

Zonenreglement

Inkrafttreten: 25. April 2025

Inkrafttreten, Bereinigung: 27. März 2026

Inhalt

Seite

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	1
§ 1 Massgebende Grundlagen und Anwendungsbereich	1
§ 2 Zonenplan	1
§ 3 Abweichungen Geschossflächenziffer.....	2
§ 4 Gestaltungspläne und Gestaltungsplanpflicht	2
§ 5 Flachdächer	3
§ 6 Lichtemissionen	3
§ 7 Siedlungsränder	3
§ 8 Grünflächenziffer und Baumäquivalent	4
§ 9 Grünflächengestaltung.....	4
§ 10 Bauten ausserhalb der Bauzone	4
§ 11 Mobilfunkantennen	4
§ 12 Temporäre Stellplätze.....	5
§ 13 Energie.....	5
BESTIMMUNGEN FÜR DIE EINZELNEN ZONEN	5
§ 14 Wohnzone W2H.....	5
§ 14 ^{bis} Zone Terrassensiedlung ZTS	6
§ 15 Wohnzone W2	6
§ 16 Wohnzone W3 und W4.....	7
§ 17 Kernzone K2 und K3.....	7
§ 18 Gewerbezone mit Wohnanteil G(W).....	8
§ 19 Arbeitszone A	8
§ 20 Industriezone I	9
§ 21 Zone für Energieerzeugung EN.....	9
§ 22 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)	9
§ 23 Spezialzone Ballypark SBP	10
§ 24 Sondernutzungszone Hansel SH	10
§ 25 Grünzone GR.....	10
§ 26 Uferschutzzone innerhalb Bauzone U	10
§ 27 Überlagerte Uferschutzzone ausserhalb Bauzone UeU.....	11
§ 28 Freihaltezone Gewässer F.....	11
§ 29 Landwirtschaftszone LW.....	11
§ 30 Geschossflächenbonus W2+	12
§ 31 Grundwasserschutzzonen GWS	12
§ 32 Ortsbildschutzzone OBS.....	12
§ 33 Fläche mit Bauverbot.....	13
§ 34 Landschaftsschutzzone LS.....	13
§ 35 Gefahrenzone GZ	13
BESTIMMUNGEN FÜR EINZELOBJEKTE	14
§ 36 Geschützte Naturobjekte	14
§ 37 Gebäude / Kulturobjekte geschützt	15
§ 38 Gebäude / Kulturobjekte schützenswert.....	15
§ 39 Gebäude / Kulturobjekte erhaltenswert	16
§ 40 Aussichtslagen.....	16
HINWEISE AUF KANTONALE ZONEN (ORIENTIERUNGSINHALTE)	16
§ 41 Kantonale Schutzzonen (Uferschutzzone)	16
§ 42 Kantonaies Vorranggebiet Natur und Landschaft V(G).....	16
§ 43 Archäologische Fundstellen.....	17

§ 44 Belastete Standorte / Bodenbelastung	17
SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN.....	17
§ 45 Ausnahmen.....	17
§ 46 Übergangsbestimmungen.....	17
SCHEMA DER ZONENVORSCHRIFTEN	19

Gestützt auf das Kantonale Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978, der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 gelten in den einzelnen Zonen folgende

ZONENVORSCHRIFTEN

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Massgebende Grundlagen und Anwendungsbereich

GRUNDLAGEN ANWENDUNGSBEREICH

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

*Planungs- und Baugesetz PBG
Bauverordnung KBV*

² Massgebend sind die vom Regierungsrat genehmigten Originalpläne, soweit sie nicht durch neuere Nutzungspläne abgeändert wurden.

Nutzungspläne

Der Zonenplan im Massstab 1:2'500 beinhaltet den Bauzonenplan und den Gesamtplan. Er bestimmt die Nutzung und Gestaltung des Gemeindegebietes nach differenzierten Zonen mit Vorschriften gemäss diesem Reglement.

³ Vorbehalten bleiben besondere Bestimmungen zu Teilzonen-, Schutz- zonen- und Gestaltungsplänen, soweit diese in Kraft sind.

Andere rechtskräftige Nutzungspläne

§ 2 Zonenplan (§ 24 PBG)

BAUZONENPLAN (§ 24 PBG)

¹ Der Zonenplan umfasst folgende Inhalte mit grundeigentümergebundener Wirkung:

Verbindliche Planinhalte

Grundnutzungszonen innerhalb der Bauzone

Zonen

- W2H Wohnzone am Hang
- ZTS Zone Terrassensiedlung
- W2 Wohnzone 2
- W3 Wohnzone 3
- W4 Wohnzone 4
- K2 Kernzone 2
- K3 Kernzone 3
- G(W) Gewerbezone mit Wohnanteil
- A(...) Arbeitsplatzzone
- I Industriezone
- EN Zone für Energieerzeugung
- ÖBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- SBP Spezialzone Ballypark
- SH Sondernutzungszone Hansel
- GR Grünzone

Grundnutzungszonen ausserhalb der Bauzone

- U Uferschutzzone
- LW Landwirtschaftszone

Überlagernde Zonen

- UeU überlagerte Uferschutzzone ausserhalb Bauzone
- F Freihaltezone Gewässer
- W2+ Geschossflächenbonus
- GWS Grundwasserschutzzone
- OBS Ortsbildschutzzone
- LS Landschaftsschutzzone
- GZ Gefahrenzone

² Der Bauzonenplan weist als orientierenden Inhalt auf bereits rechtskräftige Inhalte hin sowie auf solche, die von Gesetz wegen oder aufgrund übergeordneter Planung gelten. *Orientierende Planinhalte*

³ Im Bereich der Bauzone stellt der Zonenplan zudem die Bestockungen durch Wald und Kleingehölze dar. Die zugehörigen Abstände sind in den Erschliessungsplänen festgelegt. *Wald und Gehölze (§§ 19/20 NHV)*

§ 3 Abweichungen Geschossflächenziffer

ABWEICHUNGEN GESCHOSSFLÄCHENZIFFER

¹ Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten innerhalb der Bauzone, die nicht zonenkonform sind, dürfen erneuert und teilweise geändert werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.

Bestandesgarantie § 34bis PBG

² In den Zonen W3, W4 und K2, K3 darf die zonenmässige Geschosszahl nur durch An- und Nebenbauten unterschritten werden. Die Baukommission kann Gebäude mit weniger Geschossen ausnahmsweise zulassen, wenn dies den Charakter des Quartiers nicht beeinträchtigt und die erlaubte Ausnützung zu mindestens 3/4 ausgeschöpft wird.

Unterschreitung der Geschosszahl (§ 19 KBV)

§ 4 Gestaltungspläne und Gestaltungsplanpflicht

GESTALTUNGSPLÄNE (§§ 44-47 PBG)

¹ Zweck und Inhalt richten sich nach § 44 PBG. Weichen Gestaltungspläne von den allgemeinen Vorschriften ab, so gelten erhöhte Anforderungen hinsichtlich Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.

Zweck und Inhalt

² Wo der Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festlegt, muss vor der Erteilung einer Baubewilligung ein Gestaltungsplan in Kraft gesetzt werden, mit dem mindestens eine zweckmässige Erschliessung, ein Baukonzept (z.B. Bauweise, Nutzung, Aussenraumgestaltung) und Massnahmen für eine gute Einpassung in die Umgebung festzulegen sind. Der Gemeinderat kann eine Unterteilung des Gestaltungsplangebietes in mehrere Gestaltungspläne zulassen, wenn dadurch eine zweckmässige Nutzung, Bebauung und Erschliessung nicht in Frage gestellt wird.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

³ Im Interesse einer besonders guten Gestaltung oder einer haushälterischen Nutzung des Landes oder wenn der Zweck der Baute dies erfordert, kann der Gemeinderat im Rahmen eines Gestaltungsplans Abweichungen von den Zonenvorschriften gestatten. Ohne separate Umzonung darf dabei die Geschosszahl um höchstens 1 Geschoss und die Ausnützung um maximal 30% erhöht werden. Der aufgeführte Gestaltungsplanbonus kann nicht mit dem Bonus gemäss § 15 Wohnzone W2 Abs. 4 kumuliert werden.

