



Zonenreglement der Einwohnergemeinde Winznau

Mitwirkungsexemplar synoptische Darstellung

schwarze Schrift = bestehende Vorschriften

~~Gestrichen~~ = bestehende Vorschriften gelöscht

rote Schrift = neue Vorschriften

Inhaltsverzeichnis

I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
§ 1	Zweck / Geltungsbereich	4
§ 2	Nutzungspläne	4
§ 3	Zuständigkeiten	4
§ 4	Besitzstandsgarantie	5
	Arealüberbauungen § 39 KBV	5
§ 5	Gestaltungsplangebiete GP Gestaltungspläne	5
§ 6	Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan	8
§ 7	Gestaltungsbeirat	8
§ 8	Gebiete mit Pflicht zu kooperativen Verfahren	8
§ 9	Überbauungsziffer	10
§ 10	Grünflächen, Grünflächenziffer und Baumäquivalent	10
§ 11	Gestaltung	11
§ 12	Kultusbauten	12
§ 13	Sexgewerbe	12
§ 14	Energie	12
§ 15	Solaranlagen und Antennen	13
§ 16	Mobilfunksendeanlagen	13
§ 17	Lärmempfindlichkeit und Lärnmachweis	13
§ 18	Lichtemissionen	14
§ 19	Rechtswidriger Zustand	14
§ 20	Widerrechtlichkeit	14
II.	ZONENVORSCHRIFTEN	15
1.	Unterteilung	15
§ 21	Zonen / Gebiete / Objekte	15
2.	Bauzonen	16
§ 22	Wohnzone, 2-geschossig a	16
§ 23	Wohnzone, 2-geschossig b	16
§ 24	Wohnzone, 3-geschossig und 4-geschossig	17
§ 25	Wohnzone, 4-geschossig	17
§ 26	Kernzone a	17
§ 27	Zentrumszone Kernzone b	19
§ 28	Gewerbezone mit Wohnnutzung, 2-/3-geschossig	20
	Gewerbezone	20
§ 29	Industriezone Arbeitszone	21
§ 30	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	22
3.	Eingeschränkte Zonen	22
§ 31	Freihaltezone	22
§ 32	Uferschutzzone innerhalb Bauzone	23
	Naturgefahrenbereiche	23
	Gefahrenschutz	24
§ 33	Naturgefahren	24
4.	Zonen ausserhalb Bauzone	26
§ 34	Reservezone Wohnen / Arbeiten	26
	Reservezone Industrie	26
	Kompostierplätze	26
§ 35	Landwirtschaftszone	27
5.	Überlagernde Festlegungen	28

§ 36	Immissionsabstand	28
§ 37	Landschaftsschutzzone	28
Kommunales Vorranggebiet Natur + Landschaft		29
§ 38	Hofstattzone	29
§ 39	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone	29
§ 40	Schutzzone Wildtierkorridor	30
§ 41	Grundwasserschutzzonen	31
§ 42	Belastete Standorte / Altlasten	31
§ 43	Schadstoffbelastete Böden	32
§ 44	Störfälle	32
6.	Natur- und Kulturobjekte	32
§ 45	Einzelbäume, Pappelallee Geschützte Naturobjekte	32
§ 46	Geschützte archäologische Fundstellen / Fundstellen unter kantonalem Einzelschutz	33
§ 47	Kulturobjekte (geschützt / schützenswert / erhaltenswert)	33
7.	Bauvorschriften und Nutzungsziffern	36
§ 48	Wohn- und Mischzonen	36
§ 49	Arbeitszone und öffentliche Zone / weitere Zonen	37
III.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	38
§ 50	Verfahren	38
§ 51	Ausnahmen	38
§ 52	Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen	38
§ 53	Aufhebung des alten Rechts	38
IV.	Genehmigungsvermerk	39
ANHANG I: GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN SOLARANLAGEN		40
ANHANG II: GESCHÄFTSORDNUNG ZU § 7 «GESTALTUNGSBEIRAT»		41
ANHANG III: ERLÄUTERUNGEN ZU § 9 «ÜBERBAUUNGSZIFFER ÜZ»		43

Gestützt auf das Planauflageverfahren, den Gemeinderatsbeschluss vom TT.MT.JAHR sowie Regierungsratsbeschluss Nr. ## vom TT.MT.JAHR, tritt nachfolgendes Zonenreglement der Gemeinde Winznau mit der Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. ## vom TT.MT.JAHR in Kraft.

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck / Geltungsbereich

- 1 Gegenstand Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung 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. Die Nutzungsplanung beinhaltet den Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen im Massstab 1:2'000, den Gesamtplan 1:4'000, die Erschliessungspläne mit Baulinien, Strassenklassierung und Waldfeststellung 1:1'000 sowie den Naturgefahrenplan 1:2'000 [zurzeit in Bearbeitung].

Vorbehalten bleiben besondere Bestimmungen aus Gestaltungsplänen und Schutzzonenplänen sowie kantonalen Nutzungsplänen, soweit diese in Kraft sind.

§ 2 Nutzungspläne

- 1 Bestandteile Der Bauzonenplan zeigt die Nutzung des Bodens innerhalb der Bauzone auf. Der Gesamtplan legt die Nutzung des Bodens ausserhalb der Bauzone fest. Die Bauweise, Nutzung und Gestaltung in den verschiedenen Zonen werden durch dieses Reglement festgelegt.

Massgebend für die Erschliessung der Bauzone sind die Erschliessungspläne. Diese bestimmen in der Regel die Lage und Breite sämtlicher Strassen und Plätze mit den dazugehörigen Trottoirs und Baulinien.

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) und der Generelle Wasserversorgungsplan (GWP) legen den Ausbau der öffentlichen Leitungsnetzte fest.
- 2 Einsichtnahme Alle rechtsgültigen Nutzungspläne und Reglemente können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden und sind online publiziert.

§ 3 Zuständigkeiten

- 1 Gemeinderat Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen (Zonenpläne mit Reglementen, Erschliessungspläne, Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften) ist der Gemeinderat.
- 2 Baubehörde Die Anwendung der Nutzungsplanung inkl. des Zonenreglements im Baubewilligungsverfahren ist Sache der Baubehörde.
- 3 Bürgergemeinde Zuständig für die Erstellung, den Betrieb und Unterhalt der Wasserversorgungsanlagen ist die Bürgergemeinde Winznau.

¹ <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

² <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4124>

§ 4 **Besitzstandsgarantie**

- 1 Grundsatz 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. Diese dürfen erneuert und teilweise geändert werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.

Arealüberbauungen § 39 KBV

- 4 Voraussetzungen Arealüberbauungen im Sinne von § 39 KBV müssen folgende Bedingungen mindestens erfüllen:
 - gute Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung
 - gute wohngygienische Verhältnisse
 - Trennung von Fussgänger-/Radfahrer- und Motorfahrzeugverkehr; wohnlich gestaltete Quartierserschliessung
 - erstellen von Kinderspielflächen
- 2 Besondere Bestimmungen Die Baukommission kann einen Gestaltungsplan, ein Modell sowie die Aussteckung bei der Planaufgabe verlangen.
- 3 AZ-Erhöhung Der Bonus beträgt maximal 0.10 bei einer minimalen Grundstückfläche von 6'000 m².

§ 5 **Gestaltungsplangebiete GP-Gestaltungspläne**

- 1 Zweck und Inhalt (§ 44 PBG) Der Zweck der Gestaltungspläne richtet sich nach §§ 44 ff des Planungs- und Bausetzes (PBG). Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung einer verdichteten, ortsbaulich und architektonisch hochwertigen Bauweise mit attraktiven Aussen-, Frei- und Grünräumen.
- 2 Vorschriften-Pflicht Für die im Zonenplan bezeichneten Gestaltungsplangebiete sind vor einer Überbauung rechtsgültige Gestaltungspläne zu erstellen.
Im ganzen Gemeindegebiet ist die Erarbeitung von Gestaltungsplänen zulässig.
Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht sind im Bauzonenplan dargestellt. Gestaltungsplanpflichtige Gebiete können in einzelne Gestaltungspläne aufgeteilt werden; über eine Unterteilung entscheidet der Gemeinderat.
- 3 Besondere Bestimmungen Ausnahmen In den Gestaltungsplangebieten sollen so weit möglich und zumutbar die im Anhang in den Richtlinien für die Gestaltungspläne aufgeführten Mindestinhalte grundeigentümerverbindlich festgelegt werden. Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind Sanierungen, An-, Um- und Nebenbauten sowie Umnutzungen bestehender Bauten / Anlagen, soweit dadurch keine wesentliche Änderung der baulichen Erscheinung oder der Auswirkungen auf die Umgebung bewirkt wird. Vorbehalten bleiben entgegenstehende überwiegende öffentliche Interessen, insbesondere eine wesentliche Zunahme von Immissionen auf die Nachbarschaft.
- 4 Anforderungen Als Bestandteil der Gestaltungspläne wird ein Modell (z.B. Gipsmodell oder digitales 3D-Modell) sowie Visualisierung zwingend verlangt (mindestens im Massstab 1:500). Ergänzend zu den Anforderungen gemäss der Zweckbestimmung kann die Planungsbehörde insbesondere Vorgaben beschliessen betreffend:
 - Gestaltung und Funktionalität der Erschliessung und Parkierung
 - die maximal zulässigen Verkehrserzeugung
 - Etappierung und Finanzierung
 - Gestaltung, Erstellung und Unterhalt / Pflege von Aussen-, Frei- und Grünräumen sowie von Dachflächen / Spielplätzen und Aufenthaltsräumen / Umgebungsplan

	- Mobilität und Energie (Energieträger, Energieeffizient, erneuerbare Energien, Verbünde, usw.); Mobilitäts- und Energiekonzepte Die Anforderungen an die Gestaltungsplanung sind frühzeitig mit der Planungsbehörde abzuklären.
5 Gebiets-spezifische Anforderungen	Die nachfolgenden Anforderungen für die im Bauzonenplan ausgewiesenen Gebiete sind allgemeinverbindlich. Die Planungsbehörde kann Abweichungen davon zulassen, sofern sich im Rahmen des Projekts die Rahmenbedingungen ändern oder mit der Abweichung eine mindestens gleichwertige Lösung realisieren lässt.
Gebiet A: Giessen	- Die besondere Lage auf der Aareinsel erfordert eine hochwertige Gesamtgestaltung von Bauten, Anlagen und Freiräumen. Die Entwicklung hat den Anforderungen an eine orts- und landschaftsverträgliche Siedlungsentwicklung zu entsprechen. - Es ist eine effiziente und flächensparende Nutzung des Bodens nachzuweisen. - Parkieranlagen sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen, soweit nicht überwiegende Interessen entgegenstehen. - Die Anforderungen aus den Naturgefahren sind zu berücksichtigen; die notwendigen Schutzmassnahmen sind im Gestaltungsplan verbindlich festzulegen.
Gebiet B: Brunnacker	- Dem Gebiet kommt aufgrund seiner zentralen Lage und seiner Bedeutung für die Entwicklung des Dorfkentrums eine besondere ortsbauliche und funktionale Bedeutung zu. Die Entwicklung hat hohen Anforderungen an die Nutzung, die ortsbauliche Qualität, die Freiraumgestaltung sowie die Einordnung in das Ortsbild zu entsprechen. - Es ist eine effiziente und flächensparende Nutzung des Bodens nachzuweisen. - Dem Gestaltungsplan ist ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines kooperativen Planungsprozesses voranzustellen. Auf dessen Grundlage ist ein Richtprojekt zu erarbeiten. - Die für eine geordnete Entwicklung erforderlichen Bereinigungen der Grundstücks- und Erschliessungsverhältnisse sind vorgängig oder parallel zur Gestaltungsplanung sicherzustellen. - Der Gestaltungsplanperimeter kann gestützt auf ein übergeordnetes Nutzungs- und Bebauungskonzept in mehrere Teilperimeter gegliedert werden, sofern eine abgestimmte Gesamtentwicklung sichergestellt bleibt. - Für die Parzelle GB Nr. 890 kann der Gemeinderat eine Entlassung aus der Gestaltungsplanpflicht bewilligen, sofern die Parzelle für die Entwicklung nicht massgebend bzw. die Entwicklungsziele für das Gesamtgebiet nicht beeinträchtigt werden.
Gebiet C: Zentrum	- Dem Gebiet kommt aufgrund seiner Lage am Hauptknoten der Kantonsstrasse und als zentralem Zugang zum Dorfkern eine besondere ortsbauliche und funktionale Bedeutung zu. Die Entwicklung hat hohen Anforderungen an die Nutzung, die Adressbildung, die ortsbauliche Qualität sowie die Einordnung in das Ortsbild zu entsprechen. - Dem Gestaltungsplan ist ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines kooperativen Planungsprozesses voranzustellen. In Zusammenarbeit mit der Planungsbehörde sowie den betroffenen kantonalen Fachstellen ist ein Nutzungs- und Bebauungskonzept zu erarbeiten. Auf dessen Grundlage ist ein Richtprojekt auszuarbeiten. - Es ist eine insgesamt hohe städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität sicherzustellen. - Der Strassenraum entlang der Kantonsstrasse ist mit geeigneten Massnahmen in die Entwicklung zu integrieren und als qualitätsvoller öffentlicher Raum aufzuwerten.

