren

¹ Für wichtige Areale kann der Gemeinderat, auf Antrag der Baukommission und nach Anhörung der Grundeigentümerschaft, die Durchführung eines Qualitätsverfahrens verlangen.

Art des Verfahrens

² Als Qualitätsverfahren gilt ein Varianzverfahren, wie beispielsweise Studienauftrag, Wettbewerb oder Testplanung mit mehreren Teams.

Definition wichtiger Areale

³ Wichtige Areale sind solche, die:

- a) ein grösseres Areal umfassen, in der Regel ab 5'000 m² Landfläche, sofern eine grössere Überbauung geplant ist, oder
- b) eine sensible Integration der Bauten und Anlagen in die Umgebung verlangen, insbesondere in oder im direkten Umfeld der Kernzone, der Zentrumszone, im Bereich der Breitenbachstrasse, in Mischzonen oder im direkten Umfeld von geschützten oder erhaltenswerten Bauten.

Kostenbeteiligung

⁴ Die öffentliche Hand kann sich nach Massgabe ihres Interesses an den Kosten eines derartigen Varianzverfahrens beteiligen.

Abweichungen von der Regelbauweise

⁵ Weicht das Ergebnis von der Regelbauweise ab, gilt Gestaltungsplanpflicht gemäss § 27 ZR.

§ 9 Umgebungsgestaltung

Gute Einordnung und naturnahe Gestaltung

¹ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt und sie einen Beitrag zur Siedlungsdurchkühlung und Hitzeminderung leistet. Dabei ist auf eine möglichst naturnahe Gestaltung zu achten. Sinnvoll sind beispielsweise artenreiche Wiesen, vorwiegend einheimische Bäume, Sträucher, Hecken und Gräser sowie Strukturen für Kleintiere.

Plätze und Wege

²⁴ Plätze und Wege müssen soweit möglich und sinnvoll mit versickerbaren Materialien angelegt werden. Öffentliche Parzellen sind so wenig wie möglich zu versiegeln.

Bezug zum öffentlichen Raum

³ Neubauten haben zum öffentlichen Raum resp. zum Strassenareal gemäss den örtlich bestimmenden Gegebenheiten hin offen zu sein. Einfriedungen dürfen die Sichtbeziehung zwischen der Parzelle und dem öf-

fentlichen Raum hin nicht einschränken und sind aus quartiertypischen Materialien zu erstellen.

Plan Umgebungsgestaltung

⁴ In allen Zonen ist für Neubauten, grössere Umbauten und bei wesentlichen Veränderungen des Aussenraumes mit den Baugesuchsunterlagen ein Plan über die Umgebungsgestaltung einzureichen. Bei kleineren Bauvorhaben kann die Gemeinde auf diesen Plan verzichten. Der Plan macht Angaben zu:

- a) allen Elementen der Umgebungsgestaltung und der Erschliessungsflächen mit Materialisierung, Gestaltung und Bepflanzung
- b) Lage und Verlauf des massgebenden und auszuführenden Terrains
- c) Die Umgebungsgestaltung hat zu gewährleisten, dass sich die Bauten und Anlagen gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen und Aussenräume mit hoher Gestaltungs- und Gebrauchsqualität und ökologischer Qualität entstehen.
- d) Grössere offene Abstellflächen sind angemessen mit Bäumen zu begrünen.
- e) Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken, Niederschlag ist so weit als möglich auf der Parzelle zurückzuhalten.
- f) Die Arbeiten gemäss Plan zur Umgebungsgestaltung sind umgehend nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens 6 Monate nach Bezug der Baute realisiert sein.

⁵ Die Baukommission kann im Rahmen der Baubewilligung diesbezüglich die erforderlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsauflagen festlegen.

§ 10 Baumpflanzpflicht

¹ Bei Neubauten, Ersatzneubauten sowie einer Änderung der Ausnützung um 10% oder mehr, ist pro 300 m² der nicht mit Gebäude überstellten Grundstücksfläche mindestens ein mittelgrosser Baum zu pflanzen, sofern die Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig eingeschränkt wird.

§ 11 Gestaltung des Siedlungsrandes

Bauzonenrand

¹ Aussenräume am Rand der Bauzone sind besonders sorgfältig zu gestalten. Der Aussenraum soll auch ökologischen Anforderungen gerecht werden.

Abstimmung auf die angrenzende
Landschaft

² Die Übergänge sind insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Es sind vorwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden.

Mauern und Stützmauern

³ Mauern und Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden. Wo sie notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken, zu gliedern und gemäss Abs. 2 zu bepflanzen.

§ 12 Energie

¹ Bei Neubauten bzw. bei Gebäuden, die einer Gesamtanierung unterzogen werden, sind für Heizung und Warmwasseraufbereitung nach Möglichkeit als Hauptenergieträger erneuerbare Energien sowie für die Stromproduktion Solaranlagen einzusetzen.

² Die Gemeinde kann im Baubewilligungsverfahren technische Vorinstallationen für die Nutzung erneuerbarer Energien und die E-Mobilität verlangen.

§ 13 Nutzungsvorschriften

¹ Die Nutzung der Zonen, Gebiete und Objekte richtet sich nach den §§ 26 - 38 Planungs- und Baugesetz (PBG), soweit die Gemeinde nachfolgend nicht eigene Vorschriften erlässt.

§ 14 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet von Büsserach ist gemäss Gesamtplan und Bauzonenplan in nachfolgend aufgeführte Zonen unterteilt.

