



Zonenreglement der Gemeinde Oberbuchsitzen

Inhaltsverzeichnis

I. ZWECK UND GELTUNGSBEREICH	4
§ 1 Zweck und Geltungsbereich	4
II. ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN	4
§ 2 Gebiete mit Gestaltungsplan und Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	4
§ 3 Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan	5
§ 4 Überbauungsziffer	6
§ 5 Grünflächenziffer, Baumäquivalent	6
§ 6 Bauweise und Gestaltung	7
§ 7 Kultusbauten	7
§ 8 Sexgewerbe	7
§ 9 Energie	7
§ 10 Solaranlagen	8
§ 11 Mobilfunkanlagen	8
§ 12 Lärmempfindlichkeit und Lärnmachweis	9
§ 13 Tierhaltung in der Bauzone	9
III. ZONENVORSCHRIFTEN	10
1. Unterteilung	10
§ 14 Zonen / Gebiete / Objekte	10
2. Bauzonen	11
§ 15 Wohnzone, 2-geschossig a	11
§ 16 Wohnzone, 2-geschossig b	11
§ 17 Wohnzone, 2-geschossig c	11
§ 18 Wohnzone, 3-geschossig	11
§ 19 Kernzone	12
§ 20 Spezialzone Terrassensiedlung	12
§ 21 Mischzone Rainacker	12
§ 22 Gewerbezone mit Wohnnutzung	13
§ 23 Reine Gewerbezone	13
§ 24 Industriezone	14
§ 25 Industriezone Dünnernacker	14
§ 26 Industriezone Logistikzentrum TKL	15
§ 27 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	15
3. Eingeschränkte Bauzonen	15
§ 28 Freihaltezone	15
§ 29 Uferschutzzone innerhalb Bauzone	16
4. Zonen ausserhalb Bauzone	16
§ 30 Landwirtschaftszone	16
§ 31 Reservezonen	17
§ 32 Naturschutzzone	17
5. Überlagernde Festlegungen	18
§ 33 Ortsbildschutzzone	18
§ 34 Uferschutzzone ausserhalb Bauzone	18
§ 35 Landschaftsschutzzone	19
§ 36 Grundwasserschutz zonen	19
§ 37 Naturgefahren	20
§ 38 Belastete Standorte / Altlasten	22

§ 39	Schadstoffbelastete Böden	22
§ 40	Störfälle	22
§ 41	Geschützte archäologische Fundstellen	22
6.	Natur- und Kulturobjekte.....	23
§ 42	Geschützte Einzelbäume und Naturobjekte	23
§ 43	Geschützte, schützenswerte, erhaltenswerte Gebäude / Kulturobjekte	24
§ 44	Wald (inkl. Feldgehölze), Hecken.....	25
7.	Bauvorschriften und Nutzungsziffern	26
§ 45	Wohn- und Mischzonen.....	26
§ 46	Gewerbezone mit Wohnnutzung / Arbeitszonen / weitere Zonen.....	27
IV.	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	28
§ 47	Verfahren.....	28
§ 48	Inkrafttreten und Übergangsrecht	28
§ 49	Altes Recht.....	28
V.	GENEHMIGUNGSVERMERK	29
ANHANG I:	MASTERPLAN «RAINACKER»; BEBAUUNGSKONZEPT	30

Gestützt auf das Planauflageverfahren, den Gemeinderatsbeschluss vom 11. Juli 2022 sowie Regierungsratsbeschluss Nr. ____ vom __.__.____, tritt nachfolgendes Zonenreglement der Gemeinde Oberbuchsiten mit der Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. __ vom __.__.____ in Kraft.

I. ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

§ 1 Zweck und Geltungsbereich

- 1 *Zweck* Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Präzisierung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1¹) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.61²) Vorschriften über die Nutzung, Gestaltung und das Bauen in der Gemeinde.
- 2 *Geltungsbereich* Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Oberbuchsiten. Die Nutzungsplanung beinhaltet den Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen im Massstab 1:2'000, den Gesamtplan 1:5'000, den Naturgefahrenplan 1:4'000 sowie die Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung 1:1'000 (Ortsteil Nord, Süd, Südost).

II. ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN

§ 2 Gebiete mit Gestaltungsplan und Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

- 1 *Zweck* Der Gestaltungsplan bezweckt in Ergänzung zu § 44 PBG die Sicherstellung einer verdichteten, ortsbaulich und architektonisch hochstehenden Überbauung mit attraktiven Aussen-, Frei- und Grünräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten.
- 2 *Pflicht* Im Zonenplan gebietsspezifisch für die Wohnzonen dargestellt. Für die Mischzone Rainacker und die Industriezone gilt generell eine Gestaltungsplanpflicht. Ergänzend gilt § 46 PBG.
Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind An- und Umbauten bestehender Bauten sowie Ergänzungsbauten (Nebenbauten) in allen Bauzonen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.
Gestaltungspläne ohne Anordnung (ohne Gestaltungsplanpflicht) sind möglich.
- 3 *Allgemeine Inhalte und Anforderungen* Der Gemeinderat ist vor der Erarbeitung des Gestaltungsplans mittels Richtprojekt zu konsultieren.
Im Rahmen des Gestaltungsplans sind eine besonders hohe Wohn-, Aussenraum-, Freiraum- und Aufenthaltsqualität sowie eine hohe gestalterische und funktionale Qualität der Verkehrerschliessung und der Parkierung sicherzustellen sowie der Nachweis über die Verkehrserzeugung und die Auswirkungen der Planung auf das übergeordnete Strassennetz darzulegen.

¹ Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 711.1), <https://bgs.so.ch/frontend/versions/4724>

² Kantonale Bauverordnung (KBV, BGS 711.61), <https://bgs.so.ch/frontend/versions/4169>

Zusätzlich kann verlangt werden (nicht abschliessend):

- Vorgaben zur Nutzung (Wohnformen, Nutzungsmix, Art von Gewerbe / Dienstleistungen usw.)
- Vorgaben zur Etappierung und Finanzierungsnachweis
- Regelung der Zuständigkeiten für Erstellung und Unterhalt von Aussen-, Frei- und Grünräumen sowie von Spielplätzen und Aufenthaltsräumen
- ein Umgebungsgestaltungsplan mit Pflegekonzept sowie mit den übrigen Infrastrukturanlagen. Dieser hat auch erforderliche Terrainveränderungen und Stützmauern aufzuzeigen
- Aufzeigen einer funktionalen und rationalen Erschliessung
- Vorschriften zur Energie (Baustandard, Energieträger, Anschlusspflichten usw.)

4 *Gebiets-spezifische Anforderungen*

Für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet Husmatten gelten zusätzlich folgende Anforderungen:

- Soll-Dichte: mindestens 60 Einwohner / Hektare
- Qualitätsverfahren: vor dem Gestaltungsplan ist ein qualitätssicherndes Verfahren (z.B. Workshopverfahren, Bebauungsstudie, Studienauftrag, Wettbewerb) unter Einbezug des Gemeinderates oder eines einberufenen Ausschusses durchzuführen. Das Verfahren wird durch den Gemeinderat bestimmt. Das Ergebnis ist in ein Richtprojekt zu überführen.

5 *Zulässige Abweichungen (Bonus)*

Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können bei Erfüllung erhöhter Qualitätsanforderungen von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (gemäss § 44 ff. PBG). Die zulässigen Abweichungen von der Grundnutzung (vgl. § 45 und § 46 dieses Reglements) sind u.a. wie folgt:

- Die maximal zulässige Überbauungsziffer darf in allen Bauzonen und in der Gesamtsumme um maximal 10 % der Grundnutzung überschritten werden.
- Entweder ist ein Bonus auf der maximalen Geschosshöhe (plus 1 Vollgeschoss) und somit auf der maximalen Fassadenhöhe oder auf der Überbauungsziffer zulässig (nicht kumulierbar).
- Bei einem Bonus auf der maximalen Geschosshöhe (plus 1 Geschoss) ist ein zusätzliches Attikageschoss nicht zulässig.

Es besteht kein Anspruch auf einen aufgeführten Bonus.