		- An geeigneten Lagen sind im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. - Die zweckmässige Erschliessung des Gebiets ist unter besonderer Berücksichtigung des angrenzenden Hauptknotens nachzuweisen. - Die Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte ist mittels eines Lärmmachweises zu belegen. - Die Entwicklung hat auf die im und angrenzend an den Perimeter gelegenen schützenswerten und erhaltenswerten Kulturobjekte angemessen Rücksicht zu nehmen. - Der Schutzstatus der Liegenschaft Oltnerstrasse 2 (ehemaliges Restaurant Frohsinn) sowie der Liegenschaft Oltnerstrasse 4 kann im Rahmen des Nutzungs- und Baukonzepts überprüft und bei Vorliegen eines überwiegenden öffentlichen Interesses angepasst oder aufgehoben werden. - Der Umgang mit dem Dorfbach ist gesamthaft zu klären und im Gestaltungsplan zu berücksichtigen. Dies umfasst insbesondere dessen Linienführung, Dimensionierung, Zugänglichkeit, Erlebbarkeit sowie die erforderlichen Gewässer- und Baulinien. - Der Gestaltungsplanperimeter kann gestützt auf ein übergeordnetes Nutzungs- und Baukonzept in mehrere Teilperimeter gegliedert werden, sofern eine abgestimmte Gesamtentwicklung sichergestellt bleibt.
	Gebiet D: Neumätteli	- Es ist eine effiziente und flächensparende Nutzung des Bodens nachzuweisen. - Der mittleren Gefährdung durch Überflutung ist mit geeigneten planerischen und baulichen Massnahmen Rechnung zu tragen. Eine naturgefahrenegerechte Bebauung ist sicherzustellen.
6	Zulässige Abweichungen (Boni)	Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (gemäss § 44 ff. PBG). Die zulässigen Abweichungen von der Grundnutzung dieses Reglements (§ 48 und §48 Bauvorschriften und Nutzungsziffern) sind wie folgt: - Die zulässige Überbauungsziffer darf um maximal $\frac{1}{5}$ (ausschliesslich der oberirdische Anteil) überschritten werden. - Ein Bonus von einem Geschoss auf der maximalen Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe und somit auf der Geschossigkeit ist zulässig, bedingt aber die Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat (vgl. § 7). Es besteht kein Anspruch auf die aufgeführten Boni; diese sind an die Erfüllung der Zweckbestimmungen gebunden.
7	Strategie Innenentwicklung	Für die Erarbeitung und Beurteilung von Gestaltungsplänen sind die quartierspezifischen Empfehlungen der Strategie Innenentwicklung beizuziehen. Der Raumplanungsbericht zum Gestaltungsplan hat entsprechend Bericht zu erstatten.
8	Qualitätsverfahren	Als Grundlage für die Gestaltungsplanung und auf Kosten der interessierten Grundeigentümer (in Anlehnung an § 74 PBG) kann der Gemeinderat: - den Gestaltungsbeirat einberufen (vgl. § 7), - einen kooperativen Planungsprozesses (z.B. Workshopverfahren mit Gemeinde, Kanton, Planern/innen) durchführen. Führt der Planungsprozess nicht zu ausreichenden Ergebnissen kann der Gemeinderat die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens in Anlehnung an die sia Ordnungen 142 / 143 (Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe und -studienaufträge) bzw. ein vergleichbares Verfahren verlangen.
9	Aufhebung rechtskräftiger Gestaltungsplan	Nach Aufhebung eines rechtskräftigen Gestaltungsplans durch die Planungsbehörde (in den Nutzungsplänen dargestellt) gilt für dieses Gebiet weiterhin eine Gestaltungsplanpflicht.

§ 6 Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan

- 1 Zweck Der Nutzungsbonus bezweckt ergänzend zu § 39 KBV die Nachverdichtung überbauter sowie eine dichte Bebauung unbebauter Gebiete, unabhängig eines Gestaltungsplans.
- 2 Bedingungen Ein Bonus auf der maximal zulässigen Überbauungsziffer kann ausschliesslich in den Wohnzonen, 2-geschossig bei Ein-, Doppel- und Zweifamilienhäusern und bei Erfüllung von mindestens einer der folgenden Bedingungen erteilt werden:
 - Für die Erweiterungen (An- und Umbauten, Ersatzneubauten) von bestehenden, zonenkonformen Wohnbauten um zusätzliche, selbstständige Wohneinheiten (separater Zugang, eigene Küche und eigene sanitäre Einrichtungen).
 - Für unbebaute Baugebiete, die in verdichteter Art (< 500 m² anrechenbare Grundstücksfläche pro Wohneinheit) überbaut werden sollen.
 - Für Überbauungen mit einer zentralen und / oder unterirdischen Parkierung.
 - Für Bestrebungen im Bereich nachhaltiges Bauen, welche das von der jeweiligen Gesetzgebung geforderte Mass wesentlich überschreitet. Z.B. Wärmeversorgung im Verbund, energieeffiziente Bauweise, Nutzung von erneuerbaren Energien.
- 3 Zulässige Abweichungen (Boni) Der Bonus darf die zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche bis 500 m² um maximal 1/10 und bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche bis 300 m² um maximal 1/20 überschreiten.
- 4 Zuständigkeit Für die abschliessende Beurteilung der Nutzungsboni ist die kommunale Baubehörde zuständig; es besteht kein Anspruch auf einen Bonus.

§ 7 Gestaltungsbeirat

- 1 Zweck Ein Gestaltungsbeirat unterstützt als Fachgremium die kommunalen Behörden bei der Beurteilung architektonischer, ortsgestalterischer, freiräumlicher und ökologischer Fragen zum Zwecke einer qualitätsvollen, nachhaltigen Siedlungsentwicklung.
- 2 Beizug Im Grundsatz gilt, dass die zuständigen Behörden den Gestaltungsbeirat beiziehen, soweit sie dies für die Erfüllung der Zweckbestimmungen gemäss Absatz 1 dieses Paragraphen für angemessen erachten.
Pflichten für den Beizug sind im vorliegenden Reglement ausgewiesenen (u.a. bei Gestaltungsplanungen).
- 2 Aufgaben Der Gestaltungsbeirat hat keine Entscheidungsbefugnisse; er gibt lediglich Empfehlungen zu Gestaltungsplänen und baugesuchpflichtigen Eingriffen zuhanden der zuständigen kommunalen Behörde ab. Die Empfehlungen sind zu dokumentieren und dem Baugesuch beizulegen.
- 3 Bestimmungen Die ausführlichen Bestimmungen betreffend den Beizug eines Gestaltungsbeirats finden sich in Anhang II dieses Reglements.

§ 8 Gebiete mit Pflicht zu kooperativen Verfahren

- 1 Zweck Die Gebiete mit Pflicht zu einem kooperativen Verfahren bezwecken eine qualitätsvolle Entwicklung im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nach innen.
- 2 Pflicht Gebiete mit einer Pflicht zu einem kooperativen Verfahren sind im Bauzonenplan bezeichnet.
Ergänzend kann der Gemeinderat (z.B. auf Hinweis der Baubehörde) ein kooperatives Verfahren verlangen für Bauvorhaben

- von unbebauten, zusammenhängenden Flächen grösser 1'200 m².
 - von bebauten, von Abbruch betroffene Flächen grösser 1'200 m².
 - von bebauten Flächen grösser 1'200 m², welche mehrere bestehende Bauten betreffen.
 - entlang der Oltner- und Gösgerstrasse.
- 3 Nutzung Für die Gebiete gelten die Vorschriften der jeweiligen Grundnutzung.
- 4 Anforderungen Gebäude, Fassaden, Erdgeschossnutzungen, Vorzonen, Freiräume, Bepflanzungen und öffentliche Flächen sind hinsichtlich ihrer räumlichen Wirkung aufeinander abzustimmen.
- Insbesondere sind:
- die räumliche Beziehung zwischen Gebäuden und Strassenraum zu stärken;
 - qualitätsvolle Vorzonen als Übergangsbereich zwischen privatem und öffentlichem Raum auszugestalten;
 - die Aufenthaltsqualität entlang der Oltner- und Gösgerstrasse zu erhöhen;
 - die Adressbildung und Orientierung der Gebäude zu verbessern;
 - Erdgeschossnutzungen angemessen auf den Strassenraum auszurichten;
 - geschlossene oder abweisende Fassaden entlang der Hauptstrasse zu vermeiden;
 - eine angemessene Begrünung, möglichst natürliche Beschattung sowie klimaanangepasste Freiraumgestaltung sicherzustellen.
- Bei publikumsorientierten Nutzungen ist ein direkter räumlicher Bezug zum Strassenraum anzustreben.
- 5 Verfahren Vor der Einreichung eines Baugesuchs ist für Vorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf den Zweck und die Anforderungen gemäss den Absätzen 1 und 4 dieses Paragraphen ein kooperatives Qualitätsverfahren (kooperative Erarbeitung eines Bauprojekts) durchzuführen. Dies gilt insbesondere für:
- Neubauten;
 - Ersatzbauten;
 - wesentliche Umgestaltungen von Fassaden mit Wirkung auf den Strassenraum;
 - wesentliche Umgestaltungen von Vorzonen und Aussenräumen;
 - Umnutzungen mit erheblichen Auswirkungen auf die Erdgeschossnutzung oder die Beziehung zwischen Gebäude und Strassenraum.
- 6 Durchführung Für das Verfahren gilt:
- Die Grundeigentümer- bzw. Bauherrschaft erarbeitet das Bauprojekt in Kooperation mit der Planungsbehörde (Gemeinderat bzw. Raumplanungs- und Umweltkommission) sowie einer Vertretung der Baubehörde. Die Baubehörde kann den Gestaltungsbeirat (vgl. § 7 dieses Reglements) sowie weitere externe Fachexperten beiziehen.
 - Ablauf, Umfang und Organisation des Verfahrens richten sich nach Bedeutung, Grösse und Komplexität des Vorhabens und sind bei Verfahrensbeginn unter den Parteien festzulegen (u.a. Administration, Ergebnissicherung, Berichterstattung, Zusammensetzung Beteiligte, Art des Verfahrens, Form der Mitwirkung usw.).
 - Die vom Vorhaben unmittelbar betroffene Nachbarschaft kann in geeigneter Form in das Verfahren einbezogen werden.
 - Die Kosten für allenfalls beigezogene des Gestaltungsbeirats / externe Fachleute trägt die Grundeigentümerschaft / Bauherrschaft bzw. werden von der Baubehörde auf diese überwältzt. Den Aufwand der Planungs- und Baubehörde trägt die

- Einwohnergemeinde (Gemeindebeitrag im Interesse einer qualitätsvollen Entwicklung der Zentrumsachse).
- Die im Verfahren delegierte Vertretung der Baubehörde hat im anschliessenden Baubewilligungsprozess in den Ausstand zu treten.
- 7 Ergebnis-sicherung Die Ergebnisse des Verfahrens sind zu dokumentieren und dem Baugesuch beizulegen.
- Insbesondere ist von der Bauherrschaft im Baugesuch darzulegen, inwiefern die Anforderungen gemäss Absatz 4 bei der Projektentwicklung berücksichtigt worden sind. Die Planungsbehörde nimmt zu den Ergebnissen des Verfahrens Stellung.
- 8 Befreiung Von der Durchführung eines kooperativen Qualitätsverfahrens kann befreit werden, wenn ein Vorhaben offensichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Anforderungen gemäss Abs 4 hat.
- Über die Befreiung entscheidet die Baubehörde nach Anhörung der Planungsbehörde.

§ 9 Überbauungsziffer

- 1 Oberirdischer Anteil / Anteil für Unterniveaubauten Die Überbauungsziffer wird in einen oberirdischen Anteil (Voll-, Dach- und Attikageschosse gemäss § 16ter, § 17bis und § 17ter KBV) und einen Anteil für Unterniveaubauten (gemäss §21bis Abs. 3 KBV) aufgeteilt. Die maximal zulässigen Überbauungsziffern sind zonenspezifisch und in § 48 und § 49 dieses Reglements aufgeführt. In Anhang III dieses Reglements finden sich hinweisende Erläuterungen.
- 2 Bestehende Bauten In Bauten, die vor Inkrafttreten dieser Bestimmungen rechtmässig erstellt wurden, darf das bestehende Gebäudevolumen, unabhängig der Geschosshöhe und Geschossflächen mit der zulässigen Nutzung gemäss Grundnutzung genutzt werden. Die zulässige Geschossflächenziffer darf dadurch überschritten werden.

§ 10 Grünflächen, Grünflächenziffer und Baumäquivalent

- 1 Grünflächen In allen Zonen ist eine starke Durchgrünung zum Zwecke einer lebenswerten und klimaangepassten Siedlungsentwicklung anzustreben. Grünflächen sind mit klimaangepassten, standortgerechten Pflanzen zu begrünen (heimische Arten sind zu bevorzugen). Dabei ist mindestens die Hälfte der Grünfläche mit Vegetation auszubilden bzw. zu bepflanzen (keine minimale Bepflanzung wie z.B. Schotter- und Steingärten).
- 2 Umgebung Unbebaute Flächen bzw. Wege, Plätze, Abstellplätze sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist zu beschränken.
- 3 Grünflächenziffer Die minimal zulässigen Grünflächenziffern sind zonenspezifisch und in §48 bis §49 dieses Reglements aufgeführt.
- Als anrechenbare Grünflächen gelten natürliche und / oder bepflanzte Bodenflächen, die einen natürlichen Bodenaufbau (welcher einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser zulässt) oder eine genügend mächtige Bodenschicht (die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt) aufweisen und optisch als Grünflächen wirken. Folgende Flächen zählen ebenfalls zur Grünfläche (nicht abschliessend): Mergelflächen und -wege, Kiesflächen und -wege, Ruderalflächen, Schrittplatten.
- Grünflächen über Unterniveaubauten sind ebenfalls an die Grünflächenziffer anrechenbar (bei einer minimalen Überdeckung von 1.00 m).
- Nicht als Grünfläche anrechenbar sind (nicht abschliessend):
- Mit einer Folie / Vlies versiegelte Schotter- und Steingärten oder solche, die keine Bepflanzung aufweisen und optisch nicht als Grünfläche wirken
 - Schwimmbäder

- Überdachte Flächen, auch wenn diese natürlich sind
- Terrassen und Sitzplätze aus Steinplatten, Holzroste über natürlichen Flächen
- Kunstrasen
- Begrünte Flachdächer
- Parkplätze und Abstellflächen, unabhängig von der Bodenbeschaffenheit

Lassen Abdichtungen keine Infiltration zu oder ist keine minimale bzw. spärliche Bepflanzung (weniger als 50 % der Fläche) vorhanden, sind die Flächen nicht als Grünfläche anrechenbar.

- 4 Baumäquivalent Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann die Baubehörde in den Kernzonen sowie Gewerbe- und Arbeitszonen das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger, regionstypischer Bäume zulassen. Es sind räumlich wirksame Arten mit mittlerer bis grosser Baumkrone zu verwenden. Bei der Baumpflege soll die natürliche Wuchsform (Habitus) respektiert werden, dies unter Berücksichtigung von notwendigen Lichtraumprofilen entlang von Strassen. Die Bäume müssen im Boden gepflanzt sein; die Stammhöhe hat zum Zeitpunkt der Anpflanzung 2.00 m zu betragen. Pro Baum können 30 m² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden, aber im Maximum für 50 % der vorgeschriebenen Grünfläche.

Bäume, die in die Grünflächenziffer eingerechnet sind, dürfen weder entfernt noch in ihrem Weiterbestand behindert werden. Bei einem Abgang sind diese zu ersetzen.

