

Gemeinde Büsserach

Zonenreglement Baugebiet

22. Juni 2026

Vom Gemeinderat zur öffentlichen Auflage verabschiedet am 29. 06. 2026

Öffentliche Auflage

14.08.2026 bis 12.09.2026

Vom Gemeinderat beschlossen am

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

.....

.....

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB

Nr. am

Der Staatsschreiber

.....

Bisherige Texte sind schwarz dargestellt.

Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen Zonenreglement sind blau dargestellt.

Aufzuhebende Stellen des rechtsgültigen Zonenreglements sind grau durchgestrichen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Formelle Vorschriften	5
	Erläss	5
	§ 1 Geltungsbereich	5
	§ 2 Übergeordnete Vorschriften	5
2.	Einleitende Vorschriften	6
	§ 3 Planungsgrundsätze	6
	§ 4 Geschossflächenziffer	6
	§ 5 Mindestausnutzung	6
	§ 6 Fachberatung Gestaltung	7
	§ 7 Qualitätssicherung mit Voranfragen	7
	§ 8 Qualitätsverfahren	8
	§ 9 Umgebungsgestaltung	8
	§ 10 Baumpflanzpflicht	9
	§ 11 Gestaltung des Siedlungsrandes	9
	§ 12 Energie	10
	§ 13 Nutzungsvorschriften	10
	§ 14 Zoneneinteilung	10
	§ 15 Tabelle Baumasse in den einzelnen Zonen	13
3.	Bauzonen	15
	§ 16 Wohnzonen zweigeschossig W2a W2, W2H, W2Hö, zweigeschossig W2b, dreigeschossig W3 und W3r	15
	Gewerbezone A	16
	Wohn- / Geschäftszone zweigeschossig WG	16
	§ 17 Zentrumszone Z	17
	§ 18 Ortsbildschutzzone Kernzone K	18
	§ 19 Wohn- / Geschäftszone zweigeschossig WG2	19
	§ 20 Gewerbezone G	20
	Spezielle Gewerbezone Gspez	20
	§ 21 Industriezone I	21
	§ 22 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	21
	Zone für öffentliche Anlagen öA	22
	Spezielle Zone für Fischzucht spF	22
4.	Eingeschränkte Bauzonen	23

	§ 23 Grünzone Gr	23
	§ 26 Reservezone R	23
5.	Schutzzonen	24
	§ 24 Uferschutzzone gemäß Art. 41c GSchV	24
6.	Überlagernde Zonen und Gebiete	25
	§ 25 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	25
	§ 26 Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III	27
	§ 27 Ortsbildschutzzone	27
7.	Natur- und Kulturobjekte	28
	§ 28 Erhaltenswerte kommunale Bauten und Objekte	28
	§ 29 Kommunal geschützte Naturobjekte	28
	§ 30 Obstbaumbestände und Baumreihen	29
8.	Naturgefahren	30
	§ 31 Naturgefahren – Restgefährdung / Gefahrenhinweiskarte	30
	§ 32 Naturgefahren – geringe Gefährdung (Hinweisbereich)	30
	§ 33 Naturgefahren – mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)	30
	§ 34 Naturgefahren – erhebliche Gefährdung	31
	§ 35 Oberflächenabfluss	31
9.	Festsetzungen gemäß kantonalem Richtplan, kantonaler Gesetzgebung und / oder kantonalen Schutzbeschlüssen	33
	§ 36 Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte	33
	§ 37 Archäologische Fundstellen (Schutzzonen) (mit Archivnummer)	33
	§ 38 Hecken, Uferbestockung und Feldgehölze	34
10.	Weitere Bestimmungen	35
	§ 39 Mobilfunkanlagen und Solaranlagen	35
	§ 40 Schadstoffbelastete Böden	35
	§ 41 Belastete Standorte / Altlasten	36
	§ 42 Störfallvorsorge	37
	§ 43 Nutzungen durch Kontaktbars und Ähnliches	37
11.	Schlussbestimmungen	38
	§ 44 Verfahren	38
	§ 45 Inkrafttreten / Übergangsrecht und Übergangsbestimmungen	38
	§ 46 Altes Recht Aufhebung altes Recht	38
12.	Anhang 1: Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte gemäß § 37 ZR	39

13.	Anhang 2: Erhaltenswerte kommunale Bauten und Objekte gemäss § 30 ZR	40
14.	Anhang 3: Kommunal geschützte Naturobjekte, Obstbaumbestände und Baumreihen gemäss §§ 31 und 32 ZR	41
15.	Anhang 4: Übersicht über die rechtsgültigen Gestaltungspläne	42

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:

Erläss

§ 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.