Bauzonen

¹ Wohnzone W2

Wohnzone am Hang W2H

Wohnzone Höhenstrasse W2Hö

Wohnzone W3

Wohnzone W3r

Wohn-/Gewerbezone zweigeschossig WG2

Zentrumszone Z

Kernzone K

Gewerbezone G

Industriezone I

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA

Eingeschränkte Bauzonen	² Grünzone Gr Uferschutzzone U
Überlagernde Zonen und Gebiete	³ Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Aufstufung Empfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III Ortsbildschutzzone Überlagernde Zone für unbewohnte eingeschossige Kleinbauten Überlagerung Freihaltebereich
Natur- und Kulturobjekte	⁶ Geschützter Einzelbau Obstbaumbestand Erhaltenswertes Kulturobjekt
Naturgefahrenplan	⁷ Gefahrenstufe – Restgefährdung / Gefahrenhinweiskarte Gefahrenstufe – geringe Gefährdung (Hinweisbereich) Gefahrenstufe – mittlere Gefährdung (Gebotsbereich) Gefahrenstufe – erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
Festsetzungen gemäss kantonalem Richtplan, kantonaler Gesetzgebung und / oder kantonalen Schutzbeschlüssen	⁸ Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte Archäologische Fundstellen (Schutzzonen) Hecken, Uferbestockung und Feldgehölz Wald (inkl. Feldgehölze) Schadstoffbelastete Böden, Belasteter Ablagerungsstandort Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft Kantonale Uferschutzzone Kantonales Naturreservat Juraschutzzone Vereinbarungsflächen Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft (MJPNL)

§ 15 Tabelle Baumasse in den einzelnen Zonen

¹ In den einzelnen Zonen gelten folgende Bauvorschriften:

Zone	Kürzel	Geschossflächenziffer (Hinweis: bisher: Ausnutzungsziffer) oberirdisch GFZO, Minimum /Maximum	unterirdisch GFZU, Max.	Zulässige Anzahl VG min. / max. ^{(1) (2)} (inkl. § 19 KBV)	Flachdächer Gesamthöhe GH (gemäss KBV § 18 ^{bis})	Firstdächer (Hinweis: bisher Gebäudehöhe) Fassadenhöhe FH gemäss KBV § 18 / Gesamthöhe GH gemäss KBV § 18 ^{bis}	Max. Gebäude- länge	Min. Grünflächen- ziffer GZ	Dachform	Lärm- empfindlic h- keitsstufe ES gemäss eidg. LSV Art. 43	§ im PBG	§ im ZR
Bauzonen												
Wohnzone	W2	max. 0.7	0.6	max. 2	9.0 m	FH 7.5 m GH 11.0 m	40 m	40%	frei, keine Tonnendächer	II	§ 30	§ 16
Wohnzone am Hang	W2H	max. 0.7	0.6	max. 2	8.0 m	FH 6.5 m GH 10.0 m	30 m	40%	Frei; keine Tonnendächer und keine talseitige Anordnung des Pultdachs	II	§ 30	§ 16
Wohnzone Höhenstrasse	W2Hö	max. 0.45	0.6	max. 2	6.0 m	FH 4.0 m GH 6.0 m	20 m	40%	keine talseitige Anordnung des Pultdachs	II	§ 30	§ 16
Wohnzone	W3	min. 0.73 / max. 1.0	0.8	max. 3	10.5 m	FH 10.5 m GH 12.5 m	40 m	40%	frei	II	§ 30	§ 16
Wohnzone dreigeschossig reduziert	W3r	min. 0.65 / max. 0.90	0.8	max. 3 ⁽³⁾	9.5	FH 7.5 m GH 11.0 m	40 m	40 %	frei, keine Tonnendächer	II	§ 30	§ 16
Wohn-/Gewerbezone zweigeschossig	WG2	min. 0.53 / max. 0.7	frei	max. 2	9.0 m	FH 7.5 m GH 11.0 m	40 m	30%	frei	III	§ 30	§ 17
Zentrumszone	Z	min. 0.85 / max. 1.2	-- frei	max. 3	10.5 m	FH 9.5 m GH 13.5 m		30% ⁽⁴⁾	frei	III	§ 31	§ 18
Kernzone	K	--	-- frei	max. 2	Keine Flachdächer	FH 7.0 m GH 12.0 m		30% ⁽⁴⁾	Satteldach	II	§ 31	§ 19
Gewerbezone	G	Frei	frei	max. 3	11.5 m	FH 10.0 m GH 12.0 m		20% ⁽⁴⁾	frei	III	§ 32	§ 20
		Parzelle GB Nr. 221: nur Lager- und Parkierungsflächen			Parzelle GB Nr. 1645: max. 3.5 m							
Industriezone	I	frei	frei	frei	frei	FH und GH 15.0 m			frei	IV	§ 33	§ 21
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	Quartiermassstäblich	frei	frei	frei	frei				II	§ 34	§ 22

⁽¹⁾ Das Attikageschoss ist gegenüber den darunterliegenden Geschossen klar erkennbar abzusetzen.

⁽²⁾ Bei Vorliegen eines Gestaltungsplans kann die max. zulässige Anzahl VG um 1 Vollgeschoss überschritten werden.

⁽³⁾ Dach- und Attikageschosse auf drei Vollgeschossen sind nicht zulässig. Die Bewilligungsbehörde kann im Rahmen von Gestaltungsplänen ein zusätzliches Vollgeschoss zulassen.

⁽⁴⁾ Hochstämmige, standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mind. 25 cm können mit je 30 m² an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

3. Bauzonen

§ 16 Wohnzonen W2, W2H, W2Hö, W3 und W3r

Nutzung	¹ Zulässig sind Wohnen sowie Dienstleistungsbetriebe, die dem Quartiercharakter entsprechen.
Höhenstrasse	² Die W2 Höhenstrasse bezweckt die Einfügung der Bauten in den landschaftlich empfindlichen Hügelbereich. Die Längsseite des Gebäudes und/oder die Firstrichtung muss parallel zum Hang verlaufen. Es sind keine Attikaaufbauten und keine Dacheinschnitte gestattet.
Gebiet Grabenacker	³ Bei Bauvorhaben auf den Parzellen GB Nrn. 1813, 1814 und 372 ist im Rahmen des ersten Baugesuches die langfristige Erschliessung der Parzelle GB Nr. 1814 verbindlich zu regeln. Um den Erhalt der Grünachsen sicherzustellen und Naturwerte zu fördern, sind entsprechende Fachpersonen beizuziehen.
Überlagerte Zone für unbewohnte eingeschossige Kleinbauten	⁴ Innerhalb des im Bauzonenplan schraffiert gekennzeichneten Bereichs auf der Parzelle GB Nr. 1434 sind nur unbewohnte, eingeschossige Kleinbauten zulässig.
Qualitätssicherung	⁵ Die Baubehörde kann zur Qualitätssicherung betreffend Landschafts- und Grünräume bei Bauvorhaben in den Zonen W2 Höhenstrasse und entlang der Oberen Grabenstrasse in begründeten Fällen Fachpersonen beiziehen. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft. Betreffend die ortsbauliche Gestaltung gilt § 145 PBG.