Abweichungen von den ordentlichen Bestimmungen

⁴ Der Gestaltungsplan hat die Anforderung des nachfolgenden Pflichtenheftes zu erfüllen. *Inhaltliche Anforderungen*

Pflichtenheft für GB Nr. 275 + 1002

- verdichtete Mehrfamilienhaus-Bauweise
- max. 3 Vollgeschosse ohne Attika
- sensible Rücksichtnahme angrenzende Wohnquartiere
- gemeinschaftlicher Aussenraum u.a. Spielplatz
- bodensparende Parkierungslösung
- Prüfung des Angebots an Abstellflächen für Autos in Bezug auf allfällig mögliche Reduktion gemäss den kantonalen Vorgaben
- Gedeckte Veloabstellplätze bei Hauseingängen vorsehen
- Ost-West-Querung für Langsamverkehr (Zugang Bushaltestelle)
- die Zusammensetzung des Wohnungsmix ist vorgängig mit der Gemeinde abzuklären

Pflichtenheft für GB 1313, 586

- verdichtete Bauweise
- landschaftliche Einpassung am Hang
- gesamtheitliches Erschliessungskonzept (Parkierung, Zufahrt, Anschlüsse, etc.)
- Prüfung des Angebots an Abstellflächen für Autos in Bezug auf allfällig mögliche Reduktion gemäss den kantonalen Vorgaben
- Gedeckte Veloabstellplätze bei Hauseingängen vorsehen

⁵ Der Gemeinderat kann bei Bedarf unabhängige fachkundige Berater beiziehen und die Begutachtung oder Bearbeitung eines Gestaltungsplanes anordnen. Die daraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

Fachberatung und Kosten

§ 5 Flachdächer

FLACHDÄCHER

¹ In den Zonen ZTS, W2, W2d, W3, und G(W) sind neue Flachdächer von mehr als 25 m² Fläche extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbbare Terrasse, Abstellplatz u. dgl. dienen. *Begrünung*

§ 6 Lichtemissionen

LICHTEMISSIONEN

¹ Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. *Grundsatz*

² Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden. Davon ausgenommen ist die Beleuchtung der katholischen Kirche und des buddhistischen Tempels.

³ Mit Ausnahme von Beleuchtungen, die einem objektiven Sicherheitszweck dienen, sind Aussenbeleuchtungen und Leuchtreklamen von 22 bis 6 Uhr respektive ausserhalb der Betriebszeiten auszuschalten.

§ 7 Siedlungsränder

SIEDLUNGSRÄNDER

¹ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.

² Für die Bepflanzung entlang der Siedlungsränder sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.

§ 8 Grünflächenziffer und Baumäquivalent (§ 36 KBV)

GRÜNFLÄCHENZIFFER UND BAUM- ÄQUIVALENT (§ 36 KBV)

¹ In den Zonen K, G(W), OeBA und A dürfen bestehende oder neu gepflanzte einheimische, hochstämmige Bäume mit max. 40 m² pro Baum in die Grünflächenziffer eingerechnet werden, aber im Maximum für die Hälfte der minimal erforderlichen Grünfläche.

Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss im Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 5 cm betragen. Er muss mit seinem Wurzelwerk in Humus von mindestens 1.60 m x 1.60 m Fläche und mindestens 80 cm Tiefe versetzt werden.

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

§ 9 Grünflächengestaltung

GRÜNFLÄCHENGESTALTUNG

¹ Die Aussenräume und Flachdächer sind so zu gestalten, dass angemessene Grünflächen von ökologischer Qualität entstehen (z.B. hochstämmige Bäume). Es sind überwiegend einheimische Pflanzen zu wählen. Schottergärten dürfen nicht erstellt werden.

Regulierung Schottergärten

² Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.

§ 10 Bauten ausserhalb der Bauzone (Art. 24 RPG; § 38 ff PBG)

BAUTEN AUSSERHALB DER BAUZONE

¹ Ausserhalb der Bauzone dürfen nur zonenkonforme sowie ausnahmsweise standortgebundene Bauten und Anlagen erstellt werden. Das Kantonale Bau- und Justizdepartement entscheidet über die Zonenkonformität, die Ausnahmegewilligung und über allfällige damit zusammenhängende Einsprachen.

Zulässige Bauten

² Ausserhalb der Bauzone erstellt die Gemeinde in der Regel keine Erschliessungsanlagen und garantiert keine Anschlüsse an die öffentlichen Werke.

Erschliessung

³ Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. In Abwägung aller Interessen ist ein optimaler Standort zu wählen.

Bauweise

§ 11 Mobilfunkantennen

MOBILFUNKANTENNEN

¹ Für die Erstellung von visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen gelten nachfolgende Regelungen.

Grundsatz

² Eine visuell wahrnehmbare Mobilfunkantenne darf gemäss folgenden Prioritäten erstellt werden:

Prioritäten

- Priorität 1: Arbeits- und Industriezonen nördlich der Oltnenstrasse
- Priorität 2: Arbeitszonen südlich der Oltnenstrasse und Gewerbezone (im nördlichen Gemeindeteil) sowie Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und auf min. viergeschossigen Gebäuden
- Priorität 3: alle weiteren Zonen

In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine visuell wahrnehmbare Mobilfunkantenne gemäss Absatz 1 nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in der Wohnzone und in der Kernzone eine visuell wahrnehmbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie einen funktionalen Bezug zu diesen Zonen aufweist und vorwiegend der Versorgung dieser Zonen, sowie dem zugehörigen Quartier dient.

³ Eine neue Mobilfunkantenne gem. Absatz 1, muss grundsätzlich, sofern möglich, unter Beachtung von Abs. 2 und Abs. 4 mit einer bestehenden Antenne koordiniert werden.

Koordination mit bestehenden Antennen

⁴ Gemäss der Vereinbarung über die Standortevaluation und -Koordination von Mobilfunkanlagen teilen die Mobilfunkbetreiber der Gemeinde die absehbare Mobilfunkplanung jeweils jährlich mit. Die Gemeinde hat anschliessend die Aufgabe, innerhalb der Zonen mit gleicher Priorität Alternativstandorte zu prüfen und nach Möglichkeit anzugeben.

Standortevaluation

§ 12 Temporäre Stellplätze

TEMPORÄRE STELLPLÄTZE

¹ Die Bereitstellung einer Liegenschaft oder eines Grundstückes für Fahrende oder Campingnutzung ist bewilligungspflichtig durch die Baukommission.

Bewilligungspflicht

§ 13 Energie

ENERGIE

¹ Die Gemeinde begrüsst einen effizienten und erneuerbaren Energieeinsatz sowie eine nachhaltige Energieversorgung.

Grundsatz

² Als öffentliche Institution nimmt die Gemeinde eine Vorbildfunktion hinsichtlich Energie bei der Sanierung von Gebäuden und bei der Erstellung von Neubauten ein. Gebäude und Grundstücke, die die Gemeinde nutzt oder im Eigentum hat, werden in der Regel mit Ziel der nachhaltigen Entwicklung bewirtschaftet (z.B. erneuerbare Energie wie Solar-, und PV-Anlagen, Wärmepumpen, Fernwärme, Dämmung Gebäudehülle gemäss Neubauvorschriften). Bei Neubauten sind keine fossilen Energieträger zulässig; die Energie muss weitgehend CO₂-neutral bereitgestellt werden.