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

öffentlichen 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 Abstellplätze für Autos und Velos~~

Berechnung Autoabstellplätze

~~¹ Die Anzahl Parkplätze in allen Zonen berechnen sich nach Anhang III KBV und der VSS Norm SN 640 281. Die genaue Parkierung ist aufzuzeigen.~~

Berechnung Veloabstellplätze

~~² Für die Berechnung von Veloabstellplätzen gelten die VSS-Normen 40 065 (Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen) sowie 40 666 (Projektierung von Veloparkierungsanlagen). Die Veloabstellplätze sind prioritär auf Erdgeschosebene und gut zugänglich (mit Gebäudeeingang verbunden oder in dessen Nähe) zu planen.~~

§ 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

Wohnzone zweigeschossig a	W2a
Wohnzone zweigeschossig b	W2b
Wohnzone am Hang	W2H
Wohnzone Höhenstrasse	W2Hö
Wohnzone dreigeschossig	W3

	Wohnzone dreigeschossig reduziert	W3r
	Wohn-/Geschäftszone dreigeschossig	WG3
	Zentrumszone	Z
	Ortsbildschutzzone	OS
	Kernzone	K
	Wohn-/GeschäftsGewerbezone zweigeschossig	WG2
	Gewerbezone A	GA
	Gewerbezone B	GB
	Spezielle Gewerbezone	Gspez
	Gewerbezone	G
	Industriezone	I
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA
	Zone für öffentliche Anlagen	ÖA
	Spezielle Zone für Fischzucht	spF
Eingeschränkte Bauzonen	² Grünzone	Gr
Nichtbauzonen	^{2,3} Reservezone	RW/RU
	⁴ Uferschutzzone	U
Überlagernde Zonen und Gebiete	⁵ Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	
	Aufstufung Empfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III	
	Ortsbildschutzzone	
	Überlagernde Zone für unbewohnte eingeschossige Kleinbauten	
	Überlagerung Freihaltebereich	
Natur- und Kulturobjekte	⁶ Wald- und Feldgehölze, Hecken, Uferbewuchs	
	Geschützte Kulturobjekte	
	Geschützter Einzelbaum	
	Obstbaumbestand	
	Erhaltenswertes Kulturobjekt	
	Geschützte / Schützenswerte Naturobjekte	

Naturgefahrenplan	⁷ Naturgefahrenbereich Gefahrenstufe – Restgefährdung /Gefahrenhinweiskarte Gefahrenstufe – geringe Gefährdung (Hinweisbereich) Gefahrenstufe – mittlere Gefährdung (Gebotsbereich) Gefahrenstufe – erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
Festsetzungen gemäss kantonalem Richtplan resp. kantonalen Schutzbeschlüssen	⁸ Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte Archäologische Fundstelle (Schutzzonen) Hecken, Uferbestockung und Feldgehölz Wald (inkl. Feldgehölze) Schadstoffbelastete Böden, Belasteter Ablagerungsstandort Kantonale Uferschutzzone Kantonales Naturreservat Juraschutzzone Mehrjahresprogramm Vereinbarungsflächen (ev.)

§ 15 Tabelle Baumasse

¹ In den einzelnen Zonen gelten folgende Bauvorschriften:

