



Zonenreglement

Gestützt auf das Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 3. Dezember 1978 und die Kantonale Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Gemeinde Fulenbach folgende Vorschriften:

I . Formelle Vorschriften

§ 1	Zweck und Geltung
1 Zweck	Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 die Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.
2 Hinweis	Die allgemeinen Bauvorschriften, die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung und die Erschliessungsbeiträge und - gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt.

§ 2	Baubewilligungsverfahren
1 Baukommission	Die Anwendung dieses Zonenreglements, des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, der kantonalen Bauverordnung und die Erlasse über das Bau- und Planungsrecht ist Sache der Bau- und Planungskommission.
2 Beschwerden	Gegen Verfügungen der Bau- und Planungskommission kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement Beschwerde geführt werden. Gegen Verfügungen des Gemeinderats kann innert 10 Tagen beim Bau- und Justizdepartement Beschwerde erhoben werden.

II. Zonenvorschriften

§ 3 Bauzonen- und Gesamtplan

1 Bauzonen und Gesamtplan

Der rechtsgültige Bauzonenplan und der rechtsgültige Gesamtplan bilden die Grundlage für die Anwendung des vorliegenden Zonenreglements. Sie sind für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend.

2 Ober- und unterirdische Geschossflächenziffer

Das Mass der Ausnutzung wird auf einen oberirdischen und einen unterirdischen Anteil aufgeteilt. Als Referenz gilt die Fassadenlinie.

Ragt ein Geschoss über die Fassadenlinie hinaus, werden dessen Geschossflächen entsprechend dem über die Fassadenlinie hinausragenden Anteil dem oberirdischen Anteil der Geschossflächenziffer zugerechnet. Die restlichen Geschossflächen werden dem unterirdischen Anteil der Geschossflächenziffer zugerechnet. Der oberirdische Anteil ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen der Aussenfläche, die über der Fassadenlinie liegt, und der gesamten Aussenfläche des entsprechenden Geschosses.

Gemessen wird von der Oberkante fertiger Boden des entsprechenden Geschosses bis zur Oberkante fertiger Boden des darüber liegenden Geschosses.

Für Einstellhallen und ähnlichen Anlagen, die auf einen unterirdischen Standort angewiesen sind, kann die Baubehörde die Geschossflächenziffer unterirdisch angemessen erhöhen.

3 Nutzung aller Geschossflächen bei bestehenden Bauten

In Bauten, die vor Inkrafttreten dieses Reglements erstellt wurden, dürfen alle bestehenden Geschossflächen genutzt werden, auch wenn die zonen-gemäss zulässige Geschossflächenziffer dadurch überschritten wird (siehe § 34ter PBG). Vorbehalten bleibt § 8 Kernzone.

4 Nutzungen durch das Sexgewerbe, Kultusbauten

Nutzungen durch das Sexgewerbe (inkl. Kontaktbars und ähnliches) sind nur in der Industriezone (In) und der Gewerbezone (Ge) zulässig.

Kultusbauten sind nur in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder in Kernzonen zulässig.

5 Sonnenkollektoren/
Sonnenzellen

Sonnenkollektoren und Sonnenzellen sind in allen Zonen gestattet. Vorbehalten bleibt § 64 KBV. In der Ortsbildschutzzone auf der zugewandten Seite der Dorfstrasse sind Sonnenkollektoren/Sonnenzellen nur bewilligungsfähig, wenn sie ästhetischen Ansprüchen (rechteckig und kompakt angeordnet) gemäss Art. 32a Abs. 1 RPV zu genügen vermögen. In der Ortsbildschutzzone gilt für Solaranlagen eine Baubewilligungspflicht. In allen übrigen Zonen gilt für genügend angepasste Solaranlagen lediglich eine Meldepflicht.

6 Mobilfunkanlagen

In folgenden Zonen kommt ein Standort nur in Frage, wenn für die Versorgung des abzudeckenden Perimeters kein Standort in der Industrie- und Gewerbezone möglich ist: 2-geschossige Wohnzone Ufer (W2-U), 2-geschossige Wohnzone (W2), Kernzone (K), Ortsbildschutzzone (Ob), Volumenerhaltungszone (VE), Spezialzone Giessi Bau (SpG Bau).

7 Belastete Standorte/
Altlasten und schadstoff-
belastete Böden

Die „belastete Standorte / Altlasten nach Art. 32c USG, mit Pflicht zu einer Voruntersuchung (vgl. §12 KAV)“ sind im Internet einsehbar: (www.afu.so.ch, Rubrik „Karte der belasteten Standorte“).

Für die „Schadstoffbelasteten Böden“ im Sinn von § 132 Abs. 2 GWBA kommt das kantonale Verzeichnis über schadstoffbelasteten Böden § 136 GWBA zur Anwendung.

1. Unterteilung

§ 4	Zonen	
1 Unterteilung	Das Gemeindegebiet Fülenbach wird in folgende Zonen und Gebiete mit folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) eingeteilt:	
2 Bauzonen	2-geschossige Wohnzone Ufer	W2-U
	2-geschossige Wohnzone	W2
	Ortsbildschutzzone	Ob
	Kernzone	K
	Volumenerhaltungszone	VE
	Gewerbezone mit Wohnanteil	GeW
	Gewerbezone	Ge
	Industriezone	In
	Spezialzone Giessi Bau/Ufer	SpG Bau/Ufer
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
3 Reservezonen	Reservezone	Re
4 Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone	Lw
5 Schutzzonen	Landschaftsschutzzone	LS
	Kommunale Uferschutz- und Waldrandzone	Uf
6 Gebiete	Vorranggebiete Natur und Landschaft	VNL
7 Weitere Zonen und Gebiete	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	
8 Natur- und Kulturobjekte	Geschützte Bauten Erhaltenswerte Bauten Archäologische Fundstellen Einzelbäume und Baumgruppen geschützt	
9 Nutzungs- und andere Zonenvorschriften	Die zulässige Nutzung der Zonen richtet sich nach §§ 30 ff PBG. Die übrigen Zonenvorschriften richten sich nach der kantonalen Bauverordnung und diesem Reglement.	

2. Bauzonen

§ 5	2-geschossige Wohnzone Ufer	W2-U
1 Nutzung	Es sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, die der Bauweise der Zone angepasst sind. Der Ein- oder Anbau einer zusätzlichen Kleinwohnung pro Wohnung ist gestattet.	
2 Baumasse	Vollgeschosse	2
	Fassadenhöhe	max. 6.20 m
	Geschossflächenziffer oberirdisch	max. 0.45
	Geschossflächenziffer unterirdisch	max. 0.5