Öffentliche Bauten / Anlagen

³ Bestrebungen von Privaten betreffend energieeffizientes Bauen und Nutzen von erneuerbarer Energie werden begrüsst. Die Baukommission informiert private Bauherrschaften über die Möglichkeit der Energieberatung bei einem akkreditierten Energieberater (gemäss Energieberaterliste, Energiefachstelle Kanton Solothurn) sowie die Förderprogramme von Bund (BFE, erneuerbares Heizen) und Kanton (das Gebäudeprogramm) im Bereich Energie.

Private Bauten / Anlagen

⁴ Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolationen durchgeführt, darf hierfür in Anlehnung an §56bis KBV von der maximalen Gesamthöhe, maximalen Gebäudelängen sowie von Baulinien um die Konstruktionsstärke abgewichen werden.

Sanierungen

BESTIMMUNGEN FÜR DIE EINZELNEN ZONEN

In den einzelnen Zonen gelten, gestützt auf das Kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Kantonale Bauverordnung (KBV) die nachstehenden Zonenvorschriften, die Massvorschriften und die Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV).

§ 14 Wohnzone W2H

WOHNZONE W2H

¹ Die Wohnzone am Hang dient dem Schutz und der Aufwertung locker überbauter und intensiv durchgrünter Wohnquartiere am Hang. Zugelassen sind die Wohnnutzung ferner nichtstörende Dienstleistungsnutzungen wie Büros, Praxen, Coiffeur etc., sofern sie in ihrer Nutzung und baulichen Ausgestaltung dem Charakter und dem Zweck der Zone entsprechen.

Zweck

Die Nutzung durch das Sex-Gewerbe (inkl. Kontaktbars) ist nicht zulässig.

² Es sind beidseits gleich geneigte Satteldächer vorzusehen. Flach- und Pultdächer sind erlaubt für eingeschossige An- und Nebenbauten bis 25 m² Grundfläche. Talseits darf die Traufe nicht höher liegen als bergseits. Giebel-lukarnen und Schleppgaupen sind zulässig, ebenso liegende Dachflächen-fenster.

Gestaltung

³ Baumasse

Baumasse

Vollgeschosse	max. 2
Fassadenhöhe	max. 7.00 m / 4.50m*
Gesamthöhe	max. 10.00 m
Gebäudelänge	max. 25 m
Grünflächenziffer	min. 40%
Geschossflächenziffer	oberirdisch max. 0.45 unterirdisch max. 1.00

* Bei Hanglagen über 20% Neigung beträgt die bergseitige Fassaden-höhe 4.50 m

⁴ Empfindlichkeitsstufe II

Empfindlichkeitsstufe

§14^{bis} Zone Terrassensiedlung ZTS (§30 PBG)

**ZONE TERRASSENSIEDLUNG ZTS
(§30 PBG)**

¹ Die Zone Terrassensiedlung ist für das Wohnen bestimmt. Zugelassen sind die Wohnnutzung, ferner nichtstörende Dienstleistungsnutzungen wie Büros, Praxen, Coiffeur etc., sofern sie in ihrer Nutzung und baulichen Ausgestaltung dem Charakter und dem Zweck der Zone entsprechen.

Zweck

Die Nutzung durch das Sex-Gewerbe (inkl. Kontaktbars) ist nicht zulässig.

² Es sind nur Flachdächer zulässig. Es gilt § 5 ZR.

Gestaltung

³ Baumasse

Baumasse

Fassadenhöhe	gemäss § 18 KBV
Grünflächenziffer	min. 40%

⁴ Die Gebäude müssen sich gestalterisch gut ins Gelände integrieren. Es ist auf eine sorgfältige Umgebungsgestaltung zu achten.

Umgebung

⁵ Empfindlichkeitsstufe II

Empfindlichkeitsstufe

§ 15 Wohnzone W2 (§ 30 PBG)

WOHNZONE W2 (§ 30 PBG)

¹ Die Wohnzone ist für das Wohnen bestimmt. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, sofern sie die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen.

Zweck

² In der Wohnzone W2 sind ein- oder zweigeschossige Wohnbauten zu-lässig. In das Hauptgebäude integrierte, nicht störende Dienstleistungsbe-triebe sind gestattet.

Nutzung

Die Nutzung durch das Sex-Gewerbe (inkl. Kontaktbars) ist nicht zulässig.

³ Baumasse

Vollgeschosse	max. 2
Fassadenhöhe	max. 7.50 m
Gesamthöhe	max. 11.00 m
Gebäudelänge	max. 30 m
Grünflächenziffer	min. 40%
Geschossflächenziffer	oberirdisch max. 0.50 (Bonus gem. Abs. 4: +0.05) unterirdisch max. 1.0

⁴ In der Zone W2 erhalten Bauten, die durch Zusammenbau oder durch Ausscheidung und Nutzung gemeinsamer Einrichtungen Flächen einsparen, einen Ausnützungsbonus.

Bonus für landsparende Bauweise W2

Der Bonus kann beansprucht werden, wenn mindestens 2 Wohneinheiten geschaffen werden. Darunter fallen Mehrfamilienhäuser Doppelhäuser, Reihenhäuser und Atriumhäuser, die mit mindestens einer öffnungslosen Brandmauer an ein Nachbargebäude angrenzen.

Bei Reihenhäusern und Atriumhäusern können Bauten, an die beidseitig angebaut wird, den doppelten Bonus beanspruchen (Bonus pro Brandmauer). Der aufgeführte Bonus kann nicht mit einem Gestaltungsplanbonus kumuliert werden.

⁵ Eine künftige Bebauung muss gut in diese Kammer eingebettet werden. Zu diesem Zweck sind für das erste Baugesuch folgende Anforderungen zu erfüllen:

Sektorbezogene Spezialvorschriften (Parzelle GB Nr. 513)

- Erarbeitung eines Gesamtkonzepts, welches die gesamte Parzellenfläche berücksichtigt und die Themen Bebauung, Erschliessung, Parkierung und Aussenraumgestaltung behandelt. Dieses ist der Gemeinde separat vor der Baugesuchseingabe zu unterbreiten.
- Aussenraumgestaltung: Es ist auf einen sensiblen Umgang mit den bestehenden naturnahen Aussenräumen zu achten (Umgang mit Böschungssituation entlang Ettenburgstrasse, Umgang mit Nutzflächen im Waldabstand, Umgang mit Restbestand Hochstammobstgarten im Süden bspw. mittels Ersatzpflanzungen). Für die Aussenraumgestaltung ist ein spezialisiertes Büro beizuziehen.
- Bebauungsstruktur: Die volumetrische Schwerpunktbildung im Bereich des bestehenden Hofgebäudes ist weiterhin beizubehalten. Soweit wie möglich sind auch vorbestehende charakteristische Elemente in das neue Konzept aufzunehmen (z.B. Stellung der Bauten, Firstrichtung, Lage bzgl. Strassenraum, Vorplatzsituation u.ä.).
- Bezüglich Parkierung ist auf eine bodensparende Lösung zu achten.

§ 16 Wohnzone W3 und W4

WOHNZONE W3 UND W4

¹ Wohnzonen sind für das Wohnen bestimmt. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, sofern sie die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen.

Zweck

² In der Wohnzone W3 und W4 sind Mehrfamilienhäuser mit integrierten, nicht störenden Gewerbenutzungen zugelassen (Läden, Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe).

Nutzung

Die Nutzung durch das Sex-Gewerbe (inkl. Kontaktbars) ist nicht zulässig.