§ 11

Gestaltung

- 1 Allgemein Bauten und Aussenräume haben sich gut in das Siedlungsgebiet bzw. das Quartierbild einzugliedern (Quartierverträglichkeit) und sollen die Qualität der Siedlung fördern, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist.
- 2 Strategie Innenentwicklung Hinweise zur Quartierverträglichkeit beinhaltet die Strategie Innenentwicklung. Die Strategie Innenentwicklung (quartierspezifischen Empfehlungen) ist im Nutzungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahren durch die kommunale Baubehörde sowie Grundeigentümerschaft / Bauherrschaft zur Beurteilung beizuziehen.
- 3 Dach Flachdächer sowie flach geneigte Dächer (< 10 %) sind gemäss SIA-Norm 312 und 271 im Minimum extensiv zu begrünen³. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind der Terrassennutzung dienende Dächer, ins Flachdach integrierte Photovoltaik-Elemente, der Nutzung von Regenwasser dienende Dächer, Vordächer sowie Dächer von 1-geschossigen Bauten wie Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons und Ähnliches.
- Reflektierende / spiegelnde, blendende oder metallglänzende Verkleidungen und grelle Dachfarben sind nicht gestattet.
- 4 Fassaden Fassadenflächen sind der Umgebung anzupassen. Mit Ausnahme von Solaranlagen sind u.a. reflektierende / spiegelnde, blendende oder metallglänzende Verkleidungen und grelle Fassadenfarben nicht gestattet.
- 5 Aussen-, Frei- und Grünräume Im Nutzungsplan- oder Baubewilligungsverfahren (Neubauten, aussenraumrelevante Um-, An- und Nebenbauten) ist ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat folgende Angaben zu machen:
- Terrain: Gestaltung; Böschungen; Übergang zu benachbarten Grundstücken

³ Als extensive Dachbegrünung gilt ein Dünnschichtaufbau mit Substrat und trockenheitsverträglicher Vegetation. Eine intensive Dachbegrünung (Dachgarten) erfolgt durch einen vollwertigen Bodenaufbau und lässt auch Baumbepflanzung zu.

- Flächen: Belagsflächen; Einmündungsradien und Sichtzonen; Versickerungsflächen; Pflanz- und Ansaatflächen; ökologischen Ersatz- und Ausgleichselementen; Dachbegrünungen

- Gehölze: zu fällende Gehölze; zu erhaltende Gehölze; Gehölzneupflanzungen

Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich Angaben betr. Entsorgungs- und Kompostieranlagen, Aussenbeleuchtung und Spielplätze mit Angaben zur Ausstattung zu machen.

6 Immissions-
schutzstreifen

Der im Bauzonenplan ausgewiesene Immissionsabstand ist als durchgehende, regions-typische Strauchhecke zu bepflanzen. Die Hecken können durch Baumpflanzungen unterbrochen und aufgelockert werden. Der Immissionsabstand ist der Bauzone überlagert und kann als anrechenbare Grundstücksflächen u. a. an die Grünflächenziffer / Überbauungsziffer angerechnet werden.

§ 12

Kultusbauten

1

Kultusbauten (religiöse Bauten und ähnliche Einrichtungen) inkl. Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu Kultusbauten sind nur in den Arbeitszonen sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) erlaubt.

§ 13

Sexgewerbe

1

In den Wohn- und Mischzonen sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist die Ausübung von Sexarbeit (inkl. zur Verfügung stellen oder vermitteln) sowie Betriebe des Rotlichtmilieus und des Sexgewerbes nicht zulässig.

§ 14

Energie

1 Grundsatz

Die Gemeinde begrüsst einen effizienten und erneuerbaren Energieeinsatz sowie eine nachhaltige Energieversorgung.

2 Öffentliche
Bauten / Anlagen

Hinsichtlich Energie nimmt die Gemeinde als öffentliche Institution eine Vorbildfunktion 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 ist von fossilen Energieträgern abzusehen; die Energie soll weitgehend CO₂-neutral bereitgestellt werden.

3 Sanierungen

Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen, welche vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung rechtmässig erstellt wurden, Nachisolationen durchgeführt, darf hierfür in Anlehnung an § 56^{bis} KBV u.a. von der maximalen Gesamthöhe, maximalen Gebäudelängen sowie von Baulinien um die Konstruktionsstärke abgewichen werden. Dies ist nur zulässig, falls keine erheblichen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden und die Verbesserung anders nicht zweckmässig erreicht werden kann.

4 Energieeffizienz

Einzelfeuerungsanlagen sind zu vermeiden, wenn ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.

Die Baubehörde berät die Bauherrschaft und prüft die Baugesuche auf ihre Energieeffizienz gemäss den genannten Vorschriften.

- 5 Solaranlagen Dachflächen sollen für Solar- und PV-Anlagen genutzt werden, wenn technisch sinnvoll.

§ 15 Solaranlagen und Antennen

- 1 Gestalterischer Grundsatz Bei der Realisierung von Solaranlagen (Solarthermie, Photovoltaik oder Solarspeicher) und Antennen ist auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen. Sie sind sorgfältig und möglichst unauffällig der Umgebung anzupassen und dürfen das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören. Die Solaranlagen sind gemäss den Gestaltungsempfehlungen im Anhang I dieses Reglements auszuführen.
- Parabolantennen sind unauffällig am Boden oder an der Fassade zu platzieren.
- 2 Flachdächer / flach geneigte Dächer Solaranlagen auf Flachdächern / flach geneigten Dächern (< 10 %) sind in Kombination mit der flächendeckenden Extensivbegrünung vorzusehen. Davon ausgenommen sind in das Flachdach integrierte Photovoltaik-Elemente.
- 3 Meldepflicht Auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen bedürfen keiner Baubewilligung. Sie sind aber der zuständigen Behörde zu melden. Bauvorhaben für Solaranlagen gelten als auf einem Dach genügend angepasst, wenn die Bestimmungen nach Bundesrecht (Art. 32a Abs. 1 und Abs. 1^{bis} Raumplanungsverordnung; RPV, SR 700.1) eingehalten sind.
- Sie sind der Baubehörde mindestens 30 Tage vor Baubeginn zu melden. Der Meldung sind ein Baubeschrieb, ein Situationsplan sowie ein Fassadenplan beizulegen.
- 4 Baubewilligungspflicht Bei geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden sind Solaranlagen baubewilligungspflichtig und haben erhöhten ästhetischen Anforderungen zu genügen.

§ 16 Mobilfunksendeanlagen

- 1 Anwendungsbereich Dieser Paragraph ist nur auf optisch als solche wahrnehmbare Mobilfunksendeanlagen anwendbar.
- 2 Standort Visuell wahrnehmbare Mobilfunksendeanlagen sind grundsätzlich in den Arbeitszonen zu erstellen. Nur wenn in diesen Zonen nachweislich ein Standort nicht möglich ist, kann ein Standort in einer anderen Zone in Erwägung gezogen bzw. geprüft werden. Der Nachweis ist durch die Gesuchstellenden zu erbringen; das kantonale Amt für Umwelt kann bei Bedarf durch die Gemeinde beigezogen werden.

§ 17 Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis

- 1 Lärmempfindlichkeitsstufen Die Lärmempfindlichkeiten nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) sind im Bauzonenplan verbindlich festgelegt und dargestellt. Dies mit Ausnahme der Landwirtschaftszone, in welcher die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gilt.
- 2 Lärmnachweis Für Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten (bspw. entlang der Kantonsstrassen) ist im Baugesuch- bzw. Gestaltungsplanverfahren durch den Gesuchsteller zu prüfen (Lärmbelastungskataster), ob ein Lärmnachweis notwendig ist.
- 3 Lärmgutachten Die Baubehörde verlangt ein Lärmgutachten,
- wenn gemäss Lärmbelastungskataster die Immissionsgrenzwerte überschritten oder Überschreitungen vermutet werden; und

- für Bauvorhaben, welche massgebende Aussenlärmemissionen verursachen (z.B. bei Anlagen der Industrie bzw. des Gewerbes und der Landwirtschaft, bei Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage).

§ 18 Lichtemissionen

- 1 Grundsatz Unnötige Lichtemissionen sind im Bestand sowie bei Neuanlagen grundsätzlich zu vermeiden und dadurch die schädlichen Auswirkungen auf den Menschen und die Natur zu begrenzen.
- 2 Anforderungen
 - Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten und abzuschirmen. Die Betriebszeit ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen.
 - Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.
 - Es dürfen keine Aussenleuchten (inkl. Strassenbeleuchtung) mit einer Farbtemperatur über 3000 Kelvin installiert werden.
- 3 Gewerbliche Beleuchtung Das Zeitfenster der Beleuchtung von gewerblichen Aussenanlagen ist auf die Betriebszeiten zu beschränken. Für Reklamen gilt ein Beleuchtungsverbot zwischen 22:00 - 6:00 h.

§ 19 Rechtswidriger Zustand

- 1 Baubewilligung Bauten und Anlagen ohne Baubewilligung sind rechtswidrig. Dies betrifft auch Bauten und Anlagen mit einer Baubewilligung, die davon abweichend erstellt wurden. Sobald die kommunale Baubehörde einen rechtswidrigen Zustand feststellt, hat sie summarisch zu prüfen, ob die Baute / Anlage allenfalls nachträglich bewilligt werden kann. Verletzt die Baute nicht offensichtlich die einschlägigen Normen, so wird die Bauherrschaft aufgefordert, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren ist einzuleiten.
Durch rechtswidrige Zustände (Unrecht) entsteht kein Recht.
- 2 Gebühren Die Gebühren richten sich nach aktuellem Gebührentarif der Gemeinde. Der Mehraufwand (vor Ort Besichtigung usw.) wird nach Aufwand der Verursacherin / dem Verursacher verrechnet.
- 3 Rückbau der Baute / Anlage Wenn die materielle Rechtswidrigkeit der Baute offensichtlich ist, wird kein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt und der Rückbau der Baute / Anlage durch die Baubehörde, unter Wahrung des rechtlichen Gehörs der Betroffenen, verfügt.

§ 20 Widerrechtlichkeit

- | | |
|--------------------------|---|
| Widerrechtliches Handeln | Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Reglements oder gegen gestützt darauf erlassene Einzelverfügungen sind nach § 153 PBG strafbar. |
|--------------------------|---|

II. ZONENVORSCHRIFTEN

1. Unterteilung

§ 21	Zonen / Gebiete / Objekte	
Zweck Unterteilung	Das Gemeindegebiet von Winznau ist gemäss den Nutzungsplänen Zonenplan in folgende Zonen unterteilt:	
Bauzonen	Wohnzone, 2-geschossig a / b	W2a / b
	Wohnzone, 3-/4-geschossig	W3 / W4
	Kernzone a / b	Ka / Kb
	Zentrumszone	Z
	Gewerbezone mit zugelassener Wohnnutzung, 2-/3-geschossig	GW2/3
	Gewerbezone	G
	Industriezone Arbeitszone	IA
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
Eingeschränkte Zonen	Freihaltezone	F
	Grünzone (ohne Bestimmungen im rechtsgültigen Reglement)	GR
	Uferschutzzone innerhalb Bauzone	USZi
	Naturgefahren	
Zonen ausserhalb Bauzone	Reservezone Wohnen	RW
	Reservezone Industrie	RI
	Landwirtschaftszone	L
	Freihaltezone ausserhalb Bauzone	F
Überlagernde Festlegungen	Immissionsabstand	IM
	Landschaftsschutzzone	LSZ
	Hofstattzone	HSZ
	Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft	N+L
	Schutzzone Wildtierkorridor	SWK
	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone	USZa
	Grundwasserschutzzone	S1/S2/S3
	Belastete Standorte / Altlasten	
	Schadstoffbelastete Böden	
	Störfälle	
Natur- und Kulturobjekte	Geschützte Naturobjekte	
	Schützenswerte geowissenschaftliche Objekte	
	Geschützte archäologische Fundstellen / Fundstellen unter kantonalem Einzelschutz	
	Kulturobjekte (geschützt / schützenswert/erhaltenswert)	
Nutzungs- und andere Zonenvorschriften	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 – 38 Planungs- und Baugesetz (PBG) und den nachfolgenden Bestimmungen.	

2. Bauzonen

§ 22	Wohnzone, 2-geschossig a	W2a
1 Zweck	Die Wohnzone 2-geschossig a bezweckt den Erhalt homogener Quartiere sowie deren Ergänzung bzw. Erneuerung mit quatierveträglichen Wohnbauten.	
2 Nutzung	Zulässig sind Ein-, Doppel- und Zweifamilienhäuser sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.). Einliegerwohnungen, welche gegenüber der Hauptwohnung untergeordnete Bedeutung besitzen, sind zulässig. Nicht zulässig sind: Reihenfamilienhäuser sowie neue Mehrfamilienhäuser, deren Erscheinung / Gestaltung (inklusive Aussenraum) und Massstäblichkeit nicht den benachbarten Bauten und der Bauweise der W2a angepasst sind. Nicht zulässig ist zudem die Vermietung einzelner Zimmer einer Wohneinheit, falls dieses nicht als selbstständige Wohneinheit mit einem separaten Zugang, eigener Küche und eigener sanitären Einrichtungen ausgestattet ist.	
3 Bauvorschriften / Nutzungsziffern	Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern sind in § 48 dieses Reglements geregelt.	
4 Gebiet mit besonderen Bestimmungen	Kanalstrasse: Für die im Bauzonenplan ausgewiesenen Flächen mit besonderen Bestimmungen entlang der Kanalstrasse sind ausschliesslich 1-geschossige Bauten zulässig.	
§ 23	Wohnzone, 2-geschossig b	W2b
1 Zweck	Die Wohnzone, 2-geschossig b bezweckt die Nutzung durch zweigeschossige Wohnbauten.	
2 Nutzung	Zulässig sind Ein-, Doppel- und Reihenfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit max. fünf Wohnungen in lockerer Bauweise sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Nutzung W2 angepasst sind. (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers). Nicht zulässig sind Betriebe des Rotlichtmilieus und des Sexgewerbes. Nicht zulässig ist zudem die Vermietung einzelner Zimmer einer Wohneinheit, falls dieses nicht als selbstständige Wohneinheit mit einem separaten Zugang, eigener Küche und eigener sanitären Einrichtungen ausgestattet ist.	
3 Baumasse Bauvorschriften / Nutzungsziffern	Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern sind in § 48 dieses Reglements geregelt.	
4 Gebiet mit besonderen Bestimmungen	Kanalstrasse: Für die im Bauzonenplan ausgewiesenen Flächen mit besonderen Bestimmungen entlang der Kanalstrasse sind ausschliesslich 1-geschossige Bauten zulässig.	
4 Dachformen	Für Hauptbauten sind Flachdächer nicht gestattet.	
5 Umgebung	Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Vorplätze und Abstellplätze sind möglichst in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.	
6 Empfindlichkeitsstufe	ES II, in Teilgebieten ES III	