Zone	Kürzel	Geschossflächenziffer (Hinweis: bisher: Ausrüstungsziffer) 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. Firsthö he	Max. Gebäude- länge	Min. Grünflächen- ziffer GZ	Dachform	Lärm- empfindli- ch- keitsstufe ES gemäss eidg. LSV Art. 43	§ im PBG	§ im ZR
Bauzonen													
Wohnzone zweigeschossig W2b	W2b W2	AZ max: 0.40 max 0.7	0.6	max. 2	9.0 m	FH 7.5 m GH 11.0 m	11.0 m	40 m	40%	frei frei, keine Tonnendächer	II	§ 30	
Wohnzone zweigeschossig W2a Wohnzone am Hang	W2a W2H	AZ max: 0.4 max 0.7	0.6	max. 2	8.0 m	max: 6.5 m max: 7.5 m FH 6.5 m GH 10.0 m	10.0 m	30 m	40%	frei frei; keine Tonnendächer und keine talseitige Anordnung des Pultdachs	II	§ 30	
Wohnzone zweigeschossig W2e Wohnzone mit Überlagerung Höhenstrasse	W2e W2Hö	AZ max: 0.35 max 0.45	0.6	max. 2	6.0 m	max: 4.0 m (bergseitig) max: 6.0 m (talseitig) FH 4.0 m GH 6.0 m	6.0 m (berg- seitig)	20 m	40%	frei, aber keine Attika keine talseitige Anordnung des Pultdachs	II	§ 30	
Wohnzone	W3	AZ max: 0.60 min. 0.73 / max 1.0	0.8	max. 3	10.5 m	max: 10.5 m FH 10.5 m GH 12.5 m	--	40 m	40%	frei	II	§ 30	
Wohnzone	W3r	min. 0.65 / max 0.90	0.8	max. 3 ^{a)}	9.5	FH 7.5 m GH 11.0 m		40 m	40 %	frei, keine Tonnendächer	II	§ 30	
Wohn-/Geschäftszone dreigeschossig Zentrumszone	Z	AZ max: 0.75 (Wohnen); max 0.60 min. 0.85 / max 1.2	-- frei	max. 3	10.5 m	max: 9.5 m FH 9.5 m GH 13.5 m	--	--	30% ⁽⁴⁾	frei, Sattel- und krüppel Teilwalmndach	III	§ 31	
Ortsbildschutzzone Kernzone	K	--	-- frei	max. 2	Keine Flachdächer	max: 7.0 m FH 7.0 m GH 12.0 m	12.0 m	--	30% ⁽⁴⁾ (spezielle Regelung, siehe übrige Vorschriften)	Satteldach	II	§ 31	
Wohn-/Geschäftszone zweigeschossig	WG2	AZ max: 0.55 (Wohnen); max 0.40 min. 0.53 / max 0.7	0.8 frei	max. 2	9.0 m	max: 7.5 m FH 7.5 m GH 11.0 m	--	40 m	30%	frei	III		
Gewerbezone Gewerbezone A Gewerbezone B Spezielle Gewerbezone Spezielle Zone für Fischzucht	G	GA: Wohnen max: 0.40 Frei Parzelle GB Nr. 221: nur Lager- und Parkierungsflächen	frei	keine Regelung max. 3	11.5 m Parzelle GB Nr. 1645; max. 3.5 m	GA: Gewerbe 8.5 m; Wohnen 7.5 m; GB 10.0 m Spez: 7.5 m FH 10.0 m GH 12.0 m	12.0 m	--	GA: Gewerbe 15%; Wohnen 40%; GB: 15%; Spez: 30% 20% ⁽⁴⁾	Sattel- und Walmndächer in-Gspez frei	III		
Industriezone	I	-- frei	frei	keine Regelung frei	frei	max: FH und GH 15.0 m	--	--	--	frei	IV		

Zone	Kürzel	Geschossflächenziffer (Hinweis: bisher: Ausnutzungsziffer)		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. Firsthö he	Max. Gebäude- länge	Min. Grünflächen -ziffer GZ	Dachform	Lärm- empfindli- ch- keitsstufe ES gemäss eidg. LSV Art. 43	§ im PBG	§ im ZR
		oberirdisch GFZu, Max. Minimum /Maximum	unterirdisch GFZu, Max.										
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Zone für öffentliche Anlagen	OEBA öBA	-- Quartiersmassstäblich	frei	keine-Regelung frei	frei	max. 10.5 m frei	--	--	--	frei	II		

⁽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.

⁽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 ~~zweigeschossig W2a~~ **W2, W2H, W2Hö, zwei- geschossig W2b, dreigeschossig W3 und W3r**

Zweck	¹ normale Wohnzone
Nutzung	¹ Neben Wohnungen sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind, zugelassen. Zulässig sind Wohnen sowie Dienstleistungsbetriebe, die dem Quartiercharakter entsprechen.
Dachgestaltung	a) Dachform: keine spezielle Beschränkung b) Dachaufbauten, Dacheinschnitte: Es gilt § 64 KBV c) Sonnenkollektoren: Sind gestattet
Ausnützungsbonus	⁵ In den Wohnzonen W2a und W2b kann bei Arealüberbauungen von mindestens 1'500 m² Fläche unter Einhaltung von § 39 KBV ein Ausnützungsbonus von 10 % gewährt werden.
Höhenstrasse	² Die Ausscheidung einer zweigeschossigen Wohnzone im Bereich der Höhenstrasse 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. Dachaufbauten: Es gilt § 64 KBV.
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.