Einfamilienhäuser (inkl. Doppeleinfamilienhäuser) sind nur zulässig, wenn die Parzellenstruktur (Grösse, Form) eine dichtere Bebauungsform nicht zulässt.

³ Baumasse	W3	W4	<i>Baumasse</i>
Vollgeschosse	max. 3	max. 4	
Fassadenhöhe	max. 10.50 m	max. 13.50 m	
Gesamthöhe	14.00 m	17.00 m	
Gebäudelänge	max. 40 m	max. 40 m	
Grünflächenziffer	min. 40 %	min. 40 %	
Geschossflächenziffer, oberirdisch	max. 0.8	max. 0.95	
Geschossflächenziffer, unterirdisch	max. 1.5	max. 1.5	

⁴ Empfindlichkeitsstufe II (Aufstufung ES III gemäss Zonenplan)

Empfindlichkeitsstufe

§ 17 Kernzone K2 und K3 (§ 31 PBG)**KERNZONE K2 UND K3 (§ 31 PBG)**

¹ In der Kernzone sind nicht störende Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Läden, Gasthäuser, Kleingewerbe, Büros, Ateliers und dergleichen, ferner öffentliche Bauten und Anlagen sowie die Wohnnutzung zugelassen. Neubauten mit reiner Wohnnutzung sind nur zulässig, wenn sie mindestens 2 Wohnungen ab 3 Zimmern aufweisen.

Nutzung

Die Nutzung durch das Sex-Gewerbe (inkl. Kontaktbars) ist nicht zulässig. Bei Neubauten entlang der Kollikerstrasse müssen die Erdgeschosse so gestaltet werden, dass gewerbliche Nutzungen möglich sind (genügende Raumhöhe, ebenerdiger Zugang).

Einfamilienhäuser (inkl. Doppel Einfamilienhäuser) sind nicht zulässig.

² Neu- und Umbauten sowie Renovationen haben durch ihre Ausmasse, Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialwahl, Farbgebung und Stellung der Bauten den dörflichen und herkömmlichen Charakter zu wahren und sich harmonisch in die bestehende Bebauung einzufügen. Für die Hauptbauten sind nur beidseits gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° (von 360°) gestattet.

Gestaltung

³ Baumasse	K2	K3	Baumasse
Vollgeschosse	max. 2	max. 3	
Fassadenhöhe	max. 7.50m	max. 10.50m	
Gesamthöhe	gem. Dachneigung	gem. Dachneigung	
Gebäudelänge,	max. 40m	max. 40m	
Grünflächenziffer	min. 40%	min. 30%	
Geschossflächenziffer, oberirdisch	max. 0.8	max. 1.0	
Geschossflächenziffer, unterirdisch	max. 1.5	max. 1.5	

⁴ Empfindlichkeitsstufe II (Aufstufung ES III gemäss Zonenplan)

*Empfindlichkeitsstufe***§ 18 Gewerbezone mit Wohnanteil G (W) (§ 32 PBG)****GEWERBEZONE MIT WOHNANTEIL
G (W)**

¹ Die Gewerbezone dient der Erhaltung und angemessenen Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe

Zweck

² Es sind Bauten mässig störender Betriebe zugelassen. Untersagt sind Industrie- und reine Lager- und Wohnbauten.

Nutzung

³ Baumasse		Baumasse
Vollgeschosse	max. 2	
Fassadenhöhe	max. 7.50m	
Gesamthöhe	max. 11.00m	
Gebäudelänge	max. 40m	
Grünflächenziffer	min. 30%	
Geschossflächenziffer	oberirdisch, max. 0.60	
Geschossflächenziffer	unterirdisch, max. 1.5	
Wohnanteil	max. 50%	

⁴ Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Die Grünflächen sind in geeigneter Weise zu bepflanzen. Die Baukommission kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdachung von Lager-, Umschlag- und Abstellflächen sowie - gegenüber angrenzenden Wohnzonen - eine Bepflanzung mit einheimischen Hecken oder mit hochstämmigen Bäumen verlangen.

Gestaltung und Umgebung

⁵ Empfindlichkeitsstufe III

Empfindlichkeitsstufe

§ 19 Arbeitszone A (§ 33 PBG)**ARBEITSZONE A (§ 33 PBG)**

¹ Die Arbeitszone ist bestimmt für mässig störende Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie pro Betrieb max. 1 betriebsnotwendige Wohnung. Reine Lagerbauten sind nicht zulässig.

*Zweck*² Baumasse*Baumasse*

Fassadenhöhe max. 12.5m
Gesamthöhe = Fassadenhöhe
Grünflächenziffer min. 20%

³ Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Die Baukommission kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdachung von Lager-, Umschlag- und Abstellflächen sowie - gegenüber angrenzenden Wohnzonen - eine Bepflanzung mit einheimischen Hecken oder mit hochstämmigen Bäumen verlangen.

*Gestaltung und Umgebung*⁴ Empfindlichkeitsstufe III*Empfindlichkeitsstufe***§ 20 Industriezone I****INDUSTRIEZONE I**

¹ In der Industriezone sind Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie pro Betrieb max. 1 betriebsnotwendige Wohnung zugelassen.

*Nutzung*² Baumasse*Baumasse*

Fassadenhöhe max. 20 m
Gesamthöhe = Fassadenhöhe
Grünflächenziffer min. 20%

³ Bauvorhaben unterliegen der Gestaltungsplanpflicht, wenn*Gestaltungsplan-Pflicht*

a) sie schädliche oder stark störende Auswirkungen haben oder ein grosses Verkehrsaufkommen verursachen (§ 46 PBG). Dies ist der Fall bei mehr als 1'500 m² reiner Lagerfläche oder mehr als 5 Verladerampen oder mehr als 15'000 m³ Bruttolagervolumen.

b) sich zeigt, dass wichtige, im öffentlichen Interesse liegende Festlegungen im Baubewilligungsverfahren nicht getroffen werden können.

⁴ Gebäude mit Lagerflächen über 1000 m² Bruttogeschossfläche sind nur zugelassen, wenn der Anteil der Lagerfläche im Erdgeschoss und in den Obergeschossen höchstens 50% der gesamten durch den Betrieb in unmittelbarer Nähe realisierten Bruttogeschossfläche beträgt. Diese Bestimmung gilt auch für Nutzungsänderungen sowie für jede einzelne Bauetappe. Nicht als Lagerflächen gelten Flächen für die Herstellung, Fertigung, Veredelung, Montage und Kommissionierung von Gütern, sowie Flächen für Büros, Verkauf, Kommunikation, Ausstellungen und zulässige Wohnungen.

Lagerflächen

⁵ Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Die Baukommission kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdachung von Lager-, Umschlag- und Abstellflächen sowie - gegenüber angrenzenden Wohnzonen - eine Bepflanzung mit einheimischen Hecken oder mit hochstämmigen Bäumen verlangen.

*Gestaltung und Umgebung*⁶ Empfindlichkeitsstufe IV*Empfindlichkeitsstufe***§ 21 Zone für Energieerzeugung EN (§ 33 PBG)****ZONE FÜR ENERGIEERZEUGUNG EN
(§ 33 PBG)**

¹ Diese Zone umfasst das Areal des Kernkraftwerkes. Für Bauten und Anlagen, die im direkten Zusammenhang mit dem Betrieb des Kernkraftwerkes stehen, gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die friedliche Verwendung der Kernenergie und den Strahlenschutz. Für alle anderen Bauvorhaben sind die Bestimmungen der Arbeitsplatzzone anwendbar.