§ 24 Wohnzone, 3-geschossig und 4-geschossig W3 / W4

- 1 Zweck ~~Wohnzone mit eingeschränkter Gewerbenutzung~~ Die Wohnzone, 3-geschossig bzw. 4-geschossig bezweckt die Nutzung durch höchstens 3-geschossige bzw. 4-geschossige Wohnbauten.
- 2 Nutzung Zulässig sind Wohnbauten sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.). ~~dichtere Wohnüberbauungen mit einer sorgfältigen Gestaltung sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Nutzung W3 angepasst sind.~~ Nicht zulässig sind neue Ein-, Doppel- und Zweifamilienhäuser.
Nicht zulässig ist zudem die Vermietung einzelner Zimmer einer Wohneinheit, falls dieses nicht als selbstständige Wohneinheit mit einem separaten Zugang, eigener Küche und eigener sanitären Einrichtungen ausgestattet ist.
Nicht zulässig sind Betriebe des Rotlichtmilieus und des Sexgewerbes.
- 3 ~~Baumasse~~
Bauvorschriften / Nutzungsziffern Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern sind in § 48 dieses Reglements geregelt.
- 4 Bauliche Erweiterungen Erweiterungen von bestehenden Ein-, Doppel- und Zweifamilienhäuser sind zulässig, wenn diese vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung rechtmässig erstellt wurden.
- 4 Dachformen Für Hauptbauten sind Flachdächer nicht gestattet.
- 5 Umgebung Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten.
Vorplätze und Abstellplätze sind möglichst in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.
- 6 Empfindlichkeitsstufe ES-II

§ 25 Wohnzone, 4-geschossig W4

- 4 Zweck ~~Wohnzone mit eingeschränkter Gewerbenutzung.~~
- 2 Nutzung Zulässig sind ~~dichtere Wohnüberbauungen mit einer sorgfältigen Gestaltung sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Nutzung W4 angepasst sind.~~
Nicht zulässig sind Betriebe des Rotlichtmilieus und des Sexgewerbes.
- 3 Dachformen Für Hauptbauten sind Flachdächer nicht gestattet.
- 4 Umgebung Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten.
Vorplätze und Abstellplätze sind möglichst in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.
- 5 Empfindlichkeitsstufe ES-II, in Teilgebieten III

§ 26 Kernzone a Ka

- 1 Zweck Die Kernzone a bezweckt, den gewachsenen Dorfkern als Zentrum von Winznau mit den ortstypischen prägenden Bauten, Strassenräumen, Plätzen und Frei- und Grünräumen zu erhalten, zu nutzen und sinnvoll zu erneuern, so dass eine gute Gesamtwirkung für das Ortsbild entsteht.
Die Kernzone a als Dorfzentrum schafft einen attraktiven Zentrumsbereich und achtet auf eine angemessene Funktionalität entlang der Hauptverkehrsachse.

- ~~Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes. Die Kernzone dient dem Schutz traditioneller, architektonisch wertvoller Bauten und der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.~~
- 2 Nutzung Zulässig sind Wohnbauten sowie nicht bis mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie z.B. Ladengeschäfte, Restaurationsbetriebe, Büros, Praxen, Ateliers, kulturelle Einrichtungen und öffentliche Bauten.
- ~~öffentliche Bauten, Wohnbauten, Gastwirtschaftsbetriebe, Läden sowie dem Charakter der Zone entsprechende mässig störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.~~
- Nicht zulässig sind insbesondere: neue Einfamilienhäuser, grössere Einkaufszentren und Fachmärkte, verkehrs- und lärmintensive Betriebe, Betriebe mit überwiegend Lager- und Umschlagsfunktion, Tankstellen / Waschanlagen, Betriebe des Automobilgewerbes, Werkstätten für Motorfahrzeuge / Landmaschinen und ähnliche Nutzungen.
- 3 Baumasse Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern sind in § 48 dieses Reglements geregelt.
- Bauvorschriften / Nutzungsziffern Bei schriftlicher Zustimmung aller Betroffenen kann die Baubehörde bei Neubauten die geschlossene Bauweise bewilligen.
- 4 Gestaltung von Dach, Fassaden und Umgebung Sämtliche bauliche Massnahmen haben sich dem Zonenzweck unterzuordnen und sich namentlich hinsichtlich der Stellung der Baukörper, Proportionen, Dachneigung sowie Materialisierung ins Ortsbild einzufügen.
- ~~Es sind symmetrische~~ beidseits gleich geneigte Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit traditionellen Dachvorsprüngen zulässig. Die Dachneigung beträgt mindestens 35° und maximal 45°.
- Als Bedachungsmaterial dienen Tonziegel oder Eternitschiefer (braun – rotbraun). Dacheinschnitte sind strassenseitig nicht zulässig.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer sind nur für 1-geschossige Bauten zugelassen. Bei Nebengebäuden kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten.
- Farb- und Materialmuster für Fassaden und Bedachung sind mindestens sechs Wochen vor Ausführung der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen.
- Vorplätze und Abstellplätze sind in traditioneller Art zu erhalten und zu gestalten sowie möglichst in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.
- Von den Gestaltungsvorschriften kann abgewichen werden, wenn dadurch eine im Interesse des Ortsbildes überzeugende Lösung realisiert werden kann.
- 5 Besondere Bestimmungen Für die Beurteilung von Baugesuchen für Neubauten sowie wesentliche Umbauten kann die Stellungnahme vom Gestaltungsbeirat (vgl. § 7) und ergänzend der zuständigen kantonalen Fachstellen ~~kantonalen Denkmalpflege~~ eingeholt werden.
- Qualitätssicherung Sämtliche äussere Veränderungen eines Gebäudes (Dach, Fassaden, Fenster, Fassadenfarbe, Haustüren, Tore usw.) sind bewilligungspflichtig.
- ~~Zur Beurteilung der Eingliederung oder anderer Aspekte kann die Baukommission unabhängige Fachleute auf Kosten der Bauherrschaft beiziehen.~~
- Umgebung ~~Vorplätze und Abstellplätze sind in traditioneller Art zu erhalten und zu gestalten sowie möglichst in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.~~
- 6 Abbruch von Bauten Der Abbruch von Bauten, welche für das Ortsbild von Bedeutung sind, darf nur bewilligt werden, wenn gleichzeitig mit dem Abbruchgesuch ein bewilligungsfähiges Neubauprojekt vorliegt, dessen Finanzierung sichergestellt ist.
- 7 Antennen und Sonnenkollektoren Sonnenkollektoren und Antennen sind soweit zulässig, als das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Parabolantennen sind unauffällig am Boden oder an der Fassade zu platzieren. Sonnenkollektoren sollen in die Fassadengestaltung oder in die Dachhaut integriert werden.

Ausnahmen ~~Von den Gestaltungsvorschriften kann abgewichen werden, wenn dadurch eine im Interesse des Ortsbildes überzeugende Lösung realisiert werden kann.~~

8 Empfindlichkeitsstufe ES III

§ 27

Zentrumszone ~~Kernzone b~~

Z-Kb

- 1 Zweck

Die Kernzone b ist eine Mischzone und dient einer dichten, ortsbaulich und architektonisch hochwertigen Bauweise mit hoher Aufenthaltsqualität an zentraler Lage. Sie bezweckt den Erhalt und die Weiterentwicklung der zentral gelegenen Flächen mit zeitgemäsem architektonischem Ausdruck. Volumen, Gestaltung und Formgebung haben ästhetischen Anforderungen zu genügen und sollen die Qualität der Siedlung fördern. Insbesondere soll das Ortsbild gewahrt und das Strassenbild aufgewertet werden.

~~Zentrumsbereich für Einkaufen, Arbeiten und Wohnen~~
- 2 Nutzung

Zulässig sind Wohnbauten sowie nicht bis mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie z.B. Ladengeschäfte, Restaurationsbetriebe, Büros, Praxen, Ateliers, kulturelle Einrichtungen und öffentliche Bauten.

In den Erdgeschossen werden publikumsorientierte Dienstleistungen und Gewerbe angestrebt.

Der Anteil Gewerbe / Dienstleistung beträgt mindestens 25 % der realisierten Geschossfläche; reine Gewerbebauten sind zulässig.

Nicht zulässig sind insbesondere grössere Einkaufszentren und Fachmärkte, verkehrsintensive Betriebe, Tankstellen / Waschanlagen und ähnliche Nutzungen.

~~Zulässig sind öffentliche Bauten, Wohnbauten, Läden und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Es ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen anzustreben.~~
- 3 Baumasse
Bauvorschriften / Nutzungsziffern

Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern sind in § 48 dieses Reglements geregelt.
- 4 Dachgestaltung

~~Für Hauptbauten sind Flachdächer nicht gestattet.~~

Je nach Bautypus sind beidseits gleich geneigte Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung beträgt mindestens 35°. Als Bedachungsmaterial dienen Tonziegel (braun – rotbraun) oder Eternitschiefer (anthrazit, dunkelgrau oder braun – rotbraun). Dachvorsprünge müssen traufseitig mindestens 0.80 m und stirnseitig mindestens 0.60 m betragen. Für Nebengebäude sind geringere Vorsprünge, mindestens aber 0.60 m bzw. 0.50 m gestattet. Für Dachaufbauten gelten die Bestimmungen von § 64 KBV. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Dachflächenfenster sind auf das Minimum zu beschränken.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind nur für 1-geschossige Bauten zugelassen.
- 5 Umgebung

Parkplätze sind mit Hochstamm-Bäumen zu bepflanzen (mindestens ein Baum pro vier Parkplätze).

Vorplätze und Abstellplätze sind möglichst in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.
- 6 Besondere Bestimmungen
Qualitätssicherung

Für die Beurteilung von Baugesuchen für Neubauten sowie wesentliche Umbauten kann die Stellungnahme vom Gestaltungsbeirat (vgl. § 7) eingeholt werden.

~~Zur Beurteilung der Eingliederung oder anderer Aspekte kann die Baukommission unabhängige Fachleute auf Kosten der Bauherrschaft beiziehen.~~

§ 28 Gewerbezone mit Wohnnutzung, 2-/3-geschossig GW2/GW3

- 1 Zweck Die Gewerbezone mit Wohnnutzung bezweckt das Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen in den Übergängen von den reinen Arbeitszonen zu den reinen Wohnzonen.
~~Gewerbezone mit zugelassener Wohnnutzung~~
- 2 Nutzung Zulässig sind nicht störende bis mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohngebäude.

Nicht zulässig sind insbesondere: verkehrs- und publikumsintensive Betriebe gemäss kantonalem Richtplan, Logistik- oder Lagerbetriebe, Tankstellen / Waschanlagen, Werkstätten für Motorfahrzeuge / Landmaschinen oder ähnliche Nutzungen.

~~Zulässig sind mässig störende Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen.~~
- 3 Baumasse Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern sind in § 48 dieses Reglements geregelt.
Bauvorschriften / Nutzungsziffern
- 4 Anordnung Die Wohnnutzungen sind so anzuordnen, dass keine Beeinträchtigung durch Immissionen der Gewerbebetriebe entstehen (insbesondere Lärm-, Licht- und Luftimmissionen).
Wohnungen
- 5 Umgebung Bei der Gestaltung ist insbesondere eine gute Aussenraumqualität im Bereich der Wohnnutzungen zu erreichen. Dafür sind die ungenutzten Flächen naturnah und artenreich zu gestalten.

Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Die Baubehörde kann einen detaillierten Umgebungsplan verlangen. Vorplätze und Abstellplätze sind möglichst in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.
- 5 Empfindlichkeitsstufe ES-III

Gewerbezone

G

- 1 Zweck Gewerbezone für mässig störende Betriebe
- 2 Nutzung Zulässig sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und betriebsnotwendige Wohnungen
- 3 Baumasse

Gebäudehöhe	max.	13.5 m
Firsthöhe/Dachaufbauten	max.	13.5 m
Gebäudelänge	max.	80 m
Überbauungsziffer	max.	60 %
Grünflächenziffer	min.	20 % 1)
Baumequivalent		30 m ²

1) Die Planungsbehörde kann im Gestaltungsplan die Grünflächenziffer reduzieren, wenn Platzflächen in durchlässiger Weise ausgeführt werden oder Dachflächen extensiv begrünt ausgestaltet werden.
- 4 Besondere Bestimmungen Gestaltungsplanpflicht
- 5 Umgebung Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Die Baubehörde kann einen detaillierten Umgebungsplan verlangen.

Entlang von Strassen ist in regelmässigen Abständen eine heckenartige Bepflanzung vorzusehen oder ein hochstämmiger regiontypischer Baum zu pflanzen, falls topographisch und für die Verkehrssicherheit möglich.

6 Empfindlichkeits-
stufe ES-III

§ 29

~~Industriezone~~ **Arbeitszone**

↓ A

- 1 Zweck

Die Zone bezweckt den Erhalt und die (Weiter)Entwicklung der Arbeitsnutzung.
~~Ansiedlung und Entwicklung von Industrie- und Dienstleistungsbetrieben~~
- 2 Nutzung

Zulässig sind **nicht oder mässig störende** Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbe-
triebe. ~~und betriebsnotwendige Wohnungen.~~ **Eine Wohnnutzung (auch betriebsnot-**
wendige Wohnungen) sind nicht zulässig.
- 3 ~~Baumasse~~
Bauvorschriften /
Nutzungsziffern

Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern sind in § 49 dieses Reglements geregelt.
- 4 Gestaltung
Fassade

In der Arbeitszone gelten für einsichtige, exponierte Fassaden erhöhte ästhetische An-
forderungen an die Gestaltung. Insbesondere gilt:

 - Horizontal verlaufende Gliederung durch z.B. horizontale Fassadenstruktur,
Fensterreihen, unterschiedliche Materialien usw.
 - Gegliederte Ausgestaltung der Fassade durch z.B. Fenster, unterschiedliche Ma-
terialien, Rück-/ Vorsprünge usw. (keine vollflächigen Fassaden ohne Öffnungen)
 - Vorzugsweise flache Fassadenmaterialien (nicht gewellte Materialien)
 - Farblich einheitliche Gestaltung der Fassade und der an der Fassade in Erschei-
nung tretenden Elemente (z.B. Fensterrahmen, Tore, usw.)

Die Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung sind der Baukommission vor dem Bau-
gesuchverfahren zur Begutachtung einzureichen.
- 5 Umgebung und
Bepflanzung

Die Baubehörde kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdeckung störender
Lager-, Umschlags- oder Abstellflächen verlangen. **Ungenutzte Flächen sind möglichst**
naturnah (Erhaltung von natürlichen Bodenfunktionen) und artenreich zu gestalten
und zu pflegen. Vor allem sind zusammenhängende Flächen mit nährstoffarmen Bö-
den (gering-mächtige Humusauflage von 5 – 10 cm) zu schaffen.