Alle Boni (inkl. Energieeffizienz nach § 39 Abs. 3 KBV) bemessen sich ab der Grundnutzung und dürfen in der Summe die entsprechende Nutzungsziffer um maximal 15 % überschreiten.

6 *Gebiete mit genehmigtem Gestaltungsplan*

Bei Aufhebung eines rechtskräftigen Gestaltungsplans (im Bauzonenplan dargestellt) gilt weiterhin die Gestaltungsplanpflicht. Über Ausnahmen befindet der Gemeinderat.

§ 3

Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan

1 *Zweck*

Der Nutzungsbonus bezweckt die Nachverdichtung überbauter sowie eine dichte Bebauung unbebauter Gebiete, unabhängig eines Gestaltungsplans (ergänzend zu § 39 KBV).

2 *Anforderungen / Bedingungen*

Ein Bonus auf der maximalen Überbauungsziffer kann bei Erfüllung von mindestens einer der folgenden Bedingungen erteilt werden (unabhängig eines Gestaltungsplans, vgl. § 2 dieses Reglements):

- Für die Erweiterung und / oder Sanierung (An- und Umbauten, Ersatzneubauten) bestehender, zonenkonformer Wohnbauten um zusätzliche, selbständige

- Wohneinheiten (separater Zugang, eigene Küche und eigene sanitäre Einrichtungen).
- Für unbebaute Baugebiete, die in verdichteter Art (< 500 m² anrechenbare Landfläche pro Wohneinheit) überbaut werden.
 - Für Überbauungen mit einer zentralen und / oder unterirdischen Parkierung.
- 3 *Maximaler Boni* Ein Bonus auf der maximal zulässigen Überbauungsziffer ist ausschliesslich in den Wohnzonen, 2-geschossig (W 2a, W 2b, W 2c) und in der Wohnzone, 3-geschossig (W3) zulässig. Der Bonus bemisst sich ab der Grundnutzung und darf die entsprechende Überbauungsziffer um maximal 10 % der Grundnutzung überschreiten. Ein Bonus ohne Gestaltungsplan ist nicht mit einem Bonus nach § 2 Abs. 5 dieses Reglements kumulierbar.
- 4 *Zuständigkeit* Für die abschliessende Beurteilung der Nutzungsboni ist die Baubehörde der Gemeinde Oberbuchsiten zuständig (auf der Grundlage des Baugesuchs). Der Gemeinderat muss beratend beigezogen werden.

§ 4 Überbauungsziffer

- 1 *Oberirdischer Anteil / Anteil für Unterniveaubauten* Die Überbauungsziffer wird in einen oberirdischen Anteil (alle Voll-, Dach- und Attikageschosse gemäss § 16^{ter}, § 17^{bis} und § 17^{ter} KBV) und einen Anteil für Unterniveaubauten (gemäss §21^{bis} Abs. 3 KBV) aufgeteilt. Die minimal bzw. maximal zulässigen Überbauungsziffern sind zonenspezifisch und in § 45 und § 46 dieses Reglements aufgeführt.
- 2 *Bestimmungen für Gewerbe- / Industriezone* Bei Betrieben in der reinen Gewerbezone und den Industriezonen, die auf grössere, offene Umschlagsflächen angewiesen sind, kann in begründeten Fällen die minimale Überbauungsziffer im Rahmen eines Gestaltungsplanes bzw. eines Nutzungs- und Bauungskonzeptes unterschritten werden.

§ 5 Grünflächenziffer, Baumäquivalent

- 1 *Grünflächenziffer* Grünflächen³ sind naturnah zu begrünen. Invasive Neophyten sind verboten⁴. Die minimalen Grünflächenziffern sind zonenspezifisch und in § 45 und § 46 dieses Reglements aufgeführt.
- 2 *Baumäquivalent* Anstelle der vorgeschriebenen Grünflächenziffer ist in der Industriezone das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger standortgerechter Bäume zulässig. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss mindestens 8 cm betragen. Er muss im Boden gepflanzt sein. Pro Baum kann 30 m² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden, aber im Maximum 50 % der notwendigen Grünfläche der Industriezone. In allen nicht genannten Bauzonen ist das Anrechnen hochstämmiger Bäume an die Grünfläche nicht zulässig.

³ Als anrechenbare Grünflächen gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellplätze dienen (§ 36 KBV). Als natürliche Bodenflächen gelten auch Steingärten mit minimaler Bepflanzung sofern ohne Folie, Kies-, Mergel- und Ruderalflächen, nicht aber Terrassen mit Steinplatten, Autoabstellflächen mit Rasengittersteinen sowie Schwimmbäder/ Pools. Grünflächen über Unterniveaubauten sind ebenfalls an die Grünflächenziffer anrechenbar (gem. IVHB-Erläuterungen, Stand: 03.09.2013, Baukonferenz 2017 sowie Mitteilungsblatt BJD 2020).

⁴ siehe Verordnung über den Umgang mit Organismen der Umwelt (Freisetzungsverordnung, SR 814.911).

§ 6 Bauweise und Gestaltung

- 1 *Allgemein* Über das gesamte Gemeindegebiet haben sich die Bauten gut ins Siedlungsgebiet (Quartierbild) einzugliedern, insbesondere hinsichtlich Bauweise (Volumen und Typologie), Dachform, Dach- und Fassadenmaterialien und Farbgebung.
- 2 *Stützmauern* Markant in Erscheinung tretende Stützmauern (Höhe > 1.5 m und / oder Länge > 20 m) sind frühzeitig mit der Baubehörde abzusprechen.
- 3 *Quartieranalyse* Für die Erarbeitung und Beurteilung von Neubauprojekten ist die Quartieranalyse hinweisend zu berücksichtigen. Diese ist durch die kommunale Baubehörde ebenfalls im Rahmen von Baugesuchen zur Beurteilung hinzu zu ziehen.

§ 7 Kultusbauten

- 1 Kultusbauten (religiöse Bauten und ähnliche Einrichtungen) inkl. Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu Kultusbauten sind nur in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zulässig.

§ 8 Sexgewerbe

- 1 In den Wohnzonen, der Kernzone und der Mischzone Rainacker sowie in der Gewerbezone mit Wohnnutzung ist das Sexgewerbe (inkl. Kontaktbars und Ähnliches) nicht zulässig.

§ 9 Energie

- 1 *Grundsatz* Die Gemeinde begrüsst einen effizienten und erneuerbaren Energieeinsatz sowie eine nachhaltige Energieversorgung.
- 2 *Öffentliche Bauten / Anlagen* Als öffentliche Institution nimmt die Gemeinde eine Vorbildfunktion hinsichtlich Energie bei der Sanierung von Gebäuden und bei der Erstellung von Neubauten ein.
Gebäude und Grundstücke, die die Gemeinde nutzt oder im Eigentum hat, werden in der Regel mit dem Ziel der nachhaltigen Entwicklung bewirtschaftet (z.B. erneuerbare Energie wie Solar- und PV-Anlagen, Wärmepumpen, Fernwärme, Dämmung Gebäudehülle gemäss Neubauvorschriften). Bei Neubauten sind keine fossilen Energieträger zulässig; die Energie muss weitgehend CO₂-neutral bereitgestellt werden.
- 3 *Private Bauten / Anlagen* Bestrebungen von Privaten betreffend energieeffizientes Bauen und Nutzen von erneuerbaren Energie werden begrüsst.
Die Baubehörde informiert private Bauherrschaften über die Möglichkeiten der Energieberatung bei einem akkreditierten Energieberater (gemäss Energieberaterliste, Energiefachstelle Kanton Solothurn) sowie die Förderprogramme vom Bund (BFE, erneuerbares Heizen) und Kanton (das Gebäudeprogramm) im Bereich Energie.
- 4 *Sanierungen* Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolierungen durchgeführt, darf hierfür in Anlehnung an § 56^{bis} KBV von der maximalen Gesamthöhe, maximalen Gebäudelängen sowie von Baulinien um die Konstruktionsstärke abgewichen werden.