§ 22 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) (§ 34 PBG)**ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN
UND ANLAGEN (ÖBA) (§ 34 PBG)**

¹ Diese Zone ÖBA ist für öffentliche und öffentliche Zwecke dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

Zone ÖBA

² Baumasse

Baumasse

Vollgeschosse	max. 1-3
Fassadenhöhe	max. 10.50 m
Gesamthöhe	max. 14.00 m
Geschossflächenziffer	oberirdisch max. 0.80 unterirdisch max. 1.5

³ Die Zone ÖBA wird der Abtretungspflicht im Sinne von § 42 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) unterstellt.

Abtretungspflicht

⁴ Empfindlichkeitsstufe II (Aufstufung ES III gemäss Zonenplan)

Empfindlichkeitsstufe

§ 23 Spezialzone Ballypark SBP**SPEZIALZONE BALLYPARK SBP**

¹ Die Spezialzone Ballypark dient der Erhaltung des Ballyparks als Park- und Naturlandschaft sowie als wichtiges regionales Naherholungsgebiet. Es handelt sich hierbei um eine eingeschränkte Bauzone in der Kompetenz der Gemeinde.

Zweck

² Die Nutzung hat sich dem Zweck unterzuordnen. Zulässig sind eine extensive landwirtschaftliche Nutzung, nötige Unterhaltsmassnahmen sowie Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen, wenn sie zur Erreichung des Zonenzwecks nötig sind und sich in die bestehende Anlage einordnen.

Nutzung

³ Zuständig für die Aufsicht und den Unterhalt ist die Spezialkommission Ballypark. Für Veränderungen an geschützten Kulturobjekten ist die Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege erforderlich.

Zuständigkeit

§ 24 Sondernutzungszone Hansel SH**SONDERNUTZUNGSZONE
HANSEL SH**

¹ Die Sondernutzungszone Hansel dient dem Betrieb des Zwischenlagerplatzes, dem Schutz vor Immissionen und Erhaltung und Einbettung ins Landschaftsbild.

Zweck

² Es handelt sich um eine Spezialzone gem. §24 Abs 2 PBG. Zugelassen ist die zeitweilige Zwischenlagerung von inerten Baustoffen inklusiv aufbereitete Recyclingbaustoffe, die keine Gefahr für den Bach bedeuten.

Nutzung

³ Ausführliche und weiterführende Bestimmungen sind im Teilzonen- und Gestaltungsplan Hansel (RRB Nr. 355, 4. März 2003) geregelt.

Rechtskräftiger Gestaltungsplan

⁴ Empfindlichkeitsstufe III

Empfindlichkeitsstufe

§ 25 Grünzone GR**GRÜNZONE GR**

¹ Die Grünzone dient zur Gliederung des Siedlungsgebiets zur Freihaltung besonderer Landschaftselemente im Siedlungsgebiet

Nutzung

² Zugelassen sind Kleinbauten (z.B. Gartenhäuschen bis 10 m² Grundfläche), Sitzbänke, Einfriedungen, Kompostierungsanlagen, Grillplätze, Spielplätze und Parkanlagen. Im Bereich vom Wald gelten die Bestimmungen gemäss kantonomer Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand. Parkplätze sind nicht zulässig, mit Ausnahme auf Parz. GB Nr. 795, auf einem 10m breiten Streifen parallel zur Bauzone, der Untergrund muss versickerungsfähig gestaltet werden. Wege dürfen nicht asphaltiert werden.

Bauten und Anlagen

³ Terrainveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sowie Ablagerungen sind nicht zulässig.

Terrainveränderungen

⁴ Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III

Empfindlichkeitsstufe

§ 26 Uferschutzzone innerhalb Bauzone U

UFERSCHUTZZONE INNERHALB BAUZONE U

¹ Erhalten, Fördern und Schaffen von naturnahen Ufern mit standortgerechter Ufervegetation, Freihalten von Bauten und Anlagen sowie Gewährleisten des Hochwasserschutzes innerhalb der Bauzone

Zweck

² Die Uferschutzzone ist extensiv zu nutzen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) bzw. der Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV).

Nutzung

³ Unterhaltsmassnahmen sind zulässig (Unterhaltskonzept Gewässer). Verjüngung oder Durchlichtung von Ufergehölzen sind mit der Bauverwaltung abzusprechen.

Unterhalt

⁴ Entlang von Fließgewässern sind nur standortgerechte, einheimische Sträucher/Bäume zugelassen (ausserhalb Hochwasserprofil). Im Gewässer-raum sind nur im öffentlichen Interesse liegende, standortgebundene Anlagen zulässig (vgl. GSchV). Nicht zulässig sind insbesondere:

Besondere Bestimmungen

- das Lagern von Material, Silageballen und Abfällen aller Art;
- das Errichten von Holzlagern, das Lagern von Kompost;
- das Errichten von Gartenanlagen und Zäunen (mit Ausnahme von temporären Zäunen zur Beweidung bei günstigen Bodenverhältnissen).

⁵ Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III

Empfindlichkeitsstufe

§ 27 Überlagerte Uferschutzzone ausserhalb Bauzone UeU

ÜBERLAGERTE UFERSCHUTZZONE AUSSERHALB BAUZONE UEU

¹ Sichern des Gewässerraums.

Zweck

² Die Uferschutzzone ist extensiv zu bewirtschaften. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) bzw. der Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV).

Bewirtschaftung

³ Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn ihr Zweck einen Standort am Ufer erfordert. Dies gilt auch für Terrain- und Uferveränderungen, soweit sie nicht der Renaturierung/Revitalisierung oder dem Gewässerunterhalt dienen.

Besondere Bestimmungen

§ 28 Freihaltezone Gewässer F

FREIHALTEZONE GEWÄSSER F

¹ Die Freihaltezone Gewässer dient der Raumsicherung für Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekte.

Zweck

² Die Nutzung gemäss Grundnutzungszone ist gewährleistet

Nutzung

³ Die zuständige Behörde kann Bauten und Anlagen unter dem Vorbehalt bewilligen, dass diese durch die Ersteller bei einem Bedarf der Landflächen für die erwähnten Nutzungen, rückgeführt werden

Bauten und Anlagen

§ 29 Landwirtschaftszone LW (§ 37bis PBG)

LANDWIRTSCHAFTSZONE LW (§ 37BIS PBG)

¹ Die Landwirtschaftszone dient der Erhaltung der Ernährungsgrundlage und einer nachhaltigen Nutzung und Pflege des Bodens

Zweck

² Hauptbauten sind mittels Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit hangparallelem First und beidseits gleicher Neigung von 25° bis 45° zu

Gestaltung der Bauten

gestalten. Für landwirtschaftliche Zweckbauten wie neue Ställe gilt eine Neigung von mind. 15°. Gehrschilder und Walme sind steiler auszuführen als das Hauptdach. Sie dürfen bis 55° geneigt sein. Die Eindeckung hat mit Tonziegeln oder Faserzementplatten in Rot- oder Brauntönen zu erfolgen.

³ Die Baukommission kann Ausnahmen von den obigen Vorschriften gemäss Abs. 3 und 4 bewilligen, wenn dies nicht zu einer Verschlechterung des Landschaftsbildes führt oder die Vorschriften mit einer zweckmässigen Nutzung der Bauten nicht vereinbar sind, ferner bei der Erweiterung von Bauten, die diesen Gestaltungsvorschriften nicht entsprechen.

Ausnahmen

⁴ Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III

Empfindlichkeitsstufe

§ 30 Geschossflächenbonus W2+

GESCHOSSFLÄCHENBONUS W2+

¹ Der Geschossflächenbonus W2+ ist der Wohnzone W2 überlagert und ermöglicht eine verdichtete Bauweise

Zweck

² Sind die Kriterien gem. Art. 3 eingehalten, kann ein drittes Vollgeschoss realisiert werden und es gilt ein Geschossflächenbonus von zzgl. 0.05, insgesamt damit eine GFZ von 0.6.