~~Entlang der Zonengrenze ist die Industriezone mit Bäumen und Sträuchern in mindes-~~
~~tens 10 m Breite zu bepflanzen. Entlang von Strassen ist in regelmässigen Abständen~~
~~ein hochstämmiger, regionstypischer Baum zu pflanzen;~~
~~Vorplätze und Abstellplätze sind möglichst in wasserdurchlässiger Weise auszuführen~~
- 6 Strassenraum

Der Raum zur Kantonsstrasse ist innerhalb der Bauzone durch die Grundeigentümer-
schaft mit regionstypischen, hochstämmigen und möglichst langlebigen Baumarten,
die für die Bepflanzung von Strassenräumen geeignet sind, gestalterisch aufzuwerten
und zu pflegen (diese müssen im Boden gepflanzt sein und die Stammhöhe hat zum
Zeitpunkt der Anpflanzung 2.00 m zu betragen).
- 7 Erschliessung

Die Erschliessung hat geordnet und zusammengefasst nach Möglichkeit rückwärtig
auf die Kantonsstrasse zu erfolgen. Ein nicht reguliertes Ausfahren auf die Kantons-
strasse ist mit geeigneten Massnahmen zu verhindern (z.B. begrünte Rabatte). Die Si-
cherheit für den Fuss- und Veloverkehr ist zu gewährleisten und der Strassenraum
entsprechend zu gestalten und aufzuwerten.

Die Erschliessung ist frühzeitig mit der Baubehörde sowie dem kantonalen Amt für
Verkehr und Tiefbau festzulegen.
- 8 Parkierung

Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen nur entlang der Strasse angeordnet werden,
wenn das direkte Ausfahren auf die Kantonsstrasse mit geeigneten Massnahmen ver-
hindert wird.

Es sind genügende, witterungsgeschützte Abstellplätze für Velos vorzusehen.

9	Gestaltungsplanpflicht	Die Baukommission kann für grössere Bauten einen Gestaltungsplan verlangen. Im Rahmen des Gestaltungsplanes kann von den festgelegten Baumassen abgewichen werden. Für bestehende sowie neue Bauten und Anlagen, die die Anforderungen gemäss Abs. 4 – Abs. 8 nicht erfüllen, gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Im Rahmen der Gestaltungsplanung ist die Umsetzung dieser Anforderungen aufzuzeigen und Bericht zu erstatten. Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind (sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen) An- und Umbauten bestehender Bauten sowie 1-geschossige Neubauten wie Garagen, Geräteschuppen, Pavillons und Ähnliches, die der Hauptbaute angebaut oder freistehend sind und keine gewerbliche Nutzung enthalten.
	Empfindlichkeitsstufe	ES IV

§ 30	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
1	Zweck	Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sichert die für öffentliche Aufgaben bzw. für Nutzungen im öffentlichen Interesse benötigten Flächen.
2	Nutzung	Zulässig sind öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen.
3	Baumasse Bauvorschriften / Nutzungsziffern	Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern sind in § 49 dieses Reglements geregelt.
4	Umgebung / Parkierung	Im Rahmen von zukünftigen Bauvorhaben ist zwingend ein Umgebungsgestaltungskonzept / Umgebungsplan sowie ein Parkierungskonzept zu erarbeiten.
4	Empfindlichkeitsstufe	ES II, Teilgebiete ES III

3. Eingeschränkte Zonen

§ 31	Freihaltezone	F
1	Zweck	Die Freihaltezone bezweckt die Sicherung von Grünräumen im Siedlungsgebiet. Sie übernimmt Erholungsfunktion. Trennung und Gliederung der Bauzone, das Freihalten von empfindlichen Landschaftskammern und Erhaltung, Förderung sowie Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation.
2	Nutzung	Zulässig sind Grünflächen (u.a. Wiesen, Kinderspielplätze) sowie 1-geschossige Bauten und Anlagen, welche dem Zonenzweck dienen. Landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig. Andere Bauten und Anlagen sowie Parkplätze sind nicht zulässig. Landwirtschaftlich, gartenbaulich soweit mit den Zielen und §§ 31ff der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz NHV vereinbar.
3	Gestaltung	Die Freihaltezone ist naturnah und artenreich zu gestalten.
3	Bauten	Bauten sind nicht zulässig.
4	Besondere Vorschriften	Die Freihaltezone ist möglichst gut zu durchgrünen, vorzugsweise mit einheimischen Bäumen und Sträuchern.
5	Ausnahmen	Zulässig sind bauliche Massnahmen, welche dem notwendigen Unterhalt, der Renaturierung oder Revitalisierung eines Gewässers dienen.

- 6 Empfindlichkeits- ES-III
stufe

§ 32 Uferschutzzone innerhalb Bauzone USZI

- 1 Zweck Die kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone bezweckt das Erhalten, Fördern und Schaffen naturnaher Ufer mit einheimischer, standortgerechter Ufervegetation und das Freihalten der Uferbereiche von Bauten und Anlagen sowie invasiver Neophyten. Sie gewährleistet den Schutz vor Hochwasser und stellt den Raumbedarf der Gewässer langfristig sicher.
- 2 Nutzung, Gestaltung und Bewirtschaftung Die Uferschutzzone ist naturnah und extensiv zu nutzen.
Es gelten die Bestimmungen gemäss kantonalem Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15) sowie der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.201, insbesondere Art. 41c) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81).
Der Unterhalt richtet sich grundsätzlich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Gemeinde sowie nach der kantonalen Praxishilfe Neophyten nach § 35 ff GWB.

Naturgefahrenbereiche

- 4 Gebiete ~~Im Zonenplan sind die Gebiete mit geringer, mittlerer und erheblicher Gefährdung schraffiert, soweit sie in der Bauzone liegen. Die Naturgefahrenbereiche ausserhalb der Bauzone können der Gefahrenkarte entnommen werden.~~
- 2 Auflagen Erhebliche Gefährdung ~~Neubauten sind nicht zulässig. Für bestehende Bauten sind die notwendigen Massnahmen einzelfallweise und unter Abwägung aller Interessen abzuklären (zum Beispiel bauliche Massnahmen, Notfallplanung). Dabei hat die Baukommission mit der Koordinationsstelle Naturgefahren zusammen zu arbeiten.~~
- 3 Auflagen Mittlere Gefährdung ~~Die Erstellung von Bauten und Anlagen in Bereichen mit mittlerer Gefährdung ist grundsätzlich zulässig. Nicht zulässig sind sensible Objekte, d.h. Bauten und Anlagen~~
~~— in denen sich besonders viele Menschen aufhalten und die schwierig zu evakuieren sind~~
~~— an welchen bzw. durch welche grosse Folgeschäden auftreten können, wie z.B. Lager gefährlicher Stoffe~~
~~— an welchen grosse finanzielle Schäden zu befürchten sind.~~
~~Der jeweiligen Gefährdungssituation ist durch Massnahmen Rechnung zu tragen, wie z. B.~~
~~Überschwemmungen/ Übersarung:~~
~~— Erhöhte Zugänge oberhalb Hochwasserkote mit Freibord oder wasserdichte Zugänge (Fenster, Oblichter, Treppenabgänge, etc.) zu Erd- / Untergeschossen~~
~~— geeignete Einfassungen oder Mauern entlang Parzellengrenzen bei bestehenden Bauten~~
~~— Wertkonzentrationen und Lagern von umweltgefährdenden Materialien in Untergeschossen vermeiden~~
~~— potentiell gefährliche Anlagen wie Öltanks sichern; Umweltgefährdende Stoffe dürfen nur in gesicherten Behältern gelagert werden und nur in Räumen über der Hochwasserkote. In Kellerräumen sind diese Stoffe nicht gestattet.~~
~~— Zu- und Abläufe zu den Gebäuden (Kanalisation, Wasserleitung) sind technisch so auszurüsten, dass eine Überflutung im Gebäude ausgeschlossen werden kann.~~
~~— gefahrlose Ableitung Wasser in neuem Graben/Rinne vorsehen.~~

Steinschlag:

~~— Die Anordnung von Bauten und Nutzungen auf der Parzelle sowie die Fassaden- und Dachgestaltung sind der Gefährdung durch Steinschlag anzupassen.~~

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

- | | | |
|---|---|---|
| 4 | Auflagen Geringe Gefährdung und Restgefährdung | Die Erstellung von sämtlichen Bauten und Anlagen in Bereichen mit geringer Gefährdung ist im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften zulässig.

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. |
| 5 | Notfallplanung | Im Sinn einer Notfallplanung sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen. |
| 6 | Risikominde-
rung | Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt. |
| 7 | Ausnahmen | Wenn die baulichen Massnahmen gemäss Gefahrenkarte ‚Soll-Zustand‘ ergriffen worden sind, entfallen die obgenannten und in den Richtlinien für Gefahrenschutz formulierten Auflagen ganz oder teilweise; die verbleibenden Auflagen sind mit dem Amt für Umwelt festzulegen. |

Gefahrenschutz

- | | | |
|---|--------------|--|
| 4 | Vorschriften | In den im Zonenplan mit Naturgefahrenbereiche bezeichneten Gebieten sind die im Anhang in den Vorschriften für den Gefahrenschutz aufgeführten Massnahmen, zusätzlich zu den Vorgaben gemäss den Vorschriften des Zonenreglements § 21a, im Baugesuchverfahren umzusetzen. |
|---|--------------|--|

§ 33**Naturgefahren**

- | | | |
|---|-------------------|---|
| 1 | Zweck | Gefahrenbereiche bezwecken den Schutz von Mensch, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren, primär mittels raumplanerischen und wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen. Die Naturgefahren werden in vier Gefahrenstufen unterteilt. Für die unterschiedlichen Gefahrenstufen gelten die nachfolgenden Bestimmungen. |
| 2 | Pläne und Karten | Die jeweiligen Naturgefahrenzonen sind im Naturgefahrenplan dargestellt. Der Naturgefahrenplan umfasst die vorhandenen Gefahrenzonen innerhalb des Perimeters Gefahrenkartierung. Bei Nachführungen, die sich aufgrund konkreter Schutzmassnahmen ergeben, ist die Gefahrenkarte entsprechend zu aktualisieren und der Naturgefahrenplan muss neu aufgelegt werden.

Bei Bauvorhaben ist zusätzlich die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU hinweisend zu berücksichtigen.

Ausserhalb des Perimeters Gefahrenkartierung ist die Naturgefahrenhinweiskarte gemäss kantonalem Geoportal zu berücksichtigen. |
| 3 | Naturgefahrenplan | Die im Naturgefahrenplan gelb / gelb schraffiert / blau / rot dargestellten Bereiche liegen im jeweiligen Gefährdungsbereich gemäss nachfolgenden Ausführungen: |

4	Hinweisbereich geringe Gefährdung (gelb) / Restgefährdung (gelb schraffiert)
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 sind Schutzmassnahmen vorzusehen. Die Grundeigentümerschaft ist auf die Gefährdung und auf mögliche Massnahmen zur Schadensverhütung aufmerksam zu machen.
Zuständigkeiten	Die kommunale Baubehörde informiert die Bauherrschaft entsprechend und zieht die Solothurner Gebäudeversicherung SGV bei. Bei sensiblen Objekten kann die Koordinationsstelle Naturgefahren einbezogen werden.
Bauliche Massnahmen	Wenn bauliche Massnahmen gemäss der Gefahrenkarte ergriffen worden sind, ist die Gefährdung neu zu beurteilen. Im Minimum gelten die Auflagen gemäss dem Bereich Restgefährdung.
5	Gebotsbereich mittlere Gefährdung (blau)
Auflagen innerhalb Bauzone	Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen ist mit Auflagen zulässig: - Allgemein: 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. - 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. - Einbauten, wesentliche Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu erstellen, dass die Foundationen im Fall eines Hochwassers nicht unterspült werden. - Zu- und Abläufe zu den Gebäuden (Kanalisation, Wasserversorgung) sind technisch so auszurüsten, dass eine Überflutung im Gebäude ausgeschlossen werden kann. - Bei der Umgebungsgestaltung ist dafür zu sorgen, dass das Hochwasser möglichst schadlos abfließt. - Der Gefährdungssituation durch Rutschungen ist mit einer der konkreten Rutschgefahr angepassten Bauform und Bauweise Rechnung zu tragen. Eingriffe, welche die Rutschung ungünstig beeinflussen, sind zu vermeiden. - Die Baugrube ist während der Bauphase zu sichern. - Das Oberflächen- und Meteorwasser soll soweit möglich abgeführt werden und nicht versickern.
Zuständigkeiten	Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechend vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die kommunale Baubehörde zieht die Solothurner Gebäudeversicherung bei. Diese prüft die vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen. Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und Massnahmen (wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs) verlangen.
Bauliche Massnahmen	Wenn bauliche Massnahmen gemäss der Gefahrenkarte ergriffen worden sind, ist die Gefährdung neu zu beurteilen. Im Minimum gelten die Auflagen gemäss dem Bereich Restgefährdung.
6	Verbotsbereich erhebliche Gefährdung (rot)
	Die Erstellung von neuen Bauten und Anlagen ist grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen von diesem Grundsatz in bereits bebauten Gebieten sowie Schutzmassnahmen für bestehende Bauten und Anlagen müssen fallweise unter Abwägung der Interessen und unter Einbezug der kantonalen Koordinationsstelle Naturgefahren beurteilt werden (bauliche Massnahmen, Notfallprüfung).

Bauliche
Massnahmen

Wenn bauliche Massnahmen ergriffen worden sind, die eine Neubeurteilung der Gefährdung nach sich ziehen, sind die Auflagen unter Einbezug der kantonalen Koordinationsstelle Naturgefahren festzulegen.

7

Oberflächenabfluss

Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Potenziell gefährdete Gebiete durch Oberflächenabfluss zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU auf⁴.

Gebäudeöffnungen (Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten, Lichtschächte usw.) sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten.

Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen.

4. Zonen ausserhalb Bauzone**§ 34****Reservezone Wohnen / Arbeiten****RW / RA**

- 1 Zweck Die Reservezonen sind für eine künftig mögliche Erweiterung der Bauzonen im Sinne von § 27 PBG vorgesehen.
~~Die Reservezone ist für eine künftig mögliche Bebauung vorgesehen.~~
- 2 Nutzung Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone **bzw. die Vorschriften für das Bauen ausserhalb Bauzone.**
- 3 ~~Besondere Bestimmungen~~ **Einzonung** Die Zuweisung zu einer Bauzone erfolgt ~~auf dem gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz vorgesehenen Einzonungsverfahren.~~ **im ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§15^{ff.} PBG durchzuführen.**

Reservezone Industrie**RI**

- 1 Zweck ~~Sicherung von Industrie-Entwicklungsgebiet in geeigneter Lage~~
- 2 Nutzung ~~Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone. Das Gebiet ist reserviert für Nutzung gemäss § 34 des Zonenreglements.~~
- 3 ~~Besondere Bestimmungen~~ Die Zuweisung zu einer Bauzone erfolgt auf dem gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz vorgesehenen Einzonungsverfahren.
~~Bei ausgewiesenem Eigenbedarf eines bestehenden Unternehmens ist das von diesem benötigte Land von der Industriereservezone der Industriezone zuzuweisen. (§ 27 Abs. 3 PBG)~~

KompostierplätzeMehrfamilien-
häuser

Zu Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen sind an geeigneter Stelle Anlagen zur Kompostierung von organischem Material bereit zu stellen.