§ 17 Wohn- / Gewerbezone zweigeschossig WG2

Zweck	¹ Diese Zone bezweckt die Belebung der Breitenbachstrasse im Sinne der Erweiterung der Zentrumszone gemäss § 18 ZR.
Nutzung	² Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie nicht- und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

§ 18 Zentrumszone Z

Zweck	¹ Die Zentrumszone dient der Entwicklung und Stärkung eines Dorfzentrums, welches die für die Versorgung der Bevölkerung nötigen Einrichtungen enthält, sowie dem Erhalt der historisch wertvollen Bauten.
Nutzung	² Zugelassen sind Wohnungen, nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Läden (insbesondere von Gütern des täglichen Bedarfs), und ähnliche publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen sowie öffentliche Nutzungen.

	Entlang der Breitenbachstrasse sind, wenn möglich, in den strassenseitigen Teilen der Erdgeschosse von Neubauten Geschäftsräume, wie Ladenlokalitäten, Büros, Ateliers, Showrooms usw. zu erstellen. Die Hauptfassade und die Nutzung im Erdgeschoss sind funktional und optisch auf den Strassenraum auszurichten.
Qualitätsverfahren	³ Zur Erlangung einer guten Einordnung von Bauten sowie einer angemessenen Nutzungsdichte a) sind der Baukommission für wesentliche bauliche Erweiterungen konzeptionelle Überlegungen vorzulegen. b) kann die Baukommission nach Anhörung der Grundeigentümerschaft I. gemäss § 8 ZR ein Qualitätsverfahren verlangen, sowie II: gemäss § 25 ZR die Erstellung eines Gestaltungsplans verlangen.
Aufwertung Breitenbachstrasse	⁴ Die Breitenbachstrasse ist mittels Vorplatzgestaltung ortsbaulich aufzuwerten und offen, von Fassade zu Fassade, zu gestalten. Bauliche Einfriedungen und geschlossene Pflanzungen sind nicht zulässig. Die Vorplätze sind öffentlich zugänglich zu gestalten. Die Funktionsfähigkeit des Strassennetzes sowie die verkehrliche Erschliessung und sichere Zugänglichkeit der angrenzenden Nutzung sind zu gewährleisten.
Konzeptplan Strassenraum und Dorfplatz	⁵ Zur Umsetzung eines Dorfplatzes gemäss Art. 22 Abs. 2 dieses Reglements und der angestrebten Strassenraumgestaltung kann der Gemeinderat einen behördenverbindlichen Masterplan / Konzeptplan erlassen. Die notwendigen Anpassungen am Strassenraum können im Rahmen von Sondernutzungsplanungen unter Einbezug der betroffenen Eigentümerschaften und gegebenenfalls des kantonalen Amtes für Verkehr und Tiefbau erfolgen.

§ 19 Kernzone K

Zweck	¹ Die Kernzone dient der Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes und den geschichtlich und architektonisch wertvollen Bauten samt ihrer Umgebung.
Nutzung	² Zulässig sind Wohnungen, Läden, Restaurants und nichtstörende, dem Charakter der Zone entsprechende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Bauten. Autoabstellplätze für mehr als 6 Fahrzeuge sind oberirdisch nicht gestattet.
Bauweise	³ Mit Ausnahme der im Zonenplan als geschlossene Bauweise bezeichneten Bereiche gilt die offene Bauweise. In den Bereichen mit geschlossener Bauweise gilt § 33 der Kant. Bauverordnung.
Qualitätssicherung	⁴ In der Kernzone ist § 6 ZR (Fachberatung Gestaltung) zwingend anzuwenden.

Gestaltung	⁵ Neu-, Um- und Anbauten, sowie die Umgebungsgestaltung haben hinsichtlich Situation, Zusammenbau, kubischer Erscheinung, Proportionen, Dachform und -neigung, Fassadengestaltung, Material, Farbgebung und Bepflanzung den dörflichen und ortsüblichen Charakter aufzuweisen. Architektonisch zeitgemässe Lösungen sind zulässig.
Dachgestaltung	⁶ Für Dächer gelten folgende zusätzliche Vorschriften a. Dachvorsprünge und die Firstrichtung haben sich an der bestehenden Bebauung zu orientieren. b. Dacheinschnitte und Dachaufbauten, vornehmlich Einzellukarnen in aufgelöster Form, sind gestattet, sofern sie architektonisch befriedigen und keine Gründe des Ortsbildschutzes dagegensprechen. c. Die Dachtraufe darf nicht durch Dachaufbauten unterbrochen werden und muss durchgehend verlaufen. d. Für nicht zu Wohnzwecken benutzte Nebengebäude, welche im Dorfbild nicht stark in Erscheinung treten, können ausnahmsweise auch geringere Dachneigungen zugelassen werden.
Solaranlagen	⁷ Solaranlagen sind besonders sorgfältig in die Dachlandschaft einzupassen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- und einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung sowie durch eine unauffällige Materialisierung zu erhalten. Es gelten die Vorgaben gemäss § 39 Abs. 3 ZR. Der Gemeinderat kann dazu ein Merkblatt erlassen.
Einfriedigungen	⁸ Einfriedigungen dürfen die Höhe von 1 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in ortstypischer Art auszuführen (massive Einfriedigung bis max. 40 cm, darüber sichtdurchlässige Einfriedigung wie Eisenstäbe, Staketen). Lebhage sind ebenfalls zulässig.