Bonus

Ein zusätzliches Attika- bzw. Dachgeschoss ist nicht zulässig.

³ Um von dem Bonus Gebrauch machen zu können, sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

Kriterien

- Schaffung mindestens einer zusätzlichen Wohneinheit
- qualitativ gute Parkierungslösung
- gute Wohnqualitäten
- gute architektonische Lösungen (Kubatur, Fassadengestaltung, städtebauliche Setzung, Farbgebung)
- gute Aussenraumgestaltung (minimale Bodenversiegelung, begrünter Aussenraum strassenseitig)
- gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild

⁴ Die Beurteilung der Einhaltung der Kriterien muss kann durch ein externes Fachgutachten erfolgen. Die Kosten des Gutachtens gehen zulasten des Gesuchstellers.

Beurteilung

§ 31 Grundwasserschutzzonen GWS

GRUNDWASSERSCHUTZZONEN GWS

¹ In der Grundwasserschutzzone gelten die Vorschriften des Schutzzonenreglements und des jeweiligen Schutzzonenplans (inkl. Konfliktplan).

§ 32 Ortsbildschutzzone OBS (§§ 36 u. 119 PBG)

ORTSBILDSCHUTZZONE OBS (§§ 36 U. 119 PBG)

¹ Die Ortsbildschutzzone hat den Zweck, geschützte, schützenswerte, erhaltenswerte oder für das Ortsbild wichtige Bauten und Freiräume zu erhalten und aufzuwerten

Zweck

² Sie ist einer Bauzone überlagert. Zusätzlich zu den Vorschriften der entsprechenden Bauzone gelten die nachfolgenden Vorschriften

³ Sämtliche baulichen Massnahmen, insbesondere auch Dachaufbauten, Reklamen, Aussenantennen, Einfriedungen, Bepflanzungen und Beläge haben sich in die bestehenden Strukturen einzufügen. Terrainveränderungen sind nur soweit gestattet, als dies zur Anpassung an Grundstückszufahrten, Hauszugänge und -Einfahrten unbedingt nötig ist. Bestehende Grünstrukturen, insbesondere Bäume sind zu erhalten oder im Sinn der Zweckbestimmung möglichst gleichwertig zu ersetzen.

Gestaltung

⁴ Neubauten und wesentliche Umbauten im Dachbereich sind mit Sattel- oder Krüppelwalmdach von 30° - 45° beidseitig gleicher Neigung und nicht engobierter Tonziegel-Eindeckung auszuführen, in Anpassung an bestehende Bauten auch steiler. Walme sind steiler auszuführen als das Hauptdach.

Dächer

⁵ Sämtliche baulichen Massnahmen, insbesondere auch Dachaufbauten, Reklamen, Aussenantennen, Einfriedungen, Bepflanzungen und Beläge haben sich in die bestehenden Strukturen einzufügen. Terrainveränderungen sind nur so weit gestattet, als dies zur Anpassung an Grundstückszufahrten, Hauszugänge und -Einfahrten unbedingt nötig ist. Bestehende Grünstrukturen, insbesondere Bäume sind zu erhalten oder im Sinn der Zweckbestimmung möglichst gleichwertig zu ersetzen.

Gestaltung

⁶ Dachaufbauten sind nur ausnahmsweise und ohne sichtbares Mauerwerk gestattet, wenn eine andere Belichtung des Dachgeschosses nicht möglich ist. Dacheinschnitte sind verboten. Einzelne Dachflächenfenster bis 1 m² Lichtfläche sind gestattet, wenn sie sich ziegelbündig in die Dachfläche einfügen. Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen mit ihrer Vorderkante nicht vor die darunter liegende Fassade gestellt werden und total 1/4 der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht übersteigen. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zugelassen, wenn sie sich harmonisch in das Dach einfügen und nicht abstehen.

Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Sonnenenergieanlagen

⁷ Die Baukommission kann sich bei Baugesuchen innerhalb der Ortsbildschutzzzone, welche das Ortsbild betreffen, von Fachpersonen beraten lassen. Bauwilligen wird empfohlen, bereits bei den ersten Projektierungsschritten mit der Baukommission Kontakt aufzunehmen.

Begutachtung durch externe Fachperson

⁸ Die Baukommission kann Abweichungen von diesen Bestimmungen sowie von den Vorschriften der entsprechenden Zone bewilligen, wenn dies für die Erhaltung und sinnvolle Weiterverwendung eines Gebäudes oder aus Gründen des Ortsbildschutzes nötig ist. Dabei dürfen keine schützenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden.

Ausnahmen

§ 33 Fläche mit Bauverbot (§27a PBG)

FLÄCHE MIT BAUVERBOT (§27A PBG)

¹ Die Flächen mit Bauverbot umfassen Grundstücke oder Teile von Grundstücken innerhalb der Bauzone, die besonders exponiert liegen und aus Gründen des Ortsbild- oder Landschaftsschutzes nicht überbaut werden sollen. Sie ist einer Nutzungszone überlagert.

Zweck

² Die Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Grundnutzungszone. Die Flächen dürfen in die (anrechenbare Landfläche) eingerechnet, jedoch nicht mit Hochbauten überbaut werden. Terrainveränderungen sind auf das nötige Minimum zu beschränken. Sie sind nur erlaubt, wenn sie natürlich wirken. Stützmauern bis maximal 80 cm Höhe sind zugelassen, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Vorbehalten bleiben besondere Bestimmungen allfälliger weiterer Überlagerungszonen.

§ 34 Landschaftsschutzzzone LS (§ 36 PBG)

LANDSCHAFTSSCHUTZZONE LS (§ 36 PBG)

¹ Die Landschaftsschutzzzone dient der Erhaltung und Aufwertung der typischen Landschaft sowie von besonders reizvollen gut einsehbaren oder besonders naturnahen Landschaftsräumen

Zweck

² Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, Ablagerungen und Deponien sind unzulässig. Unzulässig ist auch die Erstellung von Treibhäusern, Folientunnel und dergleichen. Die typischen Landschafts-Elemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, usw. sind zu erhalten und zu pflegen

Nutzung

³ Der Bau von Erschliessungsanlagen, kleinerer Bienenhäuser und Weid- *Ausnahmen*
unterstände ist gestattet, wenn diese zur Bewirtschaftung nötig oder auf den
Standort angewiesen sind.

Feldrandkompostmieten sind ebenfalls zulässig

§ 35 Gefahrenzone GZ

GEFAHRENZONE GZ

¹ Die im Bauzonen- und Gesamtplan dargestellten Gefahrenzonen be- *Zweck*
zwecken den Schutz von Personen und Gütern primär mittels raumplaneri-
scher und, wo nicht anders möglich, baulicher Massnahmen. Die Gefahren-
zone ist den Grundnutzungszonen überlagert

² Grundsatz: Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen *Geringe Gefährdung/Restgefährdung*
der Bau- und Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und beim Bau *(Hinweisbereich)*
von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen.

Bei besonders sensiblen Objekten sind folgende Schutzmassnahmen vorzu-
sehen:

- Bei Überschwemmung- oder Übersarungsgefahr sind die Zugänge (Fens-
ter, Oberlichter, Treppenabgänge etc.) zu den Untergeschossen erhöht
auszuführen oder wasserdicht auszubilden.
- Wertkonzentrationen und das Lagern von umweltgefährdenden Materia-
lien im Untergeschoss sind zu vermeiden.
- Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern.

Besonders sensible Objekte sind Bauten und Anlagen,

- in denen sich besonders viele Menschen aufhalten oder die schwierig zu
evakuieren sind,
- an welchen beziehungsweise durch welche grosse Folgeschäden auftre-
ten können, wie z.B. Lager gefährlicher Stoffe,
- an welchen grosse finanzielle Schäden zu befürchten sind.