Gewerbezone A

Planungszweck	¹ Die Gewerbezone GA bezweckt eine der Umgebung angepasste Mischzone aus Wohnen und Gewerbe.
Nutzung	² Es sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen zugelassen.
Höhe von Silos, Kaminen usw.	³ Einzelne Gebäudeteile wie Silos, Lüftungsanlagen, Kamine usw. dürfen die Gebäudehöhe überragen, sofern dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
Anordnung der Wohnungen	⁴ Die Wohnungen sind so anzuordnen, dass sie möglichst wenig vom Gewerbelärm und vom Gewerbeverkehr belastet werden.
Sichtschutzbepflanzungen	⁵ Die Sichtschutzbepflanzungen dienen dem Schutz der angrenzenden Wohngebiete sowie der Verschönerung des Strassenbildes. Sie sind bei Neubauten, baulichen Erweiterungen und Erneuerungen von den Betrieben anzulegen, entsprechend der Grösse des Bauvolumens. Die Lage der Sichtschutzbepflanzung richtet sich nach der Aufteilung von Wohnen und Gewerbe innerhalb der Gewerbezone A. Die Art und Breite des Sichtschutzbepflanzungsgürtels wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens bestimmt. Es sind einheimische Strauch- und Baumarten zu verwenden.

Wohn- / Geschäftszone zweigeschossig WG

Zweck	¹ Diese Zone bezweckt die Fortsetzung der zentrumsfördernden Wohn- und Geschäftszone Richtung Breitenbach
Nutzung	¹ Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.
Dachgestaltung	a) Dachform: keine spezielle Beschränkung b) Dachaufbauten, Dacheinschnitte: Es gilt § 64 KBV c) Sonnenkollektoren: Sind gestattet
Ausnützungsbonus	⁵ Bei Arealüberbauungen von mindestens 1'500 m ² Fläche kann unter Einhaltung von § 39 KBV ein Ausnützungsbonus von 10% gewährt werden.

§ 17 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) müssen der Baukommission für wesentliche bauliche Erweiterungen konzeptionelle Überlegungen vorgelegt werden. 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 § 22 Abs. 2 ZR 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.

§ 18 Ortsbildschutzzone Kernzone K

Zweck	¹ Die Ausscheidung der Ortsbildschutzzone Kernzone dient der Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes und den geschichtlich und architektonisch wertvollen Bauten samt ihrer Umgebung.
Nutzung	² Zulässig sind Wohn- und Geschäftsbauten Wohnungen, Läden, Restaurants und nichtstörende, dem Charakter der Zone entsprechende Klein- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Bauten welche der Bauweise der Zone angepasst sind. 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.
Gebäudestellung	⁵ Neu-, Um- und Anbauten müssen sich hinsichtlich der Stellung harmonisch in das traditionelle Orts- und Strassenbild einfügen.
Fassadengestaltung	⁶ Die Fassadengestaltung hat bezüglich Proportionen, Materialwahl und Farbgebung den dörflichen und traditionellen Charakter zu wahren.
Dachgestaltung	⁷ Dachform: Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 35 bis 50° a.T. möglich. Es sind nicht engobierte rote neue, oder antik patinierte oder braune Tonziegel zu verwenden. 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 § 40 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.

§ 19 Wohn- / Geschäftszone **zweigeschossig WG2**

Zweck

¹ Diese Zone bezweckt ~~die Attraktivität des Zentrums von Büsserach zu fördern.~~ **die Belebung der Breitenbachstrasse im Sinne der Erweiterung der Zentrumszone.**

Nutzung

² Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten ~~und~~ **sowie nicht- und mässig** störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

Bauweise

~~Mit Ausnahme der im Zonenplan als geschlossene Bauweise bezeichneten Bereich gilt die offene Bauweise. In den Bereichen mit geschlossener Bauweise gilt § 33 KBV.~~