§ 20 Gewerbezone G

Nutzung	¹ Es sind nicht störende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen, ebenso der Verkauf von vor Ort produzierten Erzeugnissen bis maximal 500 m ² Verkaufsfläche.
Gewerbezone unterhalb von Schloss Thierstein sowie im Gebiet «Sagi»	² In der Gewerbezone unterhalb von Schloss Thierstein sowie im Gebiet «Sagi» gelten mit Blick auf den Erhalt und die Aufwertung des Orts- und Strassenbilds bezüglich Dachform, Dachneigung, Dachvorsprung und Dachmaterial die Vorgaben gemäss § 19 ZR. Bei der Fassadengestaltung ist bezüglich Proportion, Volumetrie, Materialwahl und Farbgebung auf die Schlossumgebung Rücksicht zu nehmen.
Areal GB Nr. 221	³ Auf dem Areal GB Nr. 221 dürfen nur ein Lagerplatz und Parkierungsflächen erstellt werden.

Areal Fischzucht (GB Nr. 1645)

⁴ Auf dem Areal GB Nr. 1645 sind nur Bauten und Anlagen zugelassen, die dem Weiterbetrieb der bestehenden Fischzucht dienen. Die maximale Höhe der Bauten beträgt 3.5 m.

§ 21 Industriezone I

Nutzung

¹ Es sind Industrie, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen, ebenso der Verkauf von vor Ort produzierten Erzeugnissen bis maximal 500 m² Verkaufsfläche.

Umgebungs- und Dachgestaltung

² Unüberbaute Flächen sind naturnah zu gestalten; insbesondere sollen auch zusammenhängende Flächen mit humusfreien Rohböden geschaffen werden. Ansaaten und Bepflanzungen sind mit vorwiegend einheimischen Pflanzen bzw. Saatgut auszuführen. Biotope und Wasserläufe sind zu prüfen.

Neue Flachdächer sind soweit möglich extensiv zu begrünen.

Bedingte Einzonung

³ Die Erweiterung der Industriezone kann gemäss § 26^{bis} Abs. 1 PBG von der vertraglichen Zusicherung der Eigentümerin oder des Eigentümers abhängig gemacht werden, das Land innert 10 Jahren zu bebauen. Der Vertrag regelt die Details.

§ 22 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

Nutzung

¹ Es sind öffentliche sowie öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen zugelassen.

Bereich Dorfplatzgestaltung

² Im bezeichneten Bereich ist ein Dorfplatz mit hoher Aufenthaltsqualität und attraktiven Grün- und Freiraumstrukturen zu schaffen, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zulässt.

Gestaltung

³ Bauten und Anlagen haben erhöhte architektonische, ortsbauliche und energetische Anforderungen zu erfüllen. Sie haben sich in die Umgebung optimal zu integrieren.

Überlagerung Freihaltebereich

⁴ Im überlagerten Bereich sind nur Anlagen (Parkanlagen, Grünflächen, Parkplätze usw.) sowie kleinere Nebenbauten, die der Nutzung der Anlagen dienen, zugelassen.

4. Eingeschränkte Bauzonen

§ 23 Grünzone Gr

¹ Die Grünzone dient der Freihaltung von Landschaftselementen und der Vernetzung von Lebensräumen. Bauten und Anlagen sind nur untergeordnet gestattet, soweit sie dem Freihaltezweck nicht widersprechen.

² Die Grünzone ist möglichst gut zu durchgrünen, vorzugsweise mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

³ Nutzung, Pflege und Unterhalt haben naturnah und im Sinne des ökologischen Ausgleichs, zu erfolgen. Der vorhandene Baum- und Gebüschbestand ist zu belassen und zu pflegen. Das Entfernen einzelner Bäume und Sträucher ist nur im Einverständnis mit dem Gemeinderat möglich. Dieser bestimmt auch die notwendige Ersatzpflanzung. Die Anwendung von Pestiziden und Düngemitteln ist untersagt.

§ 24 Uferschutzzone gemäss Art. 41c GSchV

Zweck

¹ Die Uferschutzzone bezweckt den Schutz des naturnahen Bachlaufes, der standortgerechten Uferbepflanzung, der Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen und der Gewährleistung des Hochwasserschutzes.

Nutzung

² Die Nutzung hat sich dem Zweck unterzuordnen. In der Uferschutzzone sind keine Bauten und Anlagen zugelassen, insbesondere auch keine Terrainveränderungen. Gartenanlagen und Gartenzäune, Lagerung von Material, Errichten von Holzlagern, Silageballen, Holzlager, Komposthaufen und ähnliches sind ebenfalls nicht gestattet. Ausgenommen sind Massnahmen, die der Revitalisierung oder dem Unterhalt des Gewässers dienen.

Bepflanzung

Der Bau- und Gebüschbestand an der Bachböschung darf nicht entfernt, sondern nur unterhalten werden.

Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel

³ Die Uferschutzzone ist grundsätzlich als extensives Grünland zu nutzen. Die Anwendung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen ist nicht gestattet.

Unterhalt

⁴ Die für den Unterhalt Zuständigen bekämpfen invasive Neophyten gemäss kantonomer Praxishilfe.