Die kommunale Baukommission informiert die Bauherren entsprechend.

³ Allgemein: Besonders sensible Objekte sind im Gebotsbereich nicht zu- *Mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)*
lässig. Das heisst, Bauten und Anlagen:

- in denen sich besonders viele Menschen aufhalten und die schwierig zu
evakuieren sind,
- an welchen beziehungsweise durch welche grosse Folgeschäden auftre-
ten können wie z.B. Lager gefährlicher Stoffe,
- an welchen grosse finanzielle Schäden zu befürchten sind.

Vor Bauvorhaben mit Hangeingriffen ist mittels eines geologischen-geotechni-
schen Gutachtens abzuklären, ob sichernde Massnahmen während der Bau-
zeit und dauerhafte Objektschutzmassnahmen notwendig sind. Falls Mass-
nahmen erforderlich sind, sind diese in den Baugesuchsunterlagen auszuwei-
sen.

Rutschung: Der Gefährdungssituation durch Rutschungen ist mit einer der
konkreten Rutschgefahr angepassten Bauform und Bauweise Rechnung zu
tragen. Die Baugrube ist während der Bauphase zu sichern.

Überschwemmung/Übersarung: Bei Gefahr durch Überschwemmung/Übersa-
rung sind die Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge etc.) zu den
Untergeschossen erhöht auszuführen oder wasserdicht auszubilden. Wert-
konzentrationen und Lagern von umweltgefährdenden Materialien im Unter-
geschoss sind zu vermeiden. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind
zu sichern.

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

Zuständigkeit: Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechenden vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die kommunale Baukommission prüft die vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen. Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und Massnahmen wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs verlangen.

III BESTIMMUNGEN FÜR EINZELOBJEKTE

§ 36 Geschützte Naturobjekte (§§ 119 ff PBG)

GESCHÜTZTE NATUROBJEKTE (§§ 119 FF PBG)

¹ Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Naturobjekte (Bäume, Hecken, Hochstammobstgärten, Geotope) sind für das Orts- und Landschaftsbild und für die Erhaltung und Aufwertung eines natürlichen Lebensraumes für Pflanzen und Tiere bedeutend. Sie sind geschützt und sollen erhalten werden.

Bedeutung

² Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Bewilligung der Baukommission. Ist Gefahr im Verzug, entscheidet der Bauverwalter anstelle der Baukommission. Es ist für eine Ersatzpflanzung mit artgleichen oder standortheimischen Bäumen oder Hecken zu sorgen. Wenn notwendig, wird eine Fachperson beigezogen. Die Gemeinde kann sich an der Ersatzpflanzung kosten- und arbeitsmässig beteiligen.

Ersatz

³ Zuständig ist die Baukommission

Zuständigkeit

§ 37 Gebäude / Kulturobjekte geschützt

GEBÄUDE / KULTUROBJEKTE GESCHÜTZT

¹ Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Kulturobjekte stehen aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes mit ihrer Umgebung unter kantonalem bzw. kommunalem Schutz. Es gilt die jeweilige Schutzverfügung. Sie sind so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Die Bezeichnung der jeweiligen Objekte befindet sich im Anhang.

Bedeutung

² Sämtliche baulichen Massnahmen und Veränderungen an geschützten Kulturobjekten, sowohl im Innern als auch am Gebäudeäusseren, sowie in der unmittelbaren Umgebung bedürfen zusätzlich zur Baubewilligung auch der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege. Dies gilt auch bei Erneuerung von Farben, Ersatz von Materialien und anderen Änderungen wie beispielsweise Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk etc. Die Arbeiten sind in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege auszuführen, die Details sind jeweils rechtzeitig und vor Ausführung mit ihr abzusprechen.

Zuständigkeit

³ Bauwilligen wird empfohlen, bereits bei den ersten Projektierungsschritten mit der Baukommission und der kantonalen Denkmalpflege Föhlung aufzunehmen.

Vorabklärungen

§ 38 Gebäude / Kulturobjekte schützenswert

GEBÄUDE / KULTUROBJEKTE SCHÜTZENSWERT

¹ Die im Zonenplan als schützenswert bezeichneten Kulturobjekte sind historische Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung und/oder Bestandteil einer ortsbildprägenden

Zweck

Gebäudegruppe. Bei baulichen Massnahmen ist gemäss §20, Abs. 2 der kantonalen Kulturdenkmälerverordnung die Unterschutzstellung zu prüfen. Werden sie nicht unter Schutz gestellt, sollen sie aber als Ensemble und/ oder kulturhistorisches Erbe in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer Bausubstanz erhalten werden.

² Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges und ebenbürtiges Ersatzprojekt (Fussabdruck, Volumetrie, Materialität etc.) mit gesicherter Ausführung vorliegt *Abbruch*

³ Zuständig ist die Baukommission. Die Baukommission unterbreitet Baugesuche, die schützenswerte Kulturobjekte und/oder ihre unmittelbare Umgebung betreffen, der kantonalen Denkmalpflege zur empfehlenden Stellungnahme. Bei Bauvorhaben, insbesondere in räumlicher Nähe resp. in Sichtweite von geschützten, und schützenswerten und erhaltenswerten Objekten, muss Rücksicht auf die Umgebung genommen werden. Die Bauverwaltung hält sich vor, weitere Anforderungen diesbezüglich zu stellen. *Zuständigkeit*

⁴ Bauwilligen wird empfohlen, bereits bei den ersten Projektierungsschritten mit der Baukommission Kontakt aufzunehmen *Vorabklärungen*

§ 39 Gebäude / Kulturobjekte erhaltenswert

GEBÄUDE / KULTUROBJEKTE ERHALTENSWERT

¹ Die im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Kulturobjekte sind wichtige, charakteristische Bauten von Gretzenbach. Sie sind für das Orts- und Landschaftsbild bedeutend. Sie sind nicht geschützt, sollen aber in ihrer ursprünglichen Erscheinung und historischen Substanz möglichst erhalten werden. *Zweck*

² Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges und ebenbürtiges Ersatzprojekt (Fussabdruck, Volumetrie, Materialität etc.) mit gesicherter Ausführung vorliegt. *Abbruch*

³ Zuständig ist die Baukommission. Sie kann bei Baugesuchen, welche erhaltenswerte Kulturobjekte und/oder ihre unmittelbare Umgebung betreffen externe Fachleute beiziehen. *Zuständigkeit*

⁴ Bauwilligen wird empfohlen, bereits bei den ersten Projektierungsschritten mit der Baukommission Kontakt aufzunehmen. *Vorabklärung*

§ 40 Aussichtslagen

AUSSICHTSLAGEN

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Aussichtspunkte sind zu erhalten (Lage, Ausblick, Infrastrukturen). Die Beseitigung oder Veränderung soll nur nach Absprache mit der Baukommission erfolgen.

IV. Hinweise auf kantonale Zonen (Orientierungsinhalte)

§ 41 Kantonale Schutzzonen (Uferschutzzone) (§§ 22 ff NHV)

KANTONALE SCHUTZZONEN

¹ Es gelten die Bestimmungen der Kantonalen Natur- und Heimatschutz-Verordnung

² Bauten und bauliche Anlagen bedürfen einer besonderen Bewilligung des Bau- und Justizdepartementes.

§ 42 Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft V(G) (§§ 119 ff PBG)

KANTONALES VORRANGGEBIET NATUR UND LANDSCHAFT V

¹ Das Vorranggebiet Natur und Landschaft bezweckt die Erhaltung und Aufwertung ökologisch wertvoller, vielfältiger, erlebnisreicher Landschaften und den Schutz der Lebensräume von Pflanzen und Tieren.