Gebäudestellung

~~In Anpassung an die Umgebung sowie ans Orts- und Strassenbild.~~

Dachgestaltung

- ~~a) Dachform: Es sind Sattel- und Krüppelwalmdächer zugelassen.~~
- ~~b) Dachaufbauten sind hinsichtlich Grösse, Proportion, Form, Farbgebung und Materialwahl der traditionellen Dachlandschaft anzupassen.~~
- ~~c) Dacheinschnitte: sind nicht gestattet.~~
- ~~d) Dachflächenfenster: sind nur strassenrückseitig gestattet. Die max. Fläche beträgt 1,0 m².~~
- ~~e) Sonnenkollektoren: dürfen nur an unauffälligen Stellen errichtet werden. Sie dürfen für das Ortsbild keine nachteiligen Auswirkungen haben.~~
- ~~f) Dachvorsprung: Traufseitig mind. 60 cm~~
- ~~g) Dachmaterial: nicht engobierte rote Tonziegel.~~

~~Die Fassadengestaltung hat in Anpassung an den Dorfkern zu erfolgen. Für kleinere eingeschossige An- und Nebengebäude kann die Baubehörde bei ästhetisch befriedigender Gestaltung der Bauten Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften des § 6 gestatten.~~

~~Die Baukommission kann Baugesuche vor ihrem Entscheid der kant. Denkmalpflege, Abteilung Ortsbildschutz, zur Stellungnahme unterbreiten.~~

Ausnützungsbonus

~~5 Bei Arealüberbauungen von mindestens 1'500 m² Fläche kann unter Einhaltung von § 39 KBV ein Ausnützungsbonus von 10% gewährt werden.~~

§ 20 Gewerbezone G

Planungszweck	1 Reine Gewerbezone.
Nutzung	2 Es sind nicht störende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen, ebenso der Verkauf von vor Ort produzierten Erzeugnissen bis maximal 500 m² Verkaufsfläche.
Höhe von Silos, Kaminen usw.	3 Einzelne Gebäudeteile wie Silos, Lüftungsanlagen, Kamine usw. dürfen die Gebäudehöhe überragen, sofern dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
Anordnung der Wohnungen	4 Die Wohnungen sind so anzuordnen, dass sie möglichst wenig vom Gewerbelärm und vom Gewerbeverkehr belastet werden.
Sichtschutzbepflanzungen	5 Die Sichtschutzbepflanzungen dienen dem Schutz der angrenzenden Wohngebiete sowie der Verschönerung des Strassenbildes. Sie sind bei Neubauten, baulichen Erweiterungen und Erneuerungen von den Betrieben anzulegen, entsprechend der Grösse des Bauvolumens. Die Art und Breite des Sichtschutzbepflanzungsgürtels wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens bestimmt. Es sind einheimische Strauch- und Baumarten zu verwenden.
Gewerbezone unterhalb von Schloss Thierstein sowie im Gebiet «Sagi»	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 § 18 ZR. Bei der Fassadengestaltung ist bezüglich Proportion, Volumetrie, Materialwahl und Farbgebung auf die Schlossumgebung Rücksicht zu nehmen.
Areal GB Nr. 221	Auf dem Areal GB Nr. 221 dürfen nur ein Lagerplatz und Parkierungsflächen erstellt werden.
Areal Fischzucht (GB Nr. 1645)	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.

Spezielle Gewerbezone Gspez

Gewerbeareal unterhalb Schloss Thierstein

Planungszweck	Die speziellen Vorschriften in der Gewerbezone beim Schloss Thierstein dienen dem Umgebungsschutz des Schlosses.
---------------	---

Nutzung	² Es sind nur mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie Wohnungen zugelassen.
Dachgestaltung	³ Dachform: Es sind Sattel- und Walmdächer zugelassen. Dachneigung: 35° bis 50° a.T. Dachvorsprung: Traufseitig min. 60 cm Dachmaterial: nicht engobierte rote Tonziegel. Bei der Fassadengestaltung ist bezüglich Proportion, Materialwahl und Farbgebung auf die Schlossumgebung Rücksicht zu nehmen. Areal GB Nr. 221
Planungszweck und Nutzung	Es dürfen nur ein Lagerplatz und Parkierungsflächen erstellt werden.