⁴ <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/naturgefahren/fachinformationen/naturgefahrensituation-und-raumnutzung/gefahrengrundlagen/oberflaechenabfluss.html>

§ 35	Landwirtschaftszone	LW
1 Zweck	Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur- und Landschaft.	
2 Nutzung	Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt der notwendigen Biodiversitätsförderflächen (BFF, ehem. ökologische Ausgleichsflächen).	
	Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen Landwirtschaftszone gelten die entsprechenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) und PBG (§°37 bis ff. PBG).	
3 Bauvorschriften / Nutzungsziffern	Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern sind in §48 und §49 dieses Reglements geregelt.	
	Im Bereich der Bauzonen richten sich Baumasse und Gestaltung nach den Bestimmungen der Kernzone (vgl. § 26 dieses Reglements).	
3 Gestaltung von 4 Bauten	Standort, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Sie sind in der Regel mit standortheimischen Bäumen (Hochstammbstbäumen) und Sträuchern zu begrünen. Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren (bezüglich Dachform, Firstrichtung, Bedachung). Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.	
	Im Siedlungsgebiet sind bei Bauten erhöhte ästhetische Anforderungen einzuhalten, welche sich an den Kernzonenvorschriften orientieren. Dabei darf die landwirtschaftliche Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.	
4 Empfindlichkeits- stufe	ES III	
5 Ausnahmen	Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung bei vorbestehenden anderen Bauformen, bei Anbauten und untergeordneten Bauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten.	
6 Juraschutzzone	Für die Gebiete der Landwirtschaftszone, welche von der Juraschutzzone überlagert sind, gelten folgende, ergänzende Bestimmungen:	
	- Zulässige Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in die Landschaft einzugliedern. Exponierte Standorte sind freizuhalten. - Übermässige Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu vermeiden, diese sind dem Umgebungsverlauf anzupassen.	

5. Überlagernde Festlegungen

§ 36	Immissionsabstand	IM
1 Zweck	Der Immissionsabstand dient einer verträglichen, qualitätsvollen Gestaltung des Übergangs zur Wohnzone sowie der Realisierung möglicher Immissionsschutzmassnahmen (insbesondere betreffend Lärm, Staub und Licht).	
2 Nutzung und Gestaltung	Der im Bauzonenplan ausgewiesene Immissionsabstand ist als durchgehende, regionstypische Strauchhecke zu bepflanzen. Die Hecke kann durch Baumpflanzungen unterbrochen und aufgelockert werden. Bauliche Immissionsschutzmassnahmen bis zu einer maximalen Höhe von 2.00 m sind zulässig; diese müssen durch die Strauchhecke optisch abgedeckt werden.	
3 Baumasse	Der Immissionsabstand ist der Bauzone überlagert und kann als anrechenbare Grundstückfläche an die Grünflächenziffer / Überbauungsziffer angerechnet werden. Der Immissionsabstand darf im Grenzabstand liegen.	

§ 37	Landschaftsschutzzone	LSZ
1 Zweck	Die Landschaftsschutzzone bezweckt das langfristige Freihalten von grösseren zusammenhängenden und charakteristisch unverbauten Landschaftskammern und die Sicherung der Siedlungstrenngürtel gemäss kantonalem Richtplan. Sie dient dazu, Landschaftsräume langfristig offen zu halten und zu verbinden. Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammer am Dottenberg, im Hölzli und im Ruchacker.	
2 Schutzziele	Wertvolle Landschafts- und Naturelemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Hostetten, Bachläufe, Trockenwiesen und -weiden sind ungeschmälert zu erhalten bzw. nach Möglichkeit zu fördern.	
3 Nutzung	Die Nutzung erfolgt gemäss der Grundnutzung soweit mit dem Zweck nach Abs. 1 Zielen vereinbar und nicht durch Vereinbarungen anders geregelt.	
4 Bauten und Anlagen	Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen sowie landschaftsverändernde Massnahmen sind unzulässig. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen für Tiere usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Bestehende und landwirtschaftlich genutzte Bauten, welche vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung rechtmässig erstellt wurden, können angemessen erweitert werden (es gilt das Konzentrationsprinzip mit bestehenden Bauten und Anlagen). Nicht zulässig sind neue Hauptbauten, grössere Nebenbauten sowie die Erstellung von Treibhäusern.	
5 Landschaftselemente	Die typischen Landschaftselemente Hecken, Gehölze und ein möglichst stufiger Waldrand sind zu erhalten und anzustreben.	
6 Ausnahmen	Ausnahmen bez. Abs. 3 sind für Bienenhäuser, Weideunterstände, Anlagen der Wasserversorgung und geringfügige Terrainveränderungen zur Verbesserung der Bewirtschaftungsbedingungen im Waldareal und Landwirtschaftsgebiet möglich.	

Kommunales Vorranggebiet Natur + Landschaft**N+L**

- | | | |
|---|--------------|---|
| 1 | Zweck | Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen Gebieten für Tiere und Pflanzen |
| 2 | Nutzen | Gemäss Grundnutzung, soweit sie dem Zonenzweck nicht widerspricht |
| 3 | Vereinbarung | Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. |

§ 38**Hofstattzone****HS**

- | | | |
|---|------------------------------|--|
| 1 | Zweck | Die Hofstattzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung des Baumbestandes an Hochstammbäumen als prägendes Element des Dorfbildes und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die Hofstattzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. |
| 2 | Nutzung | Die Hofstattzone darf ausschliesslich als Mähwiese oder Mähweide genutzt werden. Bei Beweidung sind die Bäume vor Beschädigung zu schützen. |
| 3 | Bauten und Anlagen | In der Hofstattzone sind nur unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen wie Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen für Tiere usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches zugelassen. |
| 4 | Bauweise | Maximale Gesamthöhe: 3.0 m |
| 5 | Unterhaltskosten / -arbeiten | Die Gemeinde kann den Vollzug der Zonenvorschriften zur Hofstattzone mit zweckgebundenen Beiträgen fördern. Sie kann die dazu erforderlichen Mittel im Rahmen des jährlichen Budgets zur Verfügung stellen. |
| 6 | Besondere Bestimmungen | Eine Beseitigung der Hochstammbäume ist nur aus zwingenden Gründen zulässig (Krankheit, Alter, Gefährdung) und darf nur nach Rücksprache mit der Baubehörde erfolgen. Bei Beseitigung oder Absterben der Obstbäume ist eine Ersatzpflanzung mit gleichen oder ähnlichen standortgerechten Arten vorzunehmen. Zuständige Behörde ist die Baubehörde.

Ergänzend zu den formulierten Schutzzielen kann die Baubehörde mit der Grundeigentümerschaft bzw. der Bewirtschafterin / des Bewirtschafters weitere Fördermassnahmen betreffend Pflanzung, Bewirtschaftung und Pflege vereinbaren. |

§ 39**Uferschutzzone ausserhalb Bauzone****USZa**

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | Zweck | Die Uferschutzzone bezweckt die langfristige Sicherung des Gewässerraums (Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen) sowie die Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation. |
| 2 | Nutzung / Bewirtschaftung | Die Uferschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.

Es gelten die Bestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV). |
| 3 | Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen | Bauten und Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck her 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. Im Übrigen gelten § 22 ff. GWBA. |

- | | |
|-------------------------|---|
| 4 Naturobjekte | Geschützte Naturobjekte gemäss § 45 Abs. 1 dieses Reglements sind in der Uferschutzzone zulässig. |
| 5 Kontrolle und Vollzug | Die Baubehörde kontrolliert die Uferschutzzone periodisch auf die Einhaltung von Abs. 3 auf der Grundlage des jeweils aktuellen Gewässerkonzepts. Bei Nichteinhaltung der Bestimmungen werden entsprechende Massnahmen verfügt. |

§ 40**Schutzzone Wildtierkorridor****SZW**

- | | |
|-------------------------------------|--|
| 1 Zweck | Die Schutzzone Wildtierkorridor dient der Förderung der Lebensraumvernetzung von Wildtieren. Die Durchgängigkeit ist möglichst ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Die landwirtschaftliche Nutzung ist bestmöglich zu gewährleisten. |
| 2 Richtplanung / Grundlage | <p>Gemäss kantonalem Richtplan gelten für Wildtierkorridore grundsätzlich folgende Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Den Raumbedarf der solothurnischen Wildtierkorridore sichern; - intakte Wildtierkorridore uneingeschränkt erhalten; - eingeschränkte Wildtierkorridore ökologisch aufwerten, damit sie für Wildtiere durchlässig werden; - unterbrochene Wildtierkorridore wieder funktionsfähig machen. <p>Das Objektblatt des Wildtierkorridors SO 12 «Oberbögen» ist verbindlich.</p> |
| 3 Nutzung | <p>Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung (insb. Landwirtschaftszone und Wald).</p> <p>Die Schutzzone Wildtierkorridor wird in eine Randzone und eine Kernzone mit spezifischen Nutzungseinschränkungen unterteilt.</p> |
| 4 Kernzone | <p>In Gebieten der «Kernzone» haben Wildtiere Vorrang.</p> <p>Die Errichtung von neuen Bauten und Anlagen ist nur eingeschränkt zulässig. Insbesondere nicht zulässig sind Bauten und Anlagen, welche die funktionelle Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere beeinträchtigen wie beispielsweise wildtierundurchlässige Zäunungen, Schutznetze und -folien, Einfriedungen und Mauern.</p> <p>Licht- und Lärmemissionen in der Nacht sind bestmöglich zu vermeiden.</p> |
| 5 Randzone | <p>Bei Bauten und Anlagen innerhalb der Randzone ist der Einzelfall massgebend. Entscheidungskriterien für eine Bewilligung sind neben der Standortgebundenheit die lokalörtlichen Gegebenheiten, die Strukturierung der Landschaft und die Positionierung der geplanten Bauten oder Anlagen in der Gesamtsituation.</p> <p>Bauten und bauliche Anlagen in der Randzone bedingen die Bewilligung durch die Baubehörde. Eine Baubewilligung bedingt in der Regel ökologische Aufwertungen in Form von linearen Strukturen wie Hecken oder flächigen Trittsteinen wie Feldgehölze innerhalb des Wildtierkorridors. Der Fachstelle des Amtes für Wald, Jagd und Fischerei obliegt die Qualitätssicherung der ökologischen Aufwertungsmassnahmen.</p> <p>Ein Anbau von landwirtschaftlichen Spezialkulturen wie Obst-, Reb- und Gemüsekulturen sowie Beerenpflanzungen und deren Einfriedung mit wildtierundurchlässigen Zäunen sowie temporäre Schutzmassnahmen (befristet auf max. 5 Monate) bleibt räumlich begrenzt zulässig. Temporäre Schutzmassnahmen bedingen keiner Baubewilligung.</p> |
| 6 Baubewilligung | Sämtliche Baugesuche bedingen einer Einzelfallbeurteilung und der Stellungnahme des Amtes für Wald, Jagd und Fischerei; eine frühzeitige Absprache mit dem Amt mittels Voranfrage wird empfohlen. |
| 7 Besitzstand / bestehende Betriebe | Bestehende und landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen (innerhalb der Kernzone bzw. Randzone), welche vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung rechtmässig |

erstellt wurden, können angemessen erweitert werden (es gilt das Konzentrationsprinzip mit bestehenden Bauten und Anlagen); Eingriffe in die Kernzone bleiben möglich, bedingen jedoch einer umfassenden Interessenabwägung.

§ 41 Grundwasserschutzzonen S1/S2/S3

- 1 Zweck Die Grundwasserschutzzone dient dem Schutz des Quell- und Grundwassers.
- 2 Nutzung Die Grundwasserschutzzonen S1, S2 und S3 sind anderen Nutzungszonen überlagert.
- 3 Hinweis Für die im Bauzonen- und Gesamtplan eingezeichneten Grundwasserschutzzonen gelten die rechtsgültigen Schutzzonenpläne sowie die entsprechenden Schutzzonenreglemente wie folgt:
 - Grundwasserschutzzonen Ankenmatt, genehmigt mit RRB Nr. 2025/460 vom 30.05.2025
 - Grundwasserschutzzone Pumpwerk Schachen, genehmigt mit RRB Nr. 1999/233 vom 16. Februar 1999
 - Grundwasserschutzzone Mahrenquelle, genehmigt mit RRB Nr. 1988/1043 vom 5. April 1988
 - Grundwasserschutzzone Schachen, genehmigt mit RRB Nr. 1985/1498 vom 21. Mai 1985

§ 42 Belastete Standorte / Altlasten

- 1 ~~VorschriftenKa-~~
taster Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 der Technischen Abfallverordnung vom 10.12.90 (TVA) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Wasserwirtschaft (AWW) geführt und ist auch bei der örtlichen Baukommission vorhanden. Für alle mit Abfällen belasteten Standorte gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Verordnung über Abfälle (KAV) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.
Belastete Standorte werden gemäss Artikel 32c Absatz 2 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG, SR 814.01) in einen öffentlich zugänglichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss § 133 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) verzeichnet.
- 2 Darstellung Belastete Standorte und Altlasten werden nicht in den Nutzungsplänen dargestellt. Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte (<https://geo.so.ch/map/kbs>) einsehbar.
- 3 Bauvorhaben Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten oder bei Standorten, wo ein Verdacht auf Verunreinigungen des Bodens oder des mineralischen Untergrundes vorliegt, ist dieser gemäss § 136 GWBA und Art. 3 AltIV auf Schadstoffe zu untersuchen und dem Amt für Umwelt zur Beurteilung einzureichen. Die Baubehörden ordnen diese Untersuchung und die Erarbeitung des Entsorgungskonzepts an, in welchem auch der Nachweis über die Einhaltung von Artikel 3 AltIV erbracht werden muss.
Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlasten-Voruntersuchung durchzuführen. Bei belasteten Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingt Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

§ 43 Schadstoffbelastete Böden

- 1 Verzeichnis 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 Schadstoffbelastete Böden werden nicht in den Nutzungsplänen dargestellt. Die aktualisierten Flächen sind im „Prüfperimeter Bodenabtrag“ (Prüfperimeter Bodenabtrag, www.afu.so.ch) öffentlich 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.