Zweck

² Anzustreben ist eine naturnahe, dem Schutzziel angepasste Bewirtschaftung.

Nutzung

³ Das Vorranggebiet ist der Landwirtschaftszone, dem Wald oder anderen Schutzzonen überlagert. Es gelten somit zusätzlich die Bestimmungen der jeweiligen Zone, soweit sie dem Zweck des Vorranggebietes Natur und Landschaft nicht entgegenstehen.

Weitere Bestimmungen

⁴ Das Schutzziel wird aufgrund von § 119bis PBG mittels Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern bzw. Grundeigentümern sichergestellt. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Vorbehalten bleiben weitergehende Schutzmassnahmen z.B. durch Einzelverfügung gemäss § 122 PBG. Die Koordination der Massnahmen erfolgt durch das Kant. Amt für Raumplanung, Abteilung Naturschutz.

Vereinbarungen

§ 43 Archäologische Fundstellen

ARCHÄOLOGISCHE FUNDSTELLEN

¹ Durch § 5 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt. Die bekannten geschützten Fundstellen sind in den Zonenplänen eingetragen.

Bedeutung

² Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen gemäss Zonenplan und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.

Baugesuche

³ Bei allen Grabarbeiten in den Gebieten gemäss Zonenplan ist vorgängig die Kantonsarchäologie zu verständigen. Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der Gebiete gemäss Zonenplan, archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbesondere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.

Informationspflicht

§ 44 Belastete Standorte / Bodenbelastung

BELASTETE STANDORTE / BODENBELASTUNG

¹ Die belasteten Standorte (Ablagerungs-, Betriebs- und Unfallstandorte) sowie die schadstoffbelasteten Böden (Prüfperimeter Bodenabtrag) sind in den jeweiligen öffentlichen Katastern des Amts für Umwelt verzeichnet. Beim Bauen auf diesen Standorten/Böden kommt § 136 des kant. Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) zur Anwendung.

V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 45 Ausnahmen (§§ 138 ff PBG; § 67 KBV)

AUSNAHMEN

¹ Bei ausserordentlichen Verhältnissen kann die Baukommission Ausnahmen von einzelnen Vorschriften dieses Reglements gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeutete und weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.

Voraussetzungen

² Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden, die als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf Anmeldung der Baukommission im Grundbuch angemerkt werden können.

Auflagen

§ 46 Übergangsbestimmungen**ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN**

¹ Das Reglement tritt mit der Publikation des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Inkrafttreten

² Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

Übergangsrecht

³ Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben, insbesondere:

Aufgehobene Bestimmungen

- das Zonenreglement, genehmigt am 29. April 2003 (RRB Nr. 2003/755);
- der Zonenplan Teil Nord und Süd, genehmigt am 29. April 2003 (RRB Nr. 2003/755);
- der Erschliessungsplan, genehmigt am 29. April 2003 (RRB Nr. 2003/755);
- die seither genehmigten Änderungen der Nutzungsplanung (Teilzonenpläne, Teilerschliessungspläne und Teilrevisionen des Zonenreglements).
- Gestaltungs- und Erschliessungsplan Unterdorf mit Sonderbauvorschriften, genehmigt am 16.01.07 (RRB Nr. 2007/16).
- Gestaltungsplan "Neubau Schulhaus mit Turnhalle inkl. SBV", genehmigt am 09.07.91 (RRB Nr. 1991/2276)

AUFLAGE- UND GENEHMIGUNGSHINWEISE

Das Zonenreglement wurde vom 8. Mai bis 6. Juni 2023 und vom 21. März bis 19. April 2024 öffentlich aufgelegt und am 2. Juli 2024 vom Gemeinderat Gretzenbach beschlossen. Die Bereinigung der Genehmigungsvorbehalte der Ortsplanung wurde vom 18. September bis 17. Oktober 2025 öffentlich aufgelegt und am 9. Dezember 2025 vom Gemeinderat beschlossen.

Für die Gemeinde Gretzenbach

Der Gemeindepräsident

Walter Schärer

Die Gemeindeschreiberin

Andrea Walder-Flury

Die Ortsplanung wurde vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2025/509 vom 1. April 2025 genehmigt, am 25. April 2025 im Amtsblatt publiziert und mit diesem Datum in Kraft gesetzt. Die Bereinigung der Genehmigungsvorbehalte der Ortsplanung wurde mit RRB Nr. 2026/..... vom genehmigt, am im Amtsblatt publiziert und mit diesem Datum in Kraft gesetzt.

Der Staatsschreiber:



Der Staatsschreiber:



ZONENREGLEMENT GRETZENBACH: SCHEMA DER ZONENVORSCHRIFTEN

Zonen- schema	Vollge- schosse max.	FH Fassaden- höhe max.	GH Gesamt- höhe max.	GL Gebäude- länge max. ²	GFZoi Geschoss- flächenzif- fer, oberir- disch max.	GFZui Geschoss- flächenzif- fer, unterir- disch max.	GFZ Bonus (Verdichtet)	GFZ Grünflä- chenziffer min.	ES Lärmemp- findlich- keitsstufe
W2H	2 G	7.00 m (4.5 m) ³	10.00 m	25 m	0.45	1.00	-	40%	II
ZTS	-	Gemäss § 18 KBV	-	-	-	-	-	40%	II
W2	2 G	7.50 m	11.00 m	30 m	0.50	1.00	0.05	40%	II
W3	3 G ¹	10.50 m	14.00 m	40 m	0.80	1.50	-	40%	II
W4	4 G ¹	13.50 m	17.00 m	40 m	0.95	1.50	-	40%	II
K2	2 G ¹	7.50 m	Gem. Dachnei- gung	40 m	0.80	1.50	-	40%, pro Baum 40m2	II
K3	3 G ¹	10.50 m		40 m	1.00	1.50	-	30%; pro Baum 40m2	II
G(W)	2 G	7.50 m	11.00 m	-	0.60	1.50	-	30%; pro Baum 40m2	III
A	Frei	12.50 m	= Fassa- denhöhe	-	-	-	-	20%; pro Baum 40m2	III
I	Frei	20 m	= Fassa- denhöhe	-	-	-	-	20%; pro Baum 40m2	IV
EN	Bauten und Anlagen des KKG gemäss Bundesgesetz über die friedliche Verwendung der Kern- energie und den Strahlenschutz. Andere analog Zone I.								III
ÖBA	1-3 G	10.50 m	14.00 m	-	0.80	1.50	-	-	II
SBP	Nur nötige Unterhaltsmassnahmen erlaubt sowie Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck die- nen. Aufsicht und Unterhalt durch die Spezialkommission Ballypark.								III
SH	Spezialzone gem. §24 Abs. 2 PBG								III
GR	Zulässig sind Kleinbauten Sitzbänke, Einfriedungen, Kompostierungsanlagen, Grillplätze, Spiel- plätze und Parkanlagen. Parkplätze sind nicht zulässig.								III
U	Extensive Nutzung, Bestimmungen Gewässerschutzverordnung (GSchV) bzw. der Chemikalien- Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV) sind einzuhalten.								III
LW	1-2 G	7.50 m	Es gelten § 37bis PBG und die Bestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone.						III

¹ Geschosszahl: In der Zone W3 auch Mindest-Geschosszahl für die Hauptbauten. Nebenbauten u. Ausnahmen → §3 Abs. 4

² Gebäudelänge: Ohne eingeschossige Gebäudeteile.

³ Gebäudehöhe am Hang: Bei Hanglagen über 20% Neigung in der Zone E2 beträgt die bergseitige Gebäudehöhe 4.50 m.