§ 21 Industriezone I

Planungszweck	Die Industriezone dient dem Betreiben und der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben.
Nutzung	Es sind Industrie, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen, ebenso der Verkauf von vor Ort produzierten Erzeugnissen bis maximal 500 m ² Verkaufsfläche.
Umgebungs- und Dachgestaltung	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.
Höhe von Silos, Kaminen usw.	Einzelne Gebäudeteile wie Silos, Lüftungsanlagen, Kamine usw. dürfen die Gebäudehöhe überragen, sofern dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
Bedingte Einzonung	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

Planungszweck	¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dient der Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.
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	2 Die Bauten müssen sich gut in die Umgebung sowie ins Orts- und Strassenbild einfügen. Bauten und Anlagen haben erhöhte architektonische, ortsbauliche und energetische Anforderungen zu erfüllen. Sie haben sich in die Umgebung optimal zu integrieren.
Überlagerung Freihaltebereich	³ Im überlagerten Bereich sind nur Anlagen (Parkanlagen, Grünflächen, Parkplätze usw.) sowie kleinere Nebenbauten, die der Nutzung der Anlagen dienen, zugelassen.

Zone für öffentliche Anlagen öA

Planungszweck	¹Die Zone für öffentliche Anlagen dient der Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen sowie der Bildung eines Freihaltegürtels im Bereich des schützenswerten Dorfkerns.
Nutzung	¹Es sind nur Anlagen (Parkanlagen, Grünflächen, Parkplätze usw.) sowie kleinere Nebenbauten, die der Nutzung der Anlagen dienen, zugelassen.

Spezielle Zone für Fischzucht spF

Planungszweck	¹Die spezielle Zone für Fischzucht dient dem Weiterbetrieb des bestehenden Fischzuchtbetriebs auf GB-Nr. 1645.
Nutzung	¹Es sind nur Bauten und Anlagen zugelassen, die der Fischzucht dienen. Die maximale Höhe der Bauten beträgt 3,5 m.

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.

~~§ 26 Reservezone R~~

Zweck

~~¹ Die Reservezone bezweckt die Freihaltung des betreffenden Gebietes für eine allfällig spätere Erweiterung der Bauzone.~~

Nutzung und Verfahren übrige Bestimmungen

~~² Die Reservezone wird in RW «Reservezone für Wohnen» und RA «Reservezone für öffentliche Anlagen» unterteilt. Für die Zuweisung von Land der Reservezone in die Bauzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach § 15 ff PBG durchzuführen.~~

5. ~~Schutz~~zonen

§ 24 Uferschutzzone **gemäss Art. 41c GSchV**

Zweck	¹ Die Uferschutzzone bezweckt den Schutz des naturnahen Bachlaufes, und 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.
Übrige Bestimmungen	Es gelten die Bestimmungen der kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14. November 1980 und dem Gesetz über die Rechte am Wasser vom 27. September 1959 und der Vollzugsverordnung vom 22. März 1960.
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.

6. 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, Geschosszahl, 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»	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»	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.

7. 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.

8. 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.

9. 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 Gebäudeäussern 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)~~(mit Archivnummer)~~

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).

10. Weitere Bestimmungen

§ 39 Mobilfunkanlagen–und Solaranlagen

Definition Antennenanlagen	¹Als 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.

11. Schlussbestimmungen

§ 44 Verfahren

Verfahren

Die ~~Zonenvorschriften~~ Nutzungsplanung unterliegt dem Verfahren nach ~~§§ 15 ff des~~ dem Planungs- und Baugesetz.

§ 45 Inkrafttreten / Übergangsrecht und Übergangsbestimmungen

~~Dieses Reglement nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den In Kraft.~~

Inkrafttreten

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

Anwendung

² Es findet ~~Anwendung auf alle Verfahren,~~ 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 ~~Altes Recht~~ Aufhebung altes Recht

Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom ~~4. September 1989~~ 6. Juli 1999, inkl. aller Teilrevisionen und Anpassungen, aufgehoben, ausser, bis zu deren Überarbeitung, der Gesamtplan und die zugehörigen Zonenvorschriften Gesamtplan.

12. Anhang 1: Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte gemäss § 37 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

13. Anhang 2: Erhaltenswerte kommunale Bauten und Objekte gemäss § 30 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

14. Anhang 3: Kommunal geschützte Naturobjekte, Obstbaumbestände und Baumreihen gemäss §§ 31 und 32 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

15. 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