§ 10 Solaranlagen

- 1 *Gestalterischer Grundsatz* Solaranlagen (Solarthermie- und Photovoltaikanlagen) sind soweit zulässig, als das Orts- und Landschaftsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie sind sorgfältig und möglichst unauffällig in die Dachgestaltung und die Umgebung zu integrieren und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören. Solaranlagen an Fassaden dürfen nicht störend wirken (z.B. bezüglich Ortsbild, Lichtreflexion).
- 2 *Baubewilligung* Solarthermie- und Photovoltaikanlagen bedingen zwingend eine Baubewilligung
 - in Gebieten innerhalb der Ortsbildschutzzone bzw. der Juraschutzzone,
 - auf geschützten Gebäuden,
 - wenn die Voraussetzungen von Art. 32a Abs. 1 Raumplanungsverordnung (RPV⁵, SR 700.19) nicht erfüllt sind. Vorbehalten bleibt § 64 KBV und
 - bei freistehenden Solaranlagen bzw. Solaranlagen an Gebäudefassaden
- 3 *Meldeverfahren* Für übrige Solaranlagen (nicht nach § 9 Abs. 2 dieses Reglements) gilt das Meldeverfahren nach § 3^{bis} KBV.

§ 11 Mobilfunkanlagen

- 1 Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen / Gebieten und gemäss folgender Prioritäten zulässig:
 1. Priorität: Industriezonen (I, ID, IL) und reine Gewerbezone (GR) sowie Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA)
 2. Priorität: Gewerbezone mit Wohnnutzung (GW) und Mischzone Rainacker (MZR)Die Mobilfunkbetreiber erbringen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.
Die Bewilligungsbehörde kann von den Mobilfunkbetreibern verlangen, dass innerhalb der Zonen mit gleicher Priorität Alternativstandorte geprüft werden.
Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb dieser Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den übrigen Bauzonen zulässig.
Baugesuche für optisch erkennbare Mobilfunkanlagen im Bereich von kantonal geschützten Kulturobjekten, kommunal schützenswerten und erhaltenswerten Kulturobjekten sowie in der Ortsbildschutzzone sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.

⁵ Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1), <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2000/310/de>

§ 12 Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis

- 1 *Darstellung* Die Lärmempfindlichkeiten nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV⁶) sind im Bauzonenplan verbindlich festgelegt sowie in § 45 und § 46 dieses Reglements aufgelistet.
- 2 *Lärmschutznachweis, Lärmgutachten* Für Bauvorhaben entlang der Kantonsstrassen bzw. in der Nähe der SBB-Bahnlinie oder der Autobahn (in lärmbelasteten Gebieten) ist im Rahmen des Baugesuch- bzw. Gestaltungsplanverfahrens durch den Gesuchsteller zu prüfen (Lärmbelastungskataster), ob ein Lärmschutznachweis bzw. ein Lärmgutachten notwendig ist.
Für Bauvorhaben, welche massgebende Aussenlärmemissionen verursachen, kann die Baubehörde im Rahmen des Gestaltungsplan- bzw. Baugesuchsverfahren ein Lärmschutznachweis bzw. ein Lärmgutachten durch den Gesuchsteller verlangen, z. B. bei Anlagen der Industrie, des Gewerbes und der Landwirtschaft, bei Parkhäusern, bei grösseren Parkplätzen, bei Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlageanlagen sowie bei Wärmepumpen.
- 3 *Alltagslärm* Die Beurteilung von Alltagslärm⁷ erfolgt durch die Baubehörde im Einzelfall gestützt auf Artikel 15 Umweltschutzgesetzgebung (USG, SR 814.01⁸) bzw. Art. 40 Abs. 3 Lärmschutzverordnung (LSV).

§ 13 Tierhaltung in der Bauzone

- 1 *Allgemeines* Die Tierhaltung in der Bauzone ist grundsätzlich zulässig, sofern die Zonenkonformität (siehe § 13 Abs. 2 dieses Reglements) sowie die immissionsrechtlichen Bestimmungen (siehe § 13 Abs. 3 dieses Reglements) gegeben sind.
- 2 *Zonenkonformität* In Wohnzonen sowie in der Kernzone, der Mischzone Rainacker und der Gewerbezone mit Wohnnutzung ist nur die hobbymässige Tierhaltung⁹ zonenkonform.
Gewerbsmässige Tierhaltung ist nur in der reinen Gewerbezone und in den Industriezonen (I, ID, IL) zulässig.
- 3 *Immissionen*
 - Lärm: Für die Tierhaltung gelten die Regelungen des Umweltschutzgesetzes (USG) und der Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41¹⁰).
 - Geruch: Für die Tierhaltung gelten die Regelungen des Umweltschutzgesetzes (USG) und der Luftreinhalteverordnung (LRV, SR 814.318.142.1¹¹).
- 4 *Haltung und Unterbringung* Die Baubehörde kann ein Baugesuch mit möglichen Geruchs- oder Lärmimmissionen dem Amt für Umwelt (AfU) sowie dem Veterinärdienst zur Einhaltung der Tierschutzgesetzgebung (TSchG) zur Stellungnahme unterbreiten.

⁶ Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41), https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1987/338_338_338/de

⁷ Für die Beurteilung von Alltagslärm fehlen neben der Ermittlungsmethode auch zahlenmässige Belastungsgrenzwerte. Die Beurteilung erfolgt durch die Vollzugsbehörde im Einzelfall gestützt auf Artikel 15 USG (Art. 40 Abs. 3 LSV). Siehe auch Vollzugshilfe im Umfang mit Alltagslärm <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/laerm/publikationen-studien/publikationen/ beurteilung-alltagslaerm.html>.

⁸ Umweltschutzgesetz (USG, SR 814.01), <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19830267/index.html>

⁹ Als hobbymässige Tierhaltung werden in Oberbuchsiten folgende maximale Tierbestände als Vergleichsgrösse verstanden: z. B. 4 Pferde, 4 Hunde, 15 Hühner.

¹⁰ Lärmimmissionen ausgehend von Tieren gelten als Alltagslärm (siehe § 12 Abs. 3 dieses Reglements).

¹¹ Luftreinhalte-Verordnung (LRV, SR 814.318.142.1), https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1986/208_208_208/de

III. ZONENVORSCHRIFTEN

1. Unterteilung

§ 14 Zonen / Gebiete / Objekte

<i>Unterteilung</i>	Das Gemeindegebiet ist gemäss Nutzungsplanung in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:	
<i>Bauzonen</i>	Wohnzone, 2-geschossig a	W 2a
	Wohnzone, 2-geschossig b	W 2b
	Wohnzone, 2-geschossig c	W 2c
	Wohnzone, 3-geschossig	W 3
	Kernzone	K
	Spezialzone für Terrassensiedlungen	SZT
	Mischzone Rainacker	MZR
	Gewerbezone mit Wohnnutzung	GW
	Reine Gewerbezone	GR
	Industriezone	I
	Industriezone Dünnerenacker	ID
	Industriezone Logistikzentrum TKL	IL
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
<i>Eingeschränkte Bauzonen</i>	Freihaltezone	F
	Uferschutzzone innerhalb Bauzone	USZi
<i>Zonen ausserhalb Bauzone</i>	Landwirtschaftszone	LW
	Reservezone	R
	Naturschutzzone	NSZ
<i>Überlagernde Festlegungen</i>	Ortsbildschutzzone	OBS
	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone	USZa
	Landschaftsschutzzone	LS
	Grundwasserschutzzone	S1/S2/S3
	Naturgefahren	
	Belastete Standorte / Altlasten	
	Schadstoffbelastet Böden	
<i>Natur- und Kulturobjekte</i>	Störfälle	
	Geschützte Einzelbäume und Naturobjekte	
	Geschützte, schützenswerte, erhaltenswerte Gebäude / Kulturobjekte	
	Geschützte archäologische Fundstellen	
<i>Nutzungs- und andere Zonenvorschriften</i>	Wald (inkl. Feldgehölze), Hecken	
	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 - 38 PBG und den nachfolgenden Bestimmungen:	