§ 44 Störfälle

- 1 Beschreibung Die Gefahrenhinweiskarte Störfälle stellt die für die Raumplanung risikorelevanten Anlagen und deren Konsultationsbereiche dar. Die Karte dient der in der StfV verlangten Information der Öffentlichkeit durch die Behörde und zeigt den Bau- und Planungsbehörden mögliche Konflikte zwischen der Siedlungsentwicklung und der Störfallvorsorge auf.
- 2 Darstellung Störfälle werden nicht in den Nutzungsplänen dargestellt. Die aktualisierten Flächen sind in der Karte «Störfallverordnung» (siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar.
- 3 Handlungsbedarf Bei Bauvorhaben in Konsultationsbereichen gemäss Art. 11a Abs. 2 StfV ist eine Stellungnahme zur Risikoeinschätzung beim kantonalen Amt für Umwelt einzuholen und Massnahmen zum Schutze der Nutzer vor Störfällen zu prüfen.

6. Natur- und Kulturobjekte

§ 45 ~~Einzelbäume, Pappelallee~~ Geschützte Naturobjekte

- 1 ~~Zweck~~
Geschützte Einzelbäume und Pappelallee ~~Erhalten der markanten Einzelbäume und der ortstypischen Pappelallee im Gemeindegebiet~~
Die in den Nutzungsplänen als geschützt bezeichneten Einzelbäume und als geschützt bezeichnete Pappelallee sind zu erhalten. Verboten sind sämtliche Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt gefährden.

Die Beseitigung ist nur aus zwingenden Gründen zulässig (Krankheit, Alter, Gefährdung) und bedarf der Bewilligung durch die Baubehörde. Diese regelt die Ersatzpflanzung (standortheimischen Arten sind zu bevorzugen) sowie vereinbart Fördermassnahmen wie Pflanzung, Bewirtschaftung und Pflege mit der Grundeigentümerschaft / den Bewirtschaftern. Die Gemeinde kann Neupflanzungen von Bäumen finanziell unterstützen.
- ~~Schutz~~ Die im Zonenplan eingetragenen markanten Einzelbäume und die Pappelallee sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. Bei einem Abgang ist ein gleichartiger Baum neu anzupflanzen. Die Beseitigung bedarf einer Genehmigung des Gemeinderates. Dieser regelt die Ersatzpflanzung.

- 2 Geplante Einzelbäume Die in den Nutzungsplänen als geplant bezeichneten Einzelbäume bezwecken die Aufwertung und Attraktivierung des Orts- und Landschaftsbildes und wirken als Natur- und Klimawert. Die genaue Lage und Anzahl Pflanzungen, Bewirtschaftung und Pflege vereinbart die zuständige Behörde gemeinsam mit der Grundeigentümerschaft / den Bewirtschaftern. Standortheimische Arten sind zu bevorzugen.
- 3 Hecken Hecken sind nach dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (Art. 18) und der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (§ 20 Abs. 1 NHV) geschützt. Sie sind zu pflegen und durch regelmässigen und sachgerechten Unterhalt in ihrem Bestand und ökologischen Wert zu erhalten und zu fördern. Die geltenden Bestimmungen sind in der kantonalen Heckenrichtlinie zusammengefasst.
- Gefährdungen aller Art, wie z.B. das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelbereich sowie dem Schutzzweck widersprechende Massnahmen sind untersagt.

§ 46 Geschützte archäologische Fundstellen / Fundstellen unter kantonalem Einzelschutz

- 1 Grundsatz Durch § 5 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung (BGS 436.11) werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt. Geschützte archäologische Fundstellen sind zu schützen und zu erhalten.
- Die bekannten Fundstellen (Schutzzonen) sind in den Zonenplänen eingetragen.
- Schutzzone bedeutet nicht Bauverbot, sondern eine umfassende, archäologische Untersuchung vor bzw. während eines Bauvorhabens.
- 2 Darstellung Geschützte archäologische Fundstellen werden in den Nutzungsplänen dargestellt.
- Einige Fundstellen stehen zusätzlich unter kantonalem Einzelschutz und sind in den Zonenplänen durch die entsprechende Signatur gekennzeichnet.
- 3 ~~Vorschriften~~
Baugesuch ~~Innerhalb der bezeichneten Gebiete ist im Baugesuchsverfahren die Kantonsarchäologie zu informieren.~~
- Baugesuche, die Grabarbeiten und Terrainveränderungen im Bereich von archäologischen Fundstellen (Schutzzonen) und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.
- Fundstellen unter kantonalem Einzelschutz sind grundsätzlich nicht zu verändern / zerstören / überbauen.
- 4 Informationspflicht Bei allen Grabarbeiten innerhalb der archäologischen Fundstellen (Schutzzonen) gemäss Zonenplan ist vorgängig die Kantonsarchäologie zu verständigen. Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der Bauzonen, archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbesondere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.

§ 47 Kulturobjekte (geschützt / schützenswert / erhaltenswert)

- 1 ~~Vorschriften~~
Grundsatz ~~Erhalten der Kulturobjekte~~
- Für die geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Kulturobjekte gelten erhöhte architektonische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Bausubstanz sowie Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.
- Ohne vorgängige Zustimmung der kommunalen Baubehörde sind keine baulichen Massnahmen bzw. Veränderungen an solchen Objekten zulässig.
- Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind durch die Baubehörde der kantonalen Denkmalpflege zur Zustimmung und solche, die schützenswerte oder

erhaltenswerte Objekte betreffen, dem Gestaltungsbeirat zur Beurteilung zu unterbreiten (vgl. § 7). Eine frühzeitige Absprache mit der Baubehörde (und gegebenenfalls dem Gestaltungsbeirat) wird empfohlen. Bei Bedarf kann die Baubehörde zudem die zuständigen kantonalen Fachstellen zur Stellungnahme einladen.

2 Geschützte Objekte

~~Die im Zonenplan bezeichneten geschützten Bauten sind auf Grund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung zu erhalten und zu unterhalten. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der Denkmalpflege insbesondere:~~

- ~~— Erneuerung, Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, etc.~~

~~Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen sind möglichst frühzeitig im Zeitpunkt des Vorprojektes mit der Denkmalpflege abzusprechen.~~

Die in den Nutzungsplänen als geschützt bezeichneten Objekte weisen besondere architektonische, kulturelle oder historische Werte auf und sind durch Beschluss des Regierungsrates kantonal geschützt. Die entsprechende Verfügung umschreibt den Schutzzumfang.

Alle Veränderungen, sowohl im Inneren wie auch am Gebäudeäusseren sowie in der unmittelbaren Umgebung, bedürfen der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege. Dies betrifft insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Umgebungsarbeiten sowie sämtliche Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, Oberflächen usw.

Alle Arbeiten sind im Sinne und in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege zu planen und umzusetzen.

3 Schützenswerte Objekte

~~Als schützenswert sind im wichtige und charakteristische Bauten, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. 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 zulässig, wenn keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt, das oben genannte Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern, sind zulässig.~~

~~Baugesuche sind der kt. Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.~~

Die in den Nutzungsplänen als schützenswert bezeichneten Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die als Einzelobjekte (Eigenwert) wie auch als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Sie sind in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer historischen Bausubstanz im Äusseren und Innern möglichst ungeschmälert zu erhalten. Bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr ist eine Unterschutzstellung durch die kantonale Denkmalpflege zu prüfen.

Ein Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn die Baubehörde, in Absprache mit dem Gestaltungsbeirat (vgl. § 7), den Zustand der Baute zum Zeitpunkt der Abbruchbewilligung als abbruchwürdig beurteilt und die in Absprache mit dem Gestaltungsbeirat festgelegten Qualitätsanforderungen an den Wiederaufbau in der Abbruchbewilligung verfügt werden. Gebäudeteile oder -phasen, welche bereits vor dem aktuellen Eingriff die Lesbarkeit des Objektes oder das Ortsbild beeinträchtigt haben, dürfen nach entsprechender Stellungnahme durch den Gestaltungsbeirat abgebrochen werden.

- 4 Erhaltenswerte Objekte ~~Bei den als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) und äusserer Erscheinung erhalten werden. Ein Abbruch bedingt, dass ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt, das obengenannte Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern, sind zulässig.~~
- Die in den Nutzungsplänen als erhaltenswert bezeichneten Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Sie sind in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Geschosszahl, Proportionen, Fassadenflucht, Firstrichtung) möglichst zu erhalten oder wenn der Situationswert massgebend ist, durch Gebäude, welche dieselben Qualitäten aufweisen, zu ersetzen. Brücken, welche als erhaltenswerte Objekte bezeichnet sind, sind in ihrem Erscheinungsbild möglichst zu erhalten. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. Ein Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn die Baubehörde, in Absprache mit dem Gestaltungsbeirat (vgl. § 7), den Zustand der Baute zum Zeitpunkt der Abbruchbewilligung als abbruchwürdig beurteilt und die in Absprache mit den externen dem Gestaltungsbeirat festgelegten Qualitätsanforderungen an den Wiederaufbau in der Abbruchbewilligung verfügt werden.
- Abweichungen, die das Ortsbild verbessern, sind zulässig.
- 5 Unterhaltspflicht Kulturobjekte sind vom Eigentümer oder von der Eigentümerin so zu erhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Beim Unterlassen der für die Erreichung des Schutzzieles notwendigen Massnahmen oder bei vorgenommenen Veränderungen, die nicht bewilligt sind, kann die verfügende Behörde dem Eigentümer oder der Eigentümerin Ersatzmassnahmen anordnen. Die Kosten der Ersatzvornahme sind dem oder der Pflichtigen zu überbinden.
- Die Durchsetzung der Unterhaltspflicht ist Aufgabe der Baubehörde.

7. Bauvorschriften und Nutzungsziffern

§ 48 Wohn- und Mischzonen

Bezeichnung	W2a Wohnzone, 2-geschossig a	W2b Wohnzone, 2-geschossig b	W3 Wohnzone, 3-geschossig	W4 Wohnzone, 4-geschossig	Ka Kernzone a	Z-Kb Zentrumszone Kernzone b	GW2 Gewerbezone mit Wohnnutzung, 2-geschossig	GW3 Gewerbezone mit Wohnnutzung, 3-geschossig
	Wohnzonen				Mischzonen			
Min. Geschosszahl [G]^a	1	1-2	2-3	3-4	2	2	2	2
Max. Geschosszahl [G]	2	2	3	4	2	3	2	3
Max. Gebäudelänge [Gl]	20.00 m	25.00 m	35.00-40.00 m	35.00-40.00 m	35.00-40.00 m	35.00-40.00 m	40.00 m	40.00 m
Max. Fassadenhöhe [Fh]	6.50 m	7.50 m	10.50 m	13.50 m	7.50 m	10.50 m	7.50 m	10.50 m
Max. Gesamthöhe [Gh]	9.50 m	10.50 m	13.50 m	16.50 m	12.50 m	13.5 m	10.50 m	13.50 m
Dachform, -neigung	frei	frei	frei	Flachdach	gemäss § 26	gemäss § 27	frei	frei
Hauptfirstrichtung	frei	frei	frei	frei	orientiert sich am Bestand	orientiert sich am Bestand	frei	frei
Max. Überbauungsziffer		50 % (AZ 0.4)	50 % (AZ 0.6)	50 % (AZ 0.7)	60 % (AZ frei)	50 % (AZ 0.6)	50 % (AZ 0.5)	50 % (AZ 0.7)
Oberirdischer Anteil (davon max. Anteil Hauptbauten)	30 % (85 %)	35 % (85 %)	35 % (85 %)	35 % (85 %)	35 % (frei)	35 % (frei)	35 % (frei)	35 % (frei)
Anteil Unterniveaubauten	60 %	60 %	60 %	60 %	60 %	80 %	60 %	60 %
Min. Grünflächenziffer	40 %	40 %	40 %	40 %	30 %	40 %-30 %	40 %	40 %
Baumäquivalent	nicht zulässig				zulässig nach vgl. § 10			

^a 1-geschossige Nebengebäude sind gemäss § 19 KBV in allen Zonen zulässig (freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten wie z.B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; eine Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.)

§ 49 Arbeitszone und öffentliche Zone / weitere Zonen

Bezeichnung	G Gewerbezone	A Arbeitszone		öBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	LW Landwirtschaftszone			
		Arbeitszonen		öffentliche Zone	ausserhalb Bauzone			
		nördlich Hauptstrasse	südlich Hauptstrasse					
Min. Geschosszahl [G] ^a	-	frei	frei	frei	1			
Max. Geschosszahl [G]	-	frei	frei	frei	2			
Max. Gebäudelänge [Gl]	80.00 m	80.00 m	80.00 m	60.00 m	Frei			
Max. Fassadenhöhe [Fh]	13.50 m	16.50 m mind. 7.00 m	13.50 m	13.50 m	7.50 m ^b			
Max. Gesamthöhe [Gh]	13.50 m	20.00 m	13.50 m	frei				
Dachform, -neigung	-	Flachdach	-	-	hangparallel			
Max. Überbauungsziffer	60 %							
Oberirdischer Anteil	-	60 %	60 % 50 %	50 %				
Anteil Unterniveaubauten	-	80 %	80 %	80 %i				
Min. Grünflächenziffer	20 %	30 % 20 %	40 % 20 %	40 % 30 %				
Baumäquivalent	zulässig nach vgl. § 10			zulässig nicht zulässig				

^a 1-geschossige Nebengebäude sind gemäss § 19 KBV in allen Zonen zulässig (freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten wie z.B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; eine Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.)

^b Bauten, welche auf eine Höhe grösser als 7.50 m angewiesen sind (u.a. Silos) dürfen von der max. Fassadenhöhe abweichen.

III. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 50

Verfahren

~~Erlass~~

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

§ 51

Ausnahmen

1 Voraussetzung

Abgesehen von den in diesem Reglement besonders genannten Ausnahmegewilligungen kann die Baubehörde bei ausserordentlichen Verhältnissen Ausnahmen von einzelnen Vorschriften dieses Reglements gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen (Interessenabwägung).

2 Auflagen

Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden, die als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf Anmeldung der Baubehörde im Grundbuch angemerkt werden (§ 138 Planungs- und Baugesetz des Kantons Solothurn PBG).

§ 52

Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

1 Inkrafttreten

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

2 ~~Anwendung- Übergangsbe- stimmung~~

Es findet Anwendung auf allen Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid ~~erledigt~~ ~~abgeschlossen~~ sind.

§ 53

Aufhebung des alten Rechts

~~Aufhebung~~

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement, ~~genehmigt mit RRB Nr. 1374 vom 17. März 1981, und die Speziellen Bauvorschriften Michelmatt – Kleinfeld vom 2. März 1979 aufgehoben~~ ~~der Gemeinde Winznau mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1907 vom 28. September 1999 aufgehoben~~.