5. Überlagernde Zonen und Gebiete

§ 25 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Gestaltungsplanpflicht	¹ In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind wesentliche bauliche Erweiterungen oder Veränderungen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.
Zusätzliche Optionen	² Zusätzlich zu den in § 46 PBG genannten Fällen kann der Gemeinderat in planerisch besonders empfindlichen Gebieten und wichtigen Arealen gemäss § 8 ZR den Erlass eines Gestaltungsplanes verlangen.
Aufteilen der Gebiete	³ Die im Plan dargestellten Gebiete können, wo zweckmässig, unterteilt werden. Der Gemeinderat entscheidet darüber. Das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht ist so aufzuteilen, dass die restliche Arealentwicklung weiterhin möglich ist.
Zusammenarbeit mit den Behörden	⁴ Die Bauherrschaft hat zu Beginn der Planung der Baubehörde eine Konzeptstudie mit den Mindestanforderungen gemäss den nachfolgenden Absätzen zu unterbreiten. Der Gestaltungsplan ist in enger Zusammenarbeit mit der Baubehörde zu erarbeiten. Die Baubehörde legt dabei das Vorgehen fest und entscheidet, ob die Mindestanforderungen gemäss Abs. 4 und 6 erfüllt sind. Sie kann bei Bedarf externe Sachverständige zulasten der Bauherrschaft beiziehen.
Mindestanforderungen	⁵ Es gelten § 44 ff. PBG. Im Besonderen sind folgende Elemente aufzuzeigen: a) Art der Nutzung, b) Ortsbauliche Eingliederung (Bautypologie, Geschosshöhe, Dichte, mögliche Baubereiche), Nachweis mittels 3D-Visualisierung und / oder Modell, c) Freiraumgestaltung, d) Strassenraumgestaltung, e) Rücksichtnahme auf geschützte Einzelobjekte, angrenzende Siedlungsbilder oder schützenswerte Landschaften, f) Öffentliche und interne Erschliessung (inkl. Verkehrserzeugung und Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz), g) Parkierung gemäss KBV Anhang III und VSS Norm SN 640 281, h) Anforderungen für private Erschliessungsanlagen und für Parkplätze gemäss Baureglement, i) Allenfalls Lärmschutzmassnahmen, j) Etappierung, k) Nachweis über gemeinsame Anlagen gemäss § 41 KBV,

	l) Energiekonzept gemäss Abs. 6,
	m) Entsorgungskonzept Gewerbe- und Siedlungsabfälle.
Energiekonzept	⁶ 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 erneuerbarer Energie abzudecken.
Varianzverfahren	⁷ Wird für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ein Varianzverfahren verlangt, gelten folgende Vorgaben: Ein Varianzverfahren liegt vor, wenn a) mindestens drei unabhängig voneinander erarbeitete Projektentwürfe von verschiedenen Teams vorliegen, b) mindestens die wesentlichen Elemente der Siedlungs-, Freiraum- und Umgebungsgestaltung sowie Erschliessung unter Beachtung der angrenzenden Ortsteile und massgebenden Baukörper aufgezeigt sind und c) ein unabhängiges Fachgremium, bestehend mindestens aus einem Mitglied des Gemeinderats, dem Ortsplanungsbüro und einer ausgewiesenen, unabhängigen Fachperson, an der Vorbereitung und Beurteilung der Projektentwürfe beteiligt ist.
Gebiet «Lüsselbogen»	⁸ Mit dem Gestaltungsplan «Lüsselbogen» werden neben den Mindestanforderungen zusätzlich die folgenden Ziele verfolgt: a) Schaffen eines attraktiven und dichten Wohnquartiers mit einem angemessenen Wohnungsmix (u.a. altersgerechten Wohnungen) und einer guten Eingliederung der Bauten in die Umgebung. b) Schaffen einer ökologisch qualitätsvollen und nutzergerechten Gestaltung des Freiraums unter Berücksichtigung der Topografie und des Uferbereichs der Lüssel. c) Öffentlich zugänglicher Zugang zur Lüssel ab der Grienstrasse sicherstellen, attraktiv gestalten und Aufenthaltsqualität schaffen.
Gebiete «Grienstrasse/Brückenstrasse» und «Grien»	⁹ Mit den Gestaltungsplänen «Grienstrasse/Brückenstrasse» und «Grien» werden neben den Mindestanforderungen zusätzlich die folgenden Ziele verfolgt: a) Schaffen eines attraktiven und dichten Wohnquartiers mit einem angemessenen Wohnungsmix (insbesondere im Gebiet «Grienstrasse/Brückenstrasse» auch mit altersgerechten Wohnungen) und einer guten Gestaltung der Übergänge zu den angrenzenden Wohnquartieren. b) Schaffen einer ökologisch qualitätsvollen und nutzergerechten Gestaltung des Freiraums. c) Beitrag für eine hohe Strassenraumqualität an der Brückenstrasse bzw. der Grien- und Mittelstrasse.

Gebiet «Grienstrasse/Breitenbachstrasse»	¹⁰ Mit dem Gestaltungsplan «Grienstrasse/Breitenbachstrasse» werden neben den Mindestanforderungen zusätzlich die folgenden Ziele verfolgt: a) Schaffen eines attraktiven und dichten Wohnquartiers mit einem angemessenen Wohnungsmix (u.a. altersgerechten Wohnungen) und einer guten Gestaltung der Übergänge zu den angrenzenden Wohnquartieren. b) Hochwertige und attraktive Gestaltung entlang der Breitenbachstrasse c) Schaffen einer ökologisch qualitätsvollen und nutzergerechten Gestaltung des Freiraums.
---	---

§ 26 Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III

¹ Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung wird im Zonenplan Teil Bauzone festgehalten.

² Aufstufungen von der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II in die ES III sind dem Zonenplan zu entnehmen.

§ 27 Ortsbildschutzzone

Zweck	¹ Erhaltung des Orts- und Strassenbildes. Schutz der geschichtlich und architektonisch wertvollen Bauten mit ihrer Umgebung, sorgfältige Einordnung von Um- und Neubauten.
Bauweise	² Neu-, Um- und Anbauten, sowie die Umgebungsgestaltung haben hinsichtlich Situation, Zusammenbau, kubischer Erscheinung, Proportionen, Dachform und -neigung, Fassadengestaltung, Material, Farbgebung und Bepflanzung den dörflichen und ortsüblichen Charakter aufzuweisen. Architektonisch zeitgemässe Lösungen sind zulässig.
Baumasse	³ Die in der Tabelle Baumasse für die entsprechende Bauzone festgelegten Baumasse sind nur insoweit massgebend, als der Schutzzweck und allfällige Schutzbestimmungen nicht eine abweichende Mehr- oder Mindernutzung oder Geschosshöhe erfordern.
Qualitätssicherung	⁴ In der Ortsbildschutzzone ist § 6 ZR (Fachberatung Gestaltung) zwingend anzuwenden.