2. Bauzonen

- § 15** **Wohnzone, 2-geschossig a** **W 2a**
- 1 *Zweck* Zone für 2-geschossige Wohnnutzung mit Möglichkeiten für eine dichte Bauweise
 - 2 *Nutzung* Wohnen sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.)
 - 3 *Bauweise* Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Reihen- und Mehrfamilienhäuser
 - 4 *Bauvorschriften* Vgl. § 45 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements
- § 16** **Wohnzone, 2-geschossig b** **W 2b**
- 1 *Zweck* Zone für 2-geschossige Wohnnutzung
 - 2 *Nutzung* Wohnen sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.)
 - 3 *Bauweise* Einfamilien- und Doppelhäuser
Im Rahmen von Gestaltungsplänen sind auch Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser zugelassen. Die Anforderungen an § 2 dieses Reglements sind zu erfüllen.
 - 4 *Bauvorschriften* Vgl. § 45 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements
- § 17** **Wohnzone, 2-geschossig c** **W 2c**
- 1 *Zweck* Zone für 2-geschossige Wohnnutzung
 - 2 *Nutzung* Wohnen sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.)
 - 3 *Bauweise* Einfamilien- und Doppelhäuser. Neue Mehrfamilienhäuser / Reiheneinfamilienhäuser sind nicht zulässig.
 - 4 *Bauvorschriften* Vgl. § 45 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements
- § 18** **Wohnzone, 3-geschossig** **W 3**
- 1 *Zweck* Zone für 3-geschossige Wohnnutzung
 - 2 *Nutzung* Wohnen sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.)
 - 3 *Bauweise* Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Neue Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.
 - 4 *Bauvorschriften* Vgl. § 45 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements

§ 19	Kernzone	K
1 <i>Zweck</i>	Die Kernzone bezweckt die Erhaltung, sinnvolle Erneuerung und Ergänzung des wesentlich vom Strassenraum geprägten historischen Dorfkerns.	
2 <i>Nutzung</i>	Wohnen, nicht oder mässig störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.) sowie öffentliche Nutzungen Nicht zulässig sind insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe mit offener Lager- oder Umschlagsfläche - Tankstellen inkl. ergänzenden Nutzungen (wie Shop, Waschstrasse) sowie Betriebe des Automobilgewerbes - Abfallentsorgungsstellen 	
3 <i>Bauvorschriften</i>	Vgl. § 45 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements	
4 <i>Dachform, Firstrichtung</i>	Es sind nur Satteldächer gestattet. Die Hauptfirstrichtung soll entsprechend den bestehenden Bauten in Richtung West-Ost verlaufen. Traufseitig ist ein Dachvorsprung im ortsüblichen Mass vorzusehen. Der giebelseitige Dachvorsprung ist der traditionellen Bauweise entsprechend gering zu halten.	
5 <i>Dachaufbauten</i>	Als Dachaufbauten sind Schleppgauben und Lukarnen zugelassen. Es muss das gleiche Bedachungsmaterial verwendet werden wie für das Hauptdach. Die Front und die seitlichen Wände müssen der Farbe des Daches angepasst werden. Im Weiteren gilt § 64 KBV.	
§ 20	Spezialzone Terrassensiedlung	SZT
1 <i>Zweck</i>	Zone für Wohnnutzung in Terrassensiedlung	
2 <i>Nutzung</i>	Wohnen sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.)	
3 <i>Bauvorschriften</i>	Vgl. § 45 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements	
4 <i>Fassade</i>	Die Farbe der Fassade darf die Umgebung nicht dominieren.	
5 <i>Dachform</i>	Es sind nur Flachdächer zulässig.	
6 <i>Rücksprung</i>	Hauptbauten haben mindestens einen Rücksprung von 6 m, alle anderen Bauten einen Rücksprung von mindestens 4 m von der darunterliegenden Fassade aufzuweisen. Letztere dürfen nur untergeordnet in Erscheinung treten.	
§ 21	Mischzone Rainacker	MZR
1 <i>Zweck</i>	Die Zone bezweckt die Realisierung einer dichten, gut in die Umgebung eingegliederten Überbauung mit Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen.	
2 <i>Nutzung</i>	Wohnen, nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Nutzungen Nicht zulässig sind insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> - verkehrs- und publikumsintensive Betriebe - Betriebe mit offener Lager- und Umschlagsfläche - Betriebe mit vorwiegender Lager- und Umschlagsfläche - Betriebe des Automobilgewerbes inkl. ergänzenden Nutzungen (wie Shops, Tankstellen, Waschstrassen etc.) 	

- 3 *Bauvorschriften* Vgl. § 45 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements
- 4 *Verfahren* In der Mischzone Rainacker darf nur auf Basis eines Gestaltungsplans gebaut werden. Die Anzahl Gestaltungspläne ist frei. Gestaltungspläne haben sich auf das Resultat eines qualitätssichernden Verfahrens (z. B. Studienauftrag, Wettbewerb, Testplanung) zu stützen. Das Verfahren ist für die ganze Zone / Gebiet durchzuführen. Die Art des Verfahrens wird vom Gemeinderat bestimmt.
- Für das qualitätssichernde Verfahren gelten folgende Anforderungen:
- Anteil Wohnen zwischen 40 % - 60 % der Bruttogeschossfläche
 - Das Bebauungskonzept des Masterplans (werk1 2019, siehe Anhang I) ist als Ausgangslage zu berücksichtigen. Dort, wo bessere Lösungen gefunden werden oder aufgrund geänderter Rahmenbedingungen, darf vom Bebauungskonzept abgewichen werden.
 - Vertiefte Auseinandersetzung zu den Themen Ortsbau und Architektur, Erschliessung, Mobilität, Frei- und Aussenraum inkl. Freizeitanlagen, Energie sowie Umwelt.

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

- 1 *Zweck* Zone für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit einem Wohnanteil im Sinne einer Nutzungsdurchmischung von Arbeiten und Wohnen.
- 2 *Nutzung* Nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie untergeordnete Wohnnutzung
Wohnungen sind so anzuordnen, dass keine Beeinträchtigung durch die Gewerbebetriebe entsteht.
- 3 *Bauvorschriften* Vgl. § 46 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements
- 4 *Zulässiger Wohnanteil* Reine Gewerbebauten sind zulässig. Die Wohnnutzung darf maximal 50 % der Bruttogeschossfläche betragen.
- 5 *Material und Farbe* Farb- und Materialmuster für die Fassaden und die Bedachung sind vor der Ausführung der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen. Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen.
- 6 *Umgebungsgestaltung* Um eine gute Aussenraumqualität insbesondere im Bereich von Wohnnutzungen zu erreichen, sind die unüberbauten Flächen möglichst naturnah zu gestalten.
- 7 *Zonenübergang* Zonenübergänge zur Landwirtschaftszone sowie zu Wohnzonen sind auf den Parzellen der Gewerbezone mit Wohnnutzung mit Vegetation ausgebildeter Grünfläche sowie mit Strauchgruppen aus einheimischen Gehölzarten zu gestalten.

§ 23 **Reine Gewerbezone** **GR**

- 1 *Zweck* Zone für arbeitsplatzintensive Betriebe mit hohem Wertschöpfungspotenzial
- 2 *Nutzung* Nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnnutzung
- 3 *Baumasse* Vgl. § 46 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements
- 4 *Material und Farbe* Farb- und Materialmuster für die Fassaden und die Bedachung sind vor der Ausführung der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen. Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen.
- 5 *Umgebungsgestaltung* Die ungenutzten Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten.

- 6 *Zonenübergang* Zonenübergänge zur Landwirtschaftszone, zu Infrastrukturanlagen (Bahnareal) sowie zur Wohnzone sind auf den Parzellen der reinen Gewerbezone mit Vegetation ausgebildeter Grünfläche sowie mit Strauchgruppen aus einheimischen Gehölzarten zu gestalten.

§ 24 **Industriezone** **I**

- 1 *Zweck* Zone für arbeitsplatzintensive Betriebe mit hohem Wertschöpfungspotenzial
- 2 *Nutzung* Nicht, mässig oder störende Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnnutzung
Nicht zulässig sind insbesondere:
- Verkehrsintensive Betriebe (gem. kantonalem Richtplan)
 - Betriebe mit ausschliesslicher Verkaufs-, Lager- oder Umschlagsfläche
- 3 *Baumasse* Vgl. § 46 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements
- 4 *Material und Farbe* Farb- und Materialmuster für die Fassaden und die Bedachung sind vor der Ausführung der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen. Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 5 *Gestaltung* Für die Industriezone besteht eine generelle Gestaltungsplanpflicht. Der Gemeinderat kann, vorbehaltlich § 44 ff PBG, von der generellen Gestaltungsplanpflicht befreien.
- 6 *Parkierung* Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch, oberirdisch in Parkhäusern oder in die Gebäude integriert anzuordnen. Die Baubehörde kann einen kleinen Teil des Parkplatzangebots oberirdisch (auf Boden) zulassen.
- 7 *Umgebungsgestaltung* Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager- oder Umschlagsplätze überdeckt oder wirkungsvoll umpflanzt werden. Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten.
- 8 *Zonenübergang* Zonenübergänge zur Landwirtschaftszone und zu Infrastrukturanlagen (Bahnareal, Autobahn) sind auf den Parzellen der Industriezone mit Vegetation ausgebildeter Grünfläche sowie mit Strauchgruppen aus einheimischen Gehölzarten zu gestalten.

§ 25 **Industriezone Dünneracker** **ID**

- 1 *Zweck und Nutzung* In der Industriezone Dünneracker ist nach § 33 PBG ein Logistikzentrum mit Logistik-, Kommissionier-, Speditions-, Lager-, Ausstellungs-, Büro- und Sozialräumen (z.B Cafeteria) mit betriebsnotwendiger Wohnung und mit den betrieblich notwendigen Nebenbauten und Anlagen zulässig.
- 2 *Baumasse* Der rechtsgültige kantonale Gestaltungsplan RRB Nr. 2385 vom 16. Dezember 2003 regelt das zulässige Baumass.
- 3 *Gestaltungsplanpflicht*
- Wesentliche Erweiterungs- und Ersatzbauten machen einen Gestaltungsplan erforderlich, in welchem Baufelder, die maximale Gebäudehöhe und die interne Erschliessung, Begrünung sowie allfällige weitere Rahmenbedingungen für das Baugesuch festzulegen sind.
 - Wenn ein Bauvorhaben eine in sich geschlossene architektonische Einheit bildet, darf sich der Perimeter des Gestaltungsplans auf diese Einheit beschränken. Für den Schwellenwert der UVP-Pflicht ist jedoch die ganze Anlage innerhalb der Zone massgeblich.

§ 26 **Industriezone Logistikzentrum TKL** **IL**

- | | | |
|---|-------------------------------|---|
| 1 | <i>Zweck und Nutzung</i> | In der Industriezone Logistikzentrum TKL ist nach § 33 PBG ein Logistikzentrum mit Logistik-, Kommissionier-, Speditions-, Lager-, Ausstellungs-, Büro- und Sozialräumen (z.B Cafeteria) mit betriebseigener Wohnung und mit den betrieblich notwendigen Nebenbauten und Anlagen zulässig. |
| 2 | <i>Baumasse</i> | Der rechtsgültige kantonale Gestaltungsplan RRB Nr. 2482 vom 19. Dezember 2000 regelt das zulässige Baumass. |
| 3 | <i>Gestaltungsplanpflicht</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Wesentliche Erweiterungs- und Ersatzbauten machen einen Gestaltungsplan erforderlich, in welchem Baufelder, die maximale Gebäudehöhe und die interne Erschliessung, Begrünung sowie allfällige weitere Rahmenbedingungen für das Baugesuch festzulegen sind. - Wenn ein Bauvorhaben eine in sich geschlossene architektonische Einheit bildet, darf sich der Perimeter des Gestaltungsplans auf diese Einheit beschränken. Für den Schwellenwert der UVP-Pflicht ist jedoch die ganze Anlage innerhalb der Zone massgeblich. |

§ 27 **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen** **öBA**

- | | | |
|---|--------------------------|---|
| 1 | <i>Zweck</i> | Zone für benötigte Flächen für öffentliche Aufgaben |
| 2 | <i>Nutzung</i> | Öffentlichen Zwecken dienende Nutzungen (Bauten und Anlagen) |
| 3 | <i>Baumasse</i> | Vgl. § 46 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements |
| 4 | <i>Abtretungspflicht</i> | Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen werden der Abtretungspflicht gemäss § 34 Abs. 3 PBG unterstellt. |

3. **Eingeschränkte Bauzonen**

§ 28 **Freihaltezone** **F**

- | | | |
|---|--------------------|---|
| 1 | <i>Zweck</i> | Die Zone bezweckt die Freihaltung der für das Ortsbild charakteristischen Freiräume. |
| 2 | <i>Nutzung</i> | Landwirtschaftliche und / oder gartenbauliche Nutzung. Bauten sind nicht zulässig. |
| 3 | <i>Bepflanzung</i> | Die Freihaltezone ist möglichst gut zu durchgrünen, vorzugsweise mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern. |

§ 29	Uferschutzzone innerhalb Bauzone	USZi
1	<i>Zweck</i>	Die Uferschutzzone innerhalb der Bauzone bezweckt das Erhalten, Fördern und Schaffen naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und das Freihalten der Uferbereiche von Bauten und Anlagen. Sie gewährleistet den Schutz vor Hochwasser und stellt den Raumbedarf der Gewässer langfristig sicher.
2	<i>Nutzung</i>	Die Uferschutzzone ist naturnah und extensiv zu nutzen und bleibt zur Förderung der Mensch-Wasser-Beziehung öffentlich zugänglich. Nicht zulässig sind insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> - Lagern von Material, Silageballen und Abfällen aller Art - Errichten von Holzlagern - Lagern von Kompost (Kompostgitter, Kompostbehälter) - Errichten von Zäunen und Gartenanlagen (Ausnahme in Spezialfällen z.B. aus Sicherheitsgründen für Kleinkinder) - Schädigen von Ufern durch Beweiden
3	<i>Darstellung</i>	Im Bauzonenplan dargestellt.
4	<i>Unterhalt</i>	Der Unterhalt richtet sich nach § 35 ff kantonales Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15 ¹²). Verjüngung und Durchlichtung von Ufergehölzen sind vom Kreisförster oder in dessen Auftrag vom Revierförster anzuzeichnen. Unterhaltsmassnahmen richten sich grundsätzlich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Gemeinde.
5	<i>Gestaltung und Bewirtschaftung</i>	Für die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die entsprechenden Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.201 ¹³ , insbesondere Art. 41c) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81 ¹⁴).
6	<i>Besondere Bestimmungen</i>	Für die Aufwertung des Uferbereichs sollen entlang des Fliessgewässers standortgerechte, einheimische Sträucher und Bäume gefördert werden. Im Gewässerraum sind nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen zulässig.

4. Zonen ausserhalb Bauzone

§ 30	Landwirtschaftszone	LW
1	<i>Zweck</i>	Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.
2	<i>Nutzung</i>	Zulässig ist eine bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Gartenbau. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR ¹⁵) und PBG.

¹² Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15), <http://bgs.so.ch/frontend/versions/3270>

¹³ Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201), https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1998/2863_2863_2863/de

¹⁴ Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81), <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2005/478/de>

¹⁵ Raumplanungsgesetz (RPB, SR 700), https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de

- 3 *Bauweise* Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Formen zu orientieren. Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einzufügen. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.
- 4 *Baumasse* Vgl. § 46 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements
- 5 *Dachgestaltung*
- | | |
|-----------|--|
| Stellung | Firstrichtung hangparallel |
| Dachform | In der Juraschutzzone; Sattel- Walm-, Krüppelwalmdächer beidseits gleich geneigt zwischen mindestens 30° und maximal 45° |
| Bedachung | Je nach bestehenden Bauten und Umgebung Ziegel und Eternit in den Farben braun bis rot |
- 6 *Silos* Silos sind möglichst unauffällig zu platzieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel- oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig.

§ 31 **Reservezonen** **R**

- 1 *Zweck* Die Reservezonen sind für eine künftige mögliche Erweiterung der Bauzonen im Sinne von § 27 PBG vorgesehen. Die voraussichtliche Nutzung ist im Bauzonenplan festgelegt.
- 2 *Nutzung* Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone bzw. die Vorschriften für das Bauen ausserhalb Bauzone.

§ 32 **Naturschutzzone** **NSZ**

- 1 *Zweck* Die Naturschutzzone bezwecken die Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen einheimischer Pflanzen und Tiere.
- 2 *Nutzung* Die Nutzung hat sich dem Zweck unterzuordnen.
- 3 *Bauten und Anlagen* Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind unzulässig, soweit sie nicht zur Erreichung des Schutzzieles erforderlich sind.
- 4 *Zuständigkeit* Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist der Gemeinderat. Er kann die notwendigen Arbeiten Dritten übertragen (Landwirte, Förster, Vereine, usw.).
- 5 *Unterhalt* Die notwendigen Mittel für die Aufsicht und den Unterhalt werden von der Gemeinde im Rahmen des Budgets bereitgestellt.

5. Überlagernde Festlegungen

§ 33	Ortsbildschutzzone	OBS
1	<i>Zweck</i>	Die Ortsbildschutzzone bezweckt die bestehende bauliche Struktur und den Strassenraum zu erhalten, architektonisch und ortsgeschichtlich wertvolle Bauten und Dorfsichten zu sichern und weiterhin den Charakter des Ortsbildes zu bewahren. Sämtliche bauliche Massnahmen dürfen nur erfolgen, wenn dadurch eine für das Ortsbild bessere Lösung entsteht.
2	<i>Vorprojekt</i>	Die Projektverfasser haben sich frühzeitig, im Stadium der Vorprojektierung, mit der Gemeinde und der kant. Fachstelle Ortsbildschutz in Verbindung zu setzen, um prinzipielle Fragen der Nutzung, Bebauung und Gestaltung abzuklären.
3	<i>Bestehende Bauten, Wiederaufbau</i>	Bestehende Bauten sind womöglich zu erhalten. Ein Abbruch wird nur mit der gleichzeitiger Bewilligung für einen Neubau gestattet, ausgenommen, wenn die Nichtüberbauung im öffentlichen Interesse liegt.
4	<i>Hauptbauten, Baulinien</i>	Ausnahmsweise dürfen oberirdische Gebäude von den festgelegten Gestaltungsbau-linien zurückweichen, wenn sie den Charakter der sie umgebenden baulichen Struktur übernehmen.
5	<i>Fassadenhöhe</i>	Die bestehenden trauf- und firstseitigen Fassadenhöhen dürfen nur verändert werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild bessere Lösung entsteht.
6	<i>Fassaden- und Fenstergestaltung für bestehende Bauten</i>	Für bestehende Bauten ist jede Fassadenänderung sowie die Änderung der Fassadenfarbe bewilligungspflichtig. Die Gliederung und das Material der Fassaden sind von der traditionellen Bauweise zu übernehmen. In der Regel sollen die Fenster hochrechteckig, gegenüber dem Strassenraum Sprossen aufweisen und mit Fensterläden versehen sein. Die Baubehörde kann Ausnahmen von diesen Vorschriften bewilligen, wenn dies für die Erhaltung oder sinnvolle Weiterverwendung des Gebäudes unerlässlich ist und diese nicht im Widerspruch zu den Interessen des Ortsbildes stehen.
7	<i>Dacheindeckung</i>	Die Dacheindeckung muss sich in Struktur den umgebenden Dächern anpassen. Die Bedachung von Hauptgebäuden soll nicht engobiert und in der Regel naturrote Ziegel sein.
8	<i>Abstellplätze</i>	Ist die Erstellung von Abstellplätzen aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht erwünscht, kann die Baubehörde in Anwendung von § 42 KBV die Anzahl beschränken, die Lage und Gestaltung vorschreiben oder Abstellplätze nicht zulassen. Ist nur ein Auskauf nach § 42 Abs. 5b KBV möglich, so reduziert sich die Ersatzabgabe auf die Hälfte.
9	<i>Terrain</i>	Das vorhandene Terrain soll seinen natürlichen Charakter bewahren und darf nur soweit verändert werden, als es das Dorfbild nicht beeinträchtigt.
10	<i>Stellungnahme kant. Fachstelle Ortsbildschutz</i>	Die Baubehörde kann die Abbruch- und Baugesuche vor ihrem Entscheid der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme unterbreiten.

§ 34	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone	USZa
1	<i>Zweck</i>	Die Uferschutzzone (ausserhalb Bauzone) bezweckt die langfristige Sicherung des Gewässerraums (Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen) sowie die Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation. Die Uferschutzzone ausserhalb Bauzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.

- 2 *Darstellung* Im Gesamtplan dargestellt (der Landwirtschaftszone überlagernde Nutzung).
- 3 *Bewirtschaftung* Es gelten die Bestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV).
Beim Gewässerraum, der landseitig über Erschliessungswege und –strassen hinausreicht, bestehen keine Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung bei Acker- oder Grünland. Der Bewirtschafter hat aber dafür zu sorgen, dass keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen. Dazu hat er, neben den allgemeinen Sorgfaltspflichten, ab Fahrbahnrand einen Pufferstreifen in Form eines Grasstreifens von 1.0 m Breite anzulegen.
- 4 *Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen* Bauten und Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit sie nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Gewässerunterhalt dienen.
- 5 *Unterhalt* Der Unterhalt richtet sich nach § 35 ff kantonales Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15).
Verjüngung und Durchlichtung von Ufergehölzen sind vom Kreisförster oder in dessen Auftrag vom Revierförster anzuzeichnen. Unterhaltsmassnahmen richten sich grundsätzlich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Gemeinde.

§ 35 **Landschaftsschutzzone** **LS**

- 1 *Zweck* Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der historisch gewachsenen Kulturlandschaft.
- 2 *Darstellung* Im Gesamtplan dargestellt.
- 3 *Nutzung* Gemäss Grundnutzung (Landwirtschaftszone § 30 dieses Reglements).
- 4 *Bauten, Anlagen* Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen etc.) sind unzulässig. Ausnahmen sind für kleinere Bauten (z. B. Weideunterstände, Bienenhäuser) möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind. Bestehende Drainagen dürfen unterhalten werden.
- 5 *Landschaftselemente* Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten.
- 6 *Ausnahmen* Die Zulässigkeit von standortgebundenen Bauten und Anlagen kann auf Antrag der Baubehörde durch das Bau- und Justizdepartement abgeklärt werden.

§ 36 **Grundwasserschutzzonen** **S1/S2/S3**

- 1 *Zweck* Die Grundwasserschutzzonen dienen dem Schutz der Quelfassungsareale.
- 2 *Darstellung* Im Gesamtplan dargestellt.
- 3 *Nutzung* Die Grundwasserschutzzonen sind anderen Nutzungszonen überlagert.
- 4 *Hinweis* Für die Grundwasserschutzzonen gelten die entsprechenden Schutzzonepläne und -reglemente gemäss RRB Nrn. 1749/1994, 2079/2001 und 666/2004.

§ 37 Naturgefahren

1 *Zweck* Naturgefahrenzonen und Naturgefahrenhinweisbereiche bezwecken den Schutz von Menschen, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren, primär mittels raumplanerischen und wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen.

2 *Darstellung* Im Naturgefahrenplan dargestellt.
Der Naturgefahrenplan umfasst die vorhandenen Gefahrenzonen (gelb / gelb-weiss schraffiert / blau / rot) innerhalb des Perimeters Gefahrenkartierung. Ausserhalb des Perimeters Gefahrenkartierung oder falls keine Naturgefahrenkarte vorhanden ist, ist die Naturgefahrenhinweiskarte gültig.
Bei Bauvorhaben ist zusätzlich die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU hinweisend zu berücksichtigen¹⁶.

3 *Neubeurteilung und Nachführung* Wenn bauliche Massnahmen ergriffen worden sind, die eine Neubeurteilung des Naturgefahrenplans nach sich ziehen, sind die Auflagen unter Einbezug der Koordinationsstelle Naturgefahren festzulegen. Im Minimum gelten die Auflagen gemäss dem Bereich Restgefährdung.

Bei Nachführungen des Naturgefahrenplans, die sich aufgrund konkreter Massnahmen ergeben, wird auf die aktualisierte Karte im Geoportal des Kantons verwiesen.

Gefahrenhinweiskarte

4 *Auflagen* Befindet sich ein Bauvorhaben in einem Gefahrenhinweisgebiet oder falls keine Naturgefahrenkarte vorhanden ist, sind Abklärungen zur Gefährdung und der Risiken nötig.

5 *Zuständigkeiten* Die kommunale Baubehörde informiert die Bauherren entsprechend.
Die kommunale Baubehörde kann Auflagen und vertiefte Abklärungen in Rücksprache mit der Koordinationsstelle Naturgefahren erlassen.

Hinweisbereich geringe Gefährdung / Restgefährdung (gelb / gelb-weiss schraffiert)

6 *Auflagen* Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen. Bei sensiblen Objekten (wie z.B. Schulen, Altersheime, Krankenhäuser, Industriegebäude etc.) sind Schutzmassnahmen vorzusehen.

7 *Zuständigkeiten* Die kommunale Baubehörde informiert die Bauherren entsprechend und macht auf mögliche Massnahmen zur Schadensverhütung aufmerksam.
Die kommunale Baubehörde kann Auflagen und vertiefte Abklärungen in Rücksprache mit der Koordinationsstelle Naturgefahren erlassen.

Gebotsbereich mittlere Gefährdung (blau)

8 *Auflagen* Allgemein:
a. Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen ist mit Auflagen zulässig.
b. Besonders sensible Objekte sind im Gebotsbereich nicht zulässig. Bauten/Anlagen, in denen sich besonders viele Menschen aufhalten und die schwierig zu evakuieren sind, sind im Gebotsbereich nicht zulässig.
c. Vorgesehene Schutzmassnahmen dürfen das Risiko nicht auf benachbarte Parzellen verlagern.

¹⁶ Gefährdungskarte Oberflächenabschluss: <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/naturgefahren/fachinformationen/naturgefahrensituation-und-raumnutzung/gefahregrundlagen/oberflaechenabfluss.html>

Gefahrenprozess Wasser:

- d. Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge usw.) von Neubauten, wesentlichen Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu bauen, dass sie bei einer Überflutung des Gebietes gegen eindringendes Wasser gesichert sind.
- e. Einbauten, wesentliche Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu erstellen, dass die Foundationen im Fall eines Hochwassers nicht unterspült werden.
- f. Zu- und Abläufe zu den Gebäuden (Kanalisation, Wasserversorgung) sind technisch so auszurüsten, dass eine Überflutung im Gebäude ausgeschlossen werden kann.
- g. Bei der Umgebungsgestaltung ist dafür zu sorgen, dass das Hochwasser möglichst schadlos abfließt.

Gefahrenprozess Rutschungen:

- h. Der Gefährdungssituation durch Rutschungen ist mit einer der konkreten Rutschgefahr angepassten Bauform und Bauweise Rechnung zu tragen.
- i. Die Baugrube ist während der Bauphase zu sichern.
- j. Das Oberflächen- und Meteorwasser soll abgeführt werden und nicht versickern (SIA 261/1 4.4.7).
- k. Eingriffe, welche die Rutschung ungünstig beeinflussen sind zu vermeiden (SIA 261/1 4.4.9).

Gefahrenprozess Sturz:

- l. Auf der steinschlagseitigen Fassade dürfen im Bereich der Sprunghöhe der Steine keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
- m. Die steinschlagseitige Fassade ist massiv auszugestalten, so dass sie der berechneten Aufprallenergie der Gefahrenzone standhalten.
- n. Aufenthaltsbereiche im Freien, wie Spielplätze, Sitzplätze und dergleichen, sind durch zweckmässige Anordnungen oder bauliche Massnahmen zu schützen.

9 Zuständigkeiten

Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechend vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die kommunale Baubehörde prüft die vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen.

Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und Massnahmen (wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs) verlangen.

Verbotsbereich erhebliche Gefährdung (rot)

10 Allgemein

Die Zulässigkeit von neuen Bauten und Anlagen ist abhängig von der Prozessart (z.B. Ufererosion) und parzellenspezifisch, mit der kantonalen Koordinationsstelle Naturgefahren abzuklären.

Für bestehende Bauten sind die notwendigen Massnahmen einzelfallweise und unter Abwägung aller Interessen abzuklären (zum Beispiel bauliche Massnahmen, Notfallplanung). Dabei hat die kommunale Baubehörde mit der kantonalen Koordinationsstelle Naturgefahren zusammen zu arbeiten.

§ 38 Belastete Standorte / Altlasten

- 1 *Beschreibung* Belastete Standorte werden gemäss Artikel 32c Absatz 2 USG in einen öffentlich zugänglichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltIV, SR 814.680¹⁷) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) verzeichnet.
- 2 *Darstellung* Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im „Kataster der belasteten Standorte“ (siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar.
- 3 *Handlungsbedarf* 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. Das Amt für Umwelt beurteilt Bauvorhaben auf belasteten Standorten gemäss Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV; SR. 814.680) resp. § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; GS 712.15).

§ 39 Schadstoffbelastete Böden

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

§ 40 Störfälle

- 1 *Beschreibung* Die für die Raumplanung risikorelevanten Anlagen und deren Konsultationsbereiche sind in der Karte «Störfallverordnung» dargestellt. Die Karte dient der in der Störfallverordnung (StFV¹⁸) verlangten Information der Öffentlichkeit durch die Behörde und zeigt den Bau- und Planungsbehörden mögliche Konflikte zwischen der Siedlungsentwicklung und der Störfallvorsorge auf.
- 2 *Darstellung* Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind in der Karte «Störfallverordnung» (siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar.
- 3 *Handlungsbedarf* Bei Umzonungen oder Gestaltungsplanungen 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 Schutze der Nutzer vor Störfällen zu prüfen.

§ 41 Geschützte archäologische Fundstellen

¹⁷ Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (AltIV, SR 814.680), https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1998/2261_2261_2261/de

¹⁸ Störfallverordnung (StFV, SR 814.012), https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1991/748_748_748/de

- 1 *Bedeutung* Durch § 5 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung¹⁹ werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt. Die bekannten geschützten Fundstellen sind im Gesamt- und im Bauzonenplan eingetragen.
- 2 *Baugesuche* Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen gemäss Bauzonenplan und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.
- 3 *Informationspflicht* Bei allen Grabarbeiten in den Gebieten gemäss Bauzonenplan 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.

6. Natur- und Kulturobjekte

§ 42 Geschützte Einzelbäume und Naturobjekte

- 1 *Zweck* Die in den Nutzungsplänen eingetragenen Einzelbäume und Naturobjekte sind geschützt.
- 2 *Massnahmen* Sämtliche Massnahmen, welche den Erhalt der Bäume und der Naturobjekte gefährden, sind zu vermeiden.
Die Beseitigung der geschützten Einzelbäume ist bei zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) erlaubt, bedarf jedoch der Genehmigung der Baubehörde. Diese regelt die Ersatzpflanzung mit einheimischen und standortgerechten Bäumen.
Ist ein Versatz / Verschiebung der geschützten Einzelbäume unumgänglich, ist eine Genehmigung der Baubehörde erforderlich. Grundsätzlich gilt eine Ersatzpflanzung mit artgleichen oder einheimischen und standortgerechten Bäumen. Zuständig ist die Grundeigentümerin / der Grundeigentümer.
Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt dieser Objekte gefährden.
- 3 *Finanzielle Unterstützung* Die Gemeinde kann Neuanpflanzungen von Bäumen finanziell unterstützen.

¹⁹ Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler (BGS, 436.11), https://bgs.so.ch/app/de/texts_of_law/436.11

§ 43 Geschützte, schützenswerte, erhaltenswerte Gebäude / Kulturobjekte

- 1 *Generelle Vorschriften* Es gelten erhöhte architektonische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Bausubstanz sowie Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.

Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte (Gebäude und Kulturobjekte) betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, sind der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit den kantonalen Fachstellen (Denkmalpflege bzw. Fachstelle Ortsbildschutz) und der Baubehörde abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung. Die Ziele und Hinweise des Ortsbildinventars sind zu berücksichtigen.
- 2 *Geschützte Gebäude* Die in den Nutzungsplänen als geschützt bezeichneten Objekte (Gebäude) sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Alle Veränderungen, sowohl im Gebäudeäusseren wie auch im Inneren, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen, Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen und erfordern deren Zustimmung.
- 3 *Schützenswerte Gebäude* Die in den Nutzungsplänen als schützenswert bezeichneten Objekte (Gebäude) sind wichtige und charakteristische Bauten, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind.

Sie sind in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten.

Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn eine Sanierung nachweislich nicht mehr möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt, welches die vorgenannten Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern, sind zulässig. Gebäudeteile oder –phasen, welche bereits vor dem aktuellen Eingriff die Lesbarkeit des Objektes oder das Ortsbild beeinträchtigt haben, dürfen nach entsprechender Stellungnahme der Fachstelle Ortsbildschutz abgebrochen werden.
- 4 *Erhaltenswerte Gebäude* Die in den Nutzungsplänen als erhaltenswert bezeichneten Objekte (Gebäude) sind charakteristische Bauten, die als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) Bedeutung zukommt.

Sie sollen, wenn immer möglich in Stellung, Volumen (Fassadenflucht, Geschosshöhe, Firstrichtung) und äusserer Erscheinung erhalten werden.

Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn eine Sanierung nachweislich nicht mehr möglich ist und bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das vorgenannte Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern sind zulässig.
- 5 *Geschützte Kulturobjekte* Die Vorschriften gemäss § 43 Abs. 1 und 2 dieses Reglements gelten auch für die im Gesamtplan bezeichneten geschützten Kulturobjekte.

§ 44 Wald (inkl. Feldgehölze), Hecken

- 1 *Wald- und Feldgehölz* Der Schutz und die Nutzung von Wald und Feldgehölzen richten sich nach den Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung.
- 2 *Hecken* Hecken sind gemäss Art. 18 Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG, SR 451²⁰) und § 20 kantonale Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, BGS 435.141²¹) geschützt. Sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet. Die Gewährung von Ausnahmen richtet sich nach obiger Verordnung und nach der kantonalen Richtlinie über Feststellung und Unterhalt von Hecken und Ufergehölzen (Heckenrichtlinie²²).
- Gefährdungen aller Art, wie z.B. das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelbereich sowie dem Schutzzweck widersprechende Massnahmen sind untersagt.
- Festgestellte Hecken in der Bauzone sind mit einer ordentlichen Heckenbaulinie von 4.0 m versehen. Hecken in der Uferschutzzone (inner- und ausserhalb der Bauzone) und in der Industriezone, in der Landwirtschaftszone sowie im öffentlichen Strassenareal (ausserhalb Bauzone) sind bei Planungs- und Bauvorhaben im Rahmen des entsprechenden Verfahrens festzustellen und mittels einer ordentlichen Heckenbaulinie von 4.0 m innerhalb und 12.0 m ausserhalb Bauzone auszuscheiden.
- Der Gemeinderat kann für den sachgemässen Unterhalt der Hecken in Ergänzung zum kantonalen Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft Vereinbarungen mit Bewirtschaftern abschliessen.

²⁰ Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG, SR 451), https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1966/1637_1694_1679/de

²¹ Kantonale Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, BGS 435.141), https://bgs.so.ch/app/de/texts_of_law/435.141/versions/384

²² Richtlinie über Feststellung und Unterhalt von Hecken und Ufergehölzen – Heckenrichtlinie https://www.so.ch/fileadmin/inter-net/bjd/bjd-arp/Natur_und_Landschutz/pdf/Heckenrichtlinie.pdf

7. Bauvorschriften und Nutzungsziffern

§ 45 Wohn- und Mischzonen

Bezeichnung	W 2a Wohnzone 2-geschossig a	W 2b Wohnzone 2-geschossig b	W 2c Wohnzone 2-geschossig c	W 3 Wohnzone 3-geschossig	K Kernzone	SZT Spezialzone Terrassensiedlung	MZR Mischzone Rainacker
generelle Gestaltungsplanpflicht	nein	nein	nein	nein	nein	nein	ja
min. Geschosszahl [G]	1	1	1	2	1		
max. Geschosszahl [G]	2	2	2	3	2		3
max. Gebäudelänge [Gl]	35 m	30 m	25 m	40 m	40 m		
max. Fassadenhöhe [Fh]	7.50 m	7.50 m	7.50 m	10.50 m	7.50 m	7.50 m	10.5 m
max. Gesamthöhe [Gh]	10.50 m	10.50 m	10.50 m	14.00 m			
Dachneigung	max. 45 °	max. 45 °	max. 45 °	max. 45 °	38 - 45 °	(nur Flachdach)	
Hauptfirstrichtung					West-Ost		
Grenzabstände	Abstände gem. § 22 ff und Anhang II KBV						
max. Überbauungsziffer [ÜZ]							
- Oberirdische Bauten	35 % ²³	30 % ²³	30 % ²³	30 % ²³		40 %	35 %
- Unterniveaubauten	80 %	80 %	80 %	80 %		80 %	80 %
min. Grünflächenziffer [GZ]	40 %	40 %	40 %	40 %	20 %	40 %	
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II (gebietsweise aufgestuft ES III)	ES II	ES II	ES II	ES II / ES III	ES II	ES III

²³ Bei Erfüllung der Anforderungen / Bedingungen gemäss § 3 des Zonenreglements Erhöhung um maximal 10 % von der Grundnutzung.

§ 46 Gewerbezone mit Wohnnutzung / Arbeitszonen / weitere Zonen

Bezeichnung	GW Gewerbezone mit Wohnnutzung	GR Reine Gewerbezone	I Industriezone	ID Industriezone Dünerneracker	IL Industriezone Logistikzentrum TKL	öBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	LW Landwirtschaftszone
generelle Gestaltungsplanpflicht	nein	nein	ja	Es gelten die Vor- schriften gemäss kant. Teilzonen- plan Industriezone Dünerneracker (RRB Nr. 2003/2385)	Es gelten die Vor- schriften gemäss kant. Teilzonen- plan Industriezone Logistikzentrum TKL (RRB Nr. 2000/2482)	nein	
min. Geschosszahl [G]						1	1
max. Geschosszahl [G]	3 ²⁴					3	2
max. Gebäudelänge [Gl]	40 m	60 m					
max. Fassadenhöhe [Fh]	10.50 m	10.50 m	20 m				7.50 m
max. Gesamthöhe [Gh]	13.50 m	16.50 m	20 m				Silos: 12 m
min. Überbauungsziffer [ÜZ]	20 %	30 %	30 %				
max. Überbauungsziffer [ÜZ]							
- Vollgeschosse	40 %	60 %	60 %				
- Unterniveaubauten	80 %	80 %	80 %				
min. Grünflächenziffer [GZ]	20 %	20 %	10 % ²⁵		20 %		
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III	ES III	ES IV		ES II	ES III	

²⁴ Für Wohnbauten sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Die Wohnnutzung darf maximal 50 % der Bruttogeschossfläche aller Vollgeschosse betragen.

²⁵ Pro Baum kann 30 m² der verlangten Grünfläche angerechnet werden, aber im Maximum für 50 % der gesamten Grünfläche (siehe § 5 Abs. 2).

IV. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 47

Verfahren

Erlass

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

§ 48

Inkrafttreten und Übergangsrecht

1 *Inkrafttreten*

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

2 *Anwendungsbereich*

Die Zonenvorschriften finden Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 49

Altes Recht

1 *Aufhebung*

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1686 vom 17. August 2004 aufgehoben.

2 *Besitzstandsgarantie*

Für bestehende Bauten und Anlagen, die vor Inkrafttreten dieses Reglements rechtmässig bewilligt wurden und mit der neuen Ortsplanung nicht mehr zonenkonform sind, gilt § 34^{ter} PBG.

V. GENEHMIGUNGSVERMERK

1. Öffentliche Auflage vom 7. November bis 8. Dezember 2021
2. Öffentliche Auflage vom 14. April bis 13. Mai 2022

Beschlossen vom Gemeinderat Oberbuchsitzen am 17. Juni 2022

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2023/2120 vom 19. Dezember 2023

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt vom 19. Januar 2024

Der Staatsschreiber

Anhang I: Masterplan «Rainacker»; Baukonzept