IV. GENEHMIGUNGSVERMERK

Öffentliche Auflage vom X. XXX bis XX.XXX.XXXX

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Winznau am TT. MONAT 202X

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

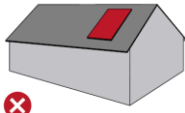
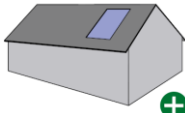
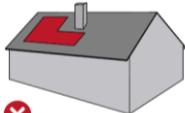
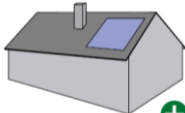
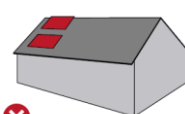
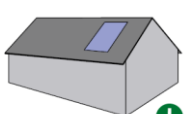
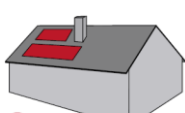
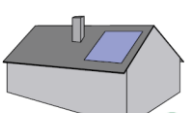
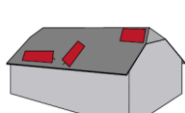
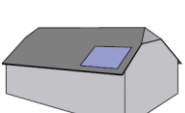
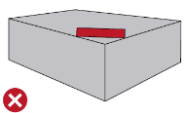
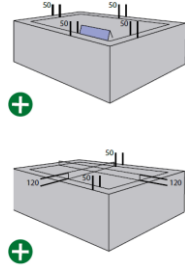
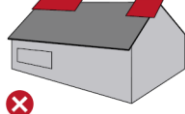
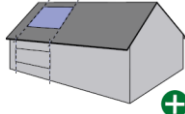
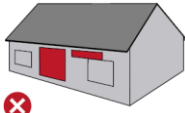
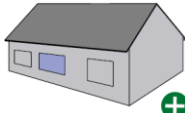
mit RRB Nr. xy vom TT.MMMM.JJJJ

publiziert im Amtsblatt Nr. xy vom TT.MMMM. JJJJ

Der Staatsschreiber

Anhang I: Gestaltungsempfehlungen Solaranlagen

Aus: Leitfaden für Solaranlagen. Verfahren und Gestaltungsempfehlungen. Amt für Raumentwicklung Graubünden, August 2021

Bündiger Einbau	Der Einbau der Kollektoren in die Dachneigung, bündig mit der Dachoberfläche.		
Rechteckige oder an Dachrand angepasste Form	Die Verteilung der Kollektorflächen auf der Dachfläche ist mit der Anordnung der Öffnungen in der Fassade gleichzustellen.		
Horizontlinien und Proportionen	Aufgesetzte, nicht dachbündige Kollektoren dürfen die First- bzw. Seitenlinien des Daches nicht überragen.		
Zusammenfassung der Kollektorfelder	Ein-Feld-Anlagen sind grundsätzlich Anlagen mit mehreren Feldern vorzuziehen.		
Parallele Linien und parallele Flächen	Kollektoren sind parallel zur Dachfläche zu montieren.		
Bei Flachdächern: Abstand zum Dachrand	Die Kollektoren sollten in Abstand zum Dachrand stehen. Die gesamte Kollektoranlage muss innerhalb der Höchstmasse des Baugesetzes für Dachaufbauten liegen.		
Anpassung an bestehende Bauteile	Die Proportionen der Solaranlage sollten auf bestehende Bauteile ausgerichtet werden.		
Fassaden, Brüstungen	Grundsätzlich ist die Integration von Kollektoren in Fassaden möglich. Analoge wird eine Montage parallel zur Fassade einer Aufständigung vorgezogen.		
Sorgsame Gestaltung der Details	Die Farben und Oberflächen der Kollektoren widerspiegeln die technische Funktion der Anlage. Der Gestaltung der Übergänge zum bestehenden Dach ist besondere Beachtung betreffend Farbe, Reflexion und Detailgestaltung zu schenken.		
Nebengebäude und Anlagen	Auch auf Nebengebäuden und Anlagen (wie Mauern) ist eine sorgfältige Platzierung von Solaranlagen wichtig.		
Wertvolle Gebäude und Ortsbilder	Bauhistorisch wertvolle oder gar geschützte Bauten vertragen in der Regel keine Solaranlagen. Ob die Installation in Frage kommt, kann nur im Einzelfall mit der kommunalen Bauberatung oder der kantonalen Denkmalpflege beurteilt werden.		

Anhang II: Geschäftsordnung zu § 7 «Gestaltungsbeirat»

1. Name, Zusammensetzung, Amtsdauer

Art. 1 Der «Gestaltungsbeirat» ist eine beratende Fachkommission der Einwohnergemeinde Winznau. Er hat keine selbstständige Verwaltungsbefugnis.

Art. 2 Der Gestaltungsbeirat setzt sich folgendermassen zusammen:

- Ständige Vertretung der Bau- und Werkkommission der Gemeinde Winznau
- Ständige Vertretung der Raumplanungs- und Umweltkommission der Gemeinde Winznau
- 1 verwaltungsexterne Fachpersonen aus dem Bereich Architektur / Städtebau
- 1 verwaltungsexterne Fachperson aus dem Bereich Landschaftsarchitektur

Der Vorsitz / Administration übernimmt die Fachperson aus dem Bereich Architektur / Städtebau. Bei Bedarf ist eine zusätzliche Fachperson aus dem Bereich Architektur / Städtebau beizuziehen. Ebenfalls beigezogen werden kann der/die Ortsplaner/in.

Der Beirat ist beschlussfähig, wenn der Fachbereich (Architektur / Städtebau) anwesend ist. Bei Stimmengleichheit entscheidet der / die Vorsitzende. Der / die Ortsplaner/in besitzt kein Stimmrecht und wirkt mit beratender Stimme.

Art. 3 Die Mitglieder werden vom Gemeinderat Winznau jeweils für die (laufende) Legislatur gewählt.

2. Aufgaben

Art. 4 Der Beirat berät die Einwohnergemeinde Winznau bei der Qualitätssicherung des Städtebaus und des Freiraums sowie der Architektur. Es gelten die Bestimmungen gemäss § 7 dieses Reglements.

Der Gestaltungsbeirat gibt Empfehlungen zu eingereichten Planungs- und Bauvorhaben zuhanden der zuständigen kommunalen Behörde ab. Der Beirat macht keine planungs- und baurechtliche Prüfung. Seine Empfehlungen fliessen jedoch in diese ein.

Art. 5 Projekte, die aus einem allfälligen Konkurrenzverfahren in Anlehnung / gemäss SIA hervorgegangen sind und in der Umsetzung den Empfehlungen des Preisgerichtes folgen, sollen vom Gesamtbeirat nicht behandelt werden, sofern ihm die Grundlagen zum Verfahren zur Prüfung vorgelegt wurden.

3. Arbeitsweise

Art. 6 Der Beirat tagt nach Bedarf und nach Vorliegen von Planungs- und Bauvorhaben.

Art. 7 Die Projekte werden in der Regel durch die Planenden / die Bauherrschaft dem Beirat präsentiert. Dieser macht Vorgaben bezüglich der beizubringenden Informationen.

Art. 8 Ist ein Mitglied befangen, zum Beispiel als Planende / Architekt/-in / Landschaftsarchitekt/-in eines eingereichten Projektes oder als Vertretung der Bauherrschaft, muss es in den Ausstand treten. Ist dadurch einer der zwei Fachbereiche (Architektur / Städtebau, Landschaftsarchitektur) betroffen, ist frühzeitig ein Ersatzmitglied zu wählen.

Art. 9 Es ist ein Protokoll zu verfassen.

Art. 10 Die Mitglieder des Beirates sind verpflichtet, über Inhalt und Ergebnis der Beratung Verschwiegenheit zu bewahren.

4. Öffentlichkeitsarbeit

Art. 11 Die Berichterstattung zu den Geschäften des Gestaltungsbeirats gegenüber Dritten und der Öffentlichkeit ist Sache der zuständigen Behörde.

5. Entschädigung

Art. 12 Der Aufwand der verwaltungsexternen Fachpersonen und des Ortsplaners / der Ortsplanerin sind durch den / die Gesuchsstellende/n im Rahmen des Nutzungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahrens zu vergüten. Der Aufwand der verwaltungsinternen Fachpersonen ist gemäss DGO zu vergüten. Auf Wunsch wird nach Kenntnisnahme des Projektes eine Kostenschätzung abgegeben. Im Fall einer Ablehnung bzw. eines Rückzuges des Baugesuchs ist die Gebühr trotzdem geschuldet.

6. Schlussbestimmungen

Art. 13 Der Gestaltungsbeirat wird definitiv bestimmt und eingesetzt, wenn die Ortsplanung in Kraft tritt.

Anhang III: Erläuterungen zu § 9 «Überbauungsziffer ÜZ»

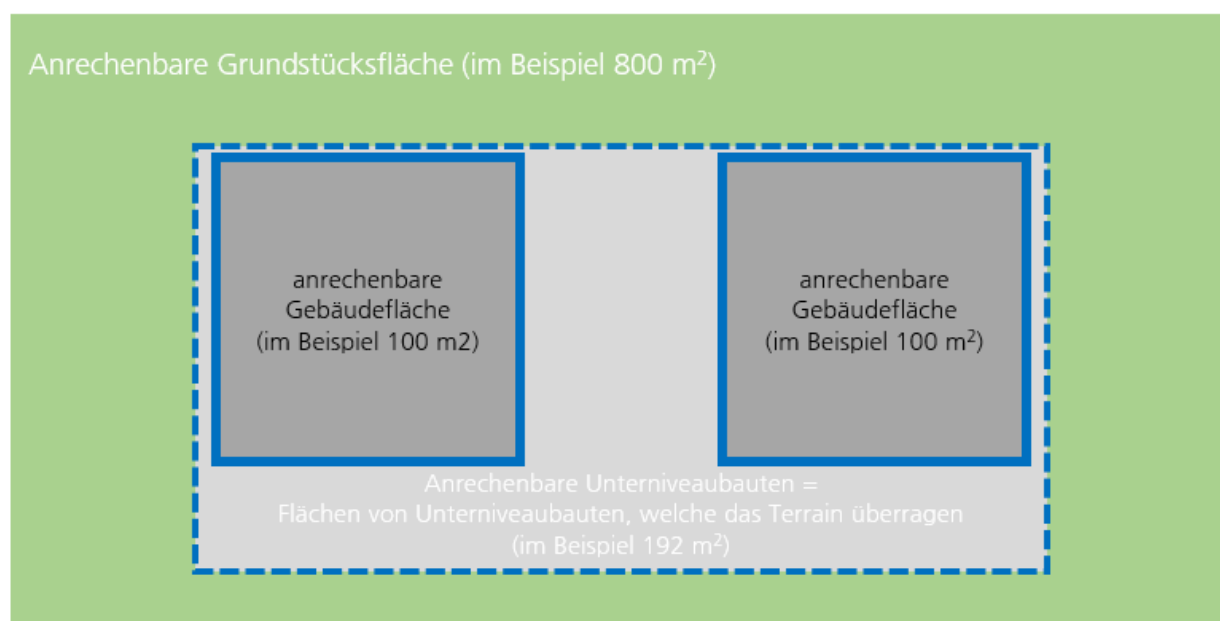
Die nachfolgenden Erläuterungen haben hinweisenden Charakter.

Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Die anrechenbare Gebäudefläche wird über die projizierte Fassadenlinie definiert. Bis zu 1.20 m vorspringende Gebäudeteile werden also nicht berücksichtigt. Hingegen werden Gebäudeteile, welche mehr als 1.20 m vorspringen, ganz angerechnet.

Sämtliche Gebäude nach § 21^{bis} Abs. 1 KBV, somit auch Nebenbauten und die Flächen der Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende oder tiefer gelegte Terrain überragen, zählen zur anrechenbaren Gebäudefläche. Nicht dazu zählen dagegen versiegelte, aber nicht mit Gebäuden belegte Flächen wie beispielsweise Fahrzeugabstellplätze, Gartensitzplätze oder andere nicht zu den Gebäuden zählende Anlagen.

Oberirdischer Anteil / Anteil Unterniveaubauten

Berechnungsbeispiel nach § 9, § 48 und § 49 dieses Reglements



Rechenbeispiel gemäss Abbildung oben

ÜZ oberirdischer Anteil

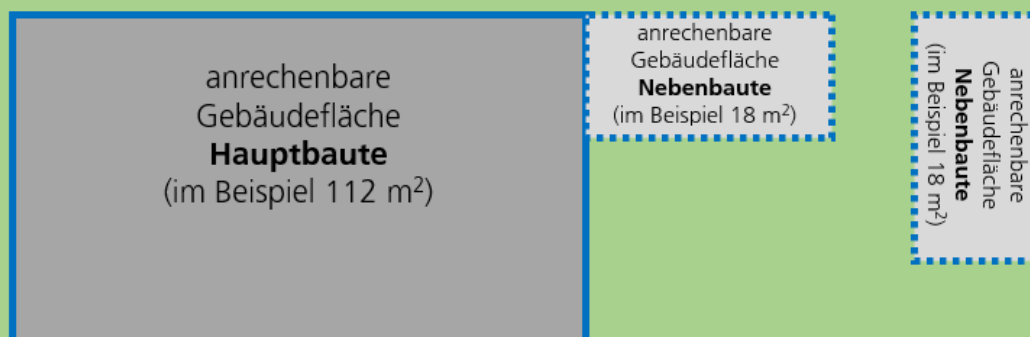
$$100 \text{ m}^2 + 100 \text{ m}^2 = 200 \text{ m}^2 \times 100 \div 800 \text{ m}^2 = \mathbf{25 \% \text{ ÜZ}}$$

ÜZ Anteil Unterniveaubauten

$$200 \text{ m}^2 \text{ (oberirdischer Anteil)} + 192 \text{ m}^2 = 392 \text{ m}^2 \times 100 \div 800 \text{ m}^2 = \mathbf{49 \% \text{ ÜZ}}$$

Oberirdischer Anteil / max. Anteil Hauptbauten

Berechnungsbeispiel nach § 9, § 48 und § 49 dieses Reglements

Anrechenbare Grundstücksfläche (im Beispiel 450 m²)**Wohnzone, 2-geschossig W2 gemäss § 48**

ÜZ oberirdischer Anteil
(davon max. Anteil Hauptbauten)

max. 35 %**(75 %) = 26.25 %**

ÜZ oberirdischer Anteil

Rechenbeispiel gemäss Abbildung oben

$$112 \text{ m}^2 + 36 \text{ m}^2 = 148 \text{ m}^2 \times 100 \div 450 \text{ m}^2 = \mathbf{32.89 \% \text{ ÜZ}}$$

→ ÜZ oberirdischer Anteil eingehalten

davon Hauptbauten

$$112 \text{ m}^2 \times 100 \div 450 \text{ m}^2 = \mathbf{24.89 \% \text{ ÜZ}}$$

→ ÜZ für Hauptbauten eingehalten