6. Natur- und Kulturobjekte

§ 28 Erhaltenswerte kommunale Bauten und Objekte

Bedeutung	¹ Die im Bauzonen- und Gesamtplan als erhaltenswert bezeichneten und im Anhang 2 aufgelisteten Objekte sind charakteristische Bauten, denen als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Zu diesen Einzelobjekten resp. der Gebäudegruppe gehört ebenfalls die gestaltete Umgebung (Gartenanlage, Bäume, Naturwerte etc.).
Ziel	² Ziel ist es, die Bauten in Stellung und Volumen (Proportionen, Geschosszahl, Fassadenflucht, Firstrichtung) sowie in ihrer äusseren Bausubstanz und Erscheinung möglichst ungeschmälert zu erhalten. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. Es gelten erhöhte architektonische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Bausubstanz sowie Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.
Abbruch	³ Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes sowie die Umgebungsgestaltung möglichst zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.
Zuständigkeit	⁴ Bauliche Massnahmen sind auf der Grundlage eines Vorprojektes zu erarbeiten. Bei Bedarf können Baugesuche der zuständigen kantonalen Fachstelle (Fachstelle Heimatschutz) zur Stellungnahme eingereicht werden.

§ 29 Kommunal geschützte Naturobjekte

Zweck	¹ Die im Bauzonen- und Gesamtplan bezeichneten und im Anhang 3 aufgelisteten schützenswerten Naturobjekte (inkl. Einzelbäume) sind von besonderem naturkundlichem, landschafts- oder ortsbildstrukturierendem Wert und sind zu erhalten. Sie sind geschützt.
Massnahmen	² Verboten sind sämtliche Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt der Objekte gefährden.
Ersatz	³ Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung der Baubehörde. Diese regelt die Ersatzpflanzung mit artgleichen oder standortheimischen Bäumen.

§ 30 Obstbaumbestände und Baumreihen

Obstbaumbestände

¹ Die bestehenden Obstbaumbestände sind zu erhalten. Massnahmen, welche direkt oder indirekt den Erhalt des Baumes gefährden, sind zu vermeiden. Abgehende Bäume sind durch alte lokale und resistente Sorten an möglichst derselben Stelle zu ersetzen. Bäume, die gefällt bzw. entfernt werden, sind in der Nähe zu ersetzen.

Baumreihen

² Die im Bauzonen- und Gesamtplan speziell bezeichneten Baumreihen sind als wichtige Elemente im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und sachgemäss zu pflegen. Bei natürlichem Abgang oder bei Fällung aus Sicherheitsgründen ist für entsprechenden Ersatz in ähnlicher Lage zu sorgen. Der Gemeinderat unterstützt die Ersatzpflanzung von Hochstammbäumen.

7. Naturgefahren

§ 31 Naturgefahren – Restgefährdung / Gefahrenhinweiskarte

Auflagen Gefahrenhinweiskarte	¹ Befindet sich ein Bauvorhaben in einem Gefahrenhinweisgebiet und ist der Gefahrenprozess nicht in der Gefahrenkarte abgedeckt, sind Abklärungen zur Gefährdung und der Risiken nötig.
Zuständigkeiten Gefahrenhinweiskarte	² Die kommunale Baubehörde kann Auflagen und vertiefte Abklärungen in Rücksprache mit der Koordinationsstelle Naturgefahren erlassen.

§ 32 Naturgefahren – geringe Gefährdung (Hinweisbereich)

Geringe Gefährdung	¹ Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen in Bereichen mit geringer Gefährdung ist im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften zulässig. ² 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.
--------------------	---

§ 33 Naturgefahren– mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)

Allgemein	¹ Besonders sensible Objekte sind im Gebotsbereich nicht zulässig. Das heisst, Bauten und Anlagen a) in denen sich besonders viele Menschen aufhalten und die schwierig zu evakuieren sind, b) an welchen, beziehungsweise durch die grosse Folgeschäden auftreten können, wie z.B. Lager für gefährliche Stoffe, c) an welchen grosse finanzielle Schäden zu befürchten sind.
Überschwemmung	² Bei Gefahr durch Überschwemmung sind die Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge etc.) zu den Untergeschossen erhöht auszuführen oder wasserdicht auszubilden. Wertkonzentrationen und Lagern von umweltgefährdenden Materialien im Untergeschoss sind zu vermeiden. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern.
Rutschung	³ Der Gefährdungssituation durch Rutschungen ist mit einer der konkreten Rutschgefahr angepassten Bauform und Bauweise Rechnung zu tragen. Die Baugrube ist während der Bauphase zu sichern.
Steinschlag	⁴ Die Anordnung von Bauten und Nutzungen auf der Parzelle sowie die Fassaden- und Dachgestaltung sind der Gefährdung durch Steinschlag anzupassen.

Zuständigkeit

⁵ Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechenden vorgesehenen Schutzmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die Baubehörde prüft die vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen. Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und Massnahmen, wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs verlangen. Zudem gilt:

- a) Einbauten, wesentliche Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu erstellen, dass die Foundationen im Fall eines Hochwassers nicht unterspült werden.
- b) Vorgesehene Schutzmassnahmen dürfen das Risiko nicht auf benachbarte Parzellen verlagern.
- c) Zu- und Abläufe zu den Gebäuden (Kanalisation, Wasserversorgung) sind technisch so auszurüsten, dass eine Überflutung im Gebäude ausgeschlossen werden kann.
- d) Bei der Umgebungsgestaltung ist dafür zu sorgen, dass das Hochwasser möglichst schadlos abfließt
- e) Auf der steinschlagseitigen Fassade dürfen im Bereich der Sprunghöhe der Steine keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
- f) Die steinschlagseitige Fassade ist massiv auszugestalten, so dass sie der berechneten Aufprallenergie der Gefahrenstufe standhält.
- g) Aufenthaltsbereiche im Freien, wie Spielplätze, Sitzplätze oder dergleichen, sind durch zweckmässige Anordnungen oder bauliche Massnahmen zu schützen.

§ 34 Naturgefahren– erhebliche Gefährdung

Allgemein

¹ Neubauten sind nicht zulässig. Für bestehende Bauten sind durch die Bauherrschaft die notwendigen Massnahmen einzelfallweise und unter Abwägung aller Interessen abzuklären (zum Beispiel bauliche Massnahmen, Notfallplanung).

Zuständigkeit

² Dabei hat die Baubehörde mit der Koordinationsstelle Naturgefahren zusammen zu arbeiten.

§ 35 Oberflächenabfluss

Grundlage	¹ Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdete Gebiete zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes auf.
Auflagen	² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten sowie Licht- und Lüftungsschächte sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten.
Zuständigkeit	³ Die kommunale Baubehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die kommunale Baubehörde weitergehende Massnahmen verlangen.

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

§ 36 Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte

Bedeutung	¹ Die im Anhang 1 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.
Ziel	² Die Bauten sind entsprechend der Schutzverfügung so zu er- und unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Sämtliche bauliche Massnahmen und Veränderungen, sowohl im Innern als auch am Gebäudeäusseren sowie deren Umgebung sind möglichst frühzeitig mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen.
Baugesuche	³ Baugesuche, welche die kantonal geschützten Objekte betreffen, sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie (kantonale Denkmalpflege) zur Genehmigung zu unterbreiten.

§ 37 Archäologische Fundstellen (Schutzzonen)

Zweck	¹ Durch § 5 der kantonalen Kulturdenkmälerverordnung (BGS 436.11) werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt. Die bekannten geschützten Fundstellen (Schutzzonen) sind in den Zonenplänen eingetragen. Schutzzone bedeutet nicht Bauverbot, sondern eine umfassende archäologische Untersuchung vor beziehungsweise während eines Bauvorhabens.
Baugesuche	² Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.
Informationspflicht	³ Bei allen Grabarbeiten in den Gebieten gemäss Zonenplan ist vorgängig die Kantonsarchäologie zu verständigen. Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der Gebiete gemäss Zonenplan, archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbesondere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.

§ 38 Hecken, Uferbestockung und Feldgehölze

Erhaltung

¹ Hecken sind gemäss der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (§ 20 NHV) geschützt, sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.

Für die Ufervegetation gelten §§ 21 und 22 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Für das sachgerechte Zurückschneiden bzw. das Verjüngen und Durchlichten von Ufergehölzen ist die zuständige kantonale Fachstelle beizuziehen (§ 18 Abs. 3 Waldgesetz).

Hecken, Ufergehölze entlang oberirdischer Gewässer

² In Hecken und Feldgehölzen, an oberirdischen Gewässern und in einem Streifen von 3 m Breite entlang von diesen Objekten dürfen Pflanzenbehandlungsmittel, Dünger und diesen gleichgestellte Erzeugnisse nicht verwendet werden (Stoffverordnung vom 9. Juni 1986, Anhänge 4.3 und 4.5).

9. Weitere Bestimmungen

§ 39 Mobilfunk- und Solaranlagen

Definition Antennenanlagen	¹ Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung dienen. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.
Priorisierung Zonen	² Mobilfunkantennen, die als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen a) in erster Priorität in der Industrie oder der Gewerbezone b) in zweiter Priorität in der Wohn-/Gewerbezone oder der Zentrumszone erstellt werden. In Bauzonen untergeordneter 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 übrigen Zonen (3. Priorität) eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt.
Ablauf des Verfahrens	³ Für die Standortevaluation und -Koordination von Mobilfunkanlagen gilt das Dialogmodell gemäss der Vereinbarung zwischen dem Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn (BJD), dem Verband Solothurner Einwohnergemeinden (VSEG) und den Mobilfunkbetreibern.
Solaranlagen	⁴ Solaranlagen sind harmonisch in die Dachlandschaft einzupassen. Die Module haben möglichst zusammenhängende Flächen zu bilden und ruhige bzw. einfache Geometrien aufzuweisen. Die Anlagen sind farblich, so weit, möglich der Dachfläche anzupassen. ⁵ In der Kernzone und in der Ortsbildschutzzone ist eine besonders gute Einpassung notwendig.

§ 40 Schadstoffbelastete Böden

Beschreibung	¹ 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.
--------------	---

Handlungsbedarf

² Bei Bauvorhaben innerhalb des «Prüfperimeters Bodenabtrag» gemäss www.geoportal.so.ch gelangt § 136 GWBA zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden am Ort der Entnahme weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.

§ 41 Belastete Standorte / Altlasten

Beschreibung

¹ 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. Belastete Standorte sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltIV; SR 814.680) und § 133 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet.

Bei belasteten Standorten (neben den im Bauzonen- und Gesamtplan dargestellten Ablagerungsstandorten auch bei Betriebs- und Unfallstandorten) muss mit Belastungen des Untergrundes gemäss Altlasten-Verordnung (Art. 2 AltIV) gerechnet werden. Damit auf einem belasteten Standort gebaut werden darf, muss (gemäss Art. 3 AltIV) 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 allen-falls später notwendige Sanierung nicht verhindert wird.

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

Darstellung

² Belastete Standorte werden in den Nutzungsplänen nicht dargestellt, da der Kataster laufend aktualisiert wird. Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte einsehbar (<https://geo.so.ch/map/?t=bodenabtrag>)

Handlungsanweisung

²³ Das AfU hat Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 AltIV resp. § 136 GWBA zu beurteilen.

Bei Bauvorhaben mit Aushub in schadstoffbelasteten Böden ist die Gemeinde gemäss § 12 KAV für den Vollzug im Rahmen des Baugesuchs- und Sondernutzungsplanverfahrens zuständig. Ausserhalb der Bauzone erfolgt das Verfahren gemäss § 38^{bis} PBG.

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

§ 42 Störfallvorsorge

Prüfung Risikorelevanz

¹ Bei Umzonungen oder Gestaltungsplanverfahren in Konsultationsbereichen gemäss Art. 11a Abs. 2 StFV prüft der Gemeinderat die Risikorelevanz. Ist das Vorhaben risikorelevant, ist eine Stellungnahme beim kantonalen Amt für Umwelt einzuholen und Massnahmen zum Schutz der Nutzenden vor Störfällen zu prüfen.

§ 43 Nutzungen durch Kontaktbars und Ähnliches

¹ Kontaktbars und Ähnliches sind ausschliesslich in der Industriezone und in der Gewerbezone zulässig.

10. Schlussbestimmungen

§ 44 Verfahren

Verfahren

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

§ 45 Inkrafttreten / Übergangsrecht und Übergangsbestimmungen

Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

Anwendung

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

§ 46 Aufhebung altes Recht

Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 6. Juli 1999, inkl. aller Teilrevisionen und Anpassungen, aufgehoben, ausser, bis zu deren Überarbeitung, der Gesamtplan und die zugehörigen Zonenvorschriften Gesamtplan.

11. Anhang 1: Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte gemäss § 36 ZR

Adresse	Objektname	GB-Nr.	Koordinaten
Breitenbachstrasse 23	Altes Schulhaus Wydenmatt	1219	2607695 / 1249100
Breitenbachstrasse 22	Gemeindehaus	769	2607735 / 1249105
Neumattstrasse	Wegkreuz Neumattstrasse	90032	2607500 / 1249020
Oberdorfstrasse 11	Pfarrkirche St. Peter	69	2607635 / 1248795
Oberdorfstrasse 11	Petrus-Figur in der Pfarrkirche	69	2607650 / 1248805
Oberdorfstrasse 11	Madonna-Figur in der Pfarrkirche	69	2607645 / 1248805
Oberdorfstrasse 6	Alte Zehntenscheune	1049	2607600 / 1248780
Oberdorfstrasse	Brunnen Oberdorfstrasse / Pfarrgasse	90047	2607725 / 1248730
Oberdorfstrasse	Brunnen Oberdorfstrasse	90028	2607825 / 1248705
Oberfeldstrasse	Wegkreuz Oberfeldstrasse	90064	2607900 / 1248815
Fehrenstrasse	Wegkreuz Fehrenstrasse	314	2608605 / 1249075

12. Anhang 2: Erhaltenswerte kommunale Bauten und Objekte gemäss § 28 ZR

Adresse	Zone	GB-Nr.	Koordinaten
Breitenbachstrasse 4	Kernzone K	1146	2607645 / 1248890
Breitenbachstrasse 6	Kernzone K	1246	2607645 / 1248900
Breitenbachstrasse 7	Kernzone K	1266	2607620 / 1248940
Breitenbachstrasse 12	Zentrumszone Z	1320	2607655 / 1248930
Breitenbachstrasse 13	Zentrumszone Z	1214	2607645 / 1248985
Breitenbachstrasse 19	Zentrumszone Z	1945	2607675 / 1249060
Breitenbachstrasse 28 (Rote Fabrik)	Zentrumszone Z	1260	2607770 / 1249185
Kirchstrasse 13	Kernzone K	48	2607755 / 1248785
Kirchstrasse 23	Kernzone K	1225	2607850 / 1248775
Lüsselstrasse 4	Kernzone K	1310	2607555 / 1248855
Lüsselstrasse 6 / 10	Kernzone K	2250	2607535 / 1248810
Lüsselstrasse 26	Kernzone K	149	2607465 / 1248670
Oberdorfstrasse 4	Kernzone K	1259	2607605 / 1248795
Oberdorfstrasse 8 / Passwangstrasse 7	Kernzone K	1049	2607590 / 1248770
Oberdorfstrasse 15	Kernzone K	1308	2607675 / 1248770
Oberdorfstrasse 21	Kernzone K	1247	2607730 / 1248755
Oberdorfstrasse 22	Kernzone K	1253	2607705 / 1248740
Oberdorfstrasse 24	Kernzone K	200	2607725 / 1248715
Untere Hofmattstrasse 27	Kernzone K	1312	2607720 / 1248790
Wahlenstrasse 2	Kernzone K	110, 120, 90018	2607605 / 1248880
Untere Hofmattstrasse 11	Wohnzone am Hang W2H	9	2607760 / 1248885
Untere Hofmattstrasse 13	Wohnzone am Hang W2H	1313	2607755 / 1248865

13. Anhang 3: Kommunal geschützte Naturobjekte, Obstbaumbestände und Baumreihen gemäss §§ 29 und 30 ZR

Strasse	Art des Naturobjekts	GB-Nr.
Fabrikweg / Pausenplatz	Einzelbaum: Linde im Obstgarten	1436
Schulstrasse	Geschützte Einzelbäume: Buchen-/Eichenreihe	1436
Schulstrasse, östlich Schulhaus	Obstbaumbestand Chirsgarten	407, 1436, 1725

14. Anhang 4: Übersicht über die rechtsgültigen Gestaltungspläne

Bezeichnung	Datum	RRB Nr.
Gestaltungsplan «Parzelle Nr. 108/1226, ED Sander und Co.»	18. August 1981	RRB 1981/4626
Gestaltungsplan «Restaurant Kreuz»	17. April 1990	RRB 1990/1324
Gestaltungsplan «Dorfzentrum Nord»	6. Juli 2010	RRB 2010/1276
Kantonaler Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Ausdolung Unterer Niedergraben»	26. Juni 2017	RRB 2017/1099
Gestaltungsplan «Oberdorfstrasse/Friedhofstrasse»	24. September 2019	RRB 2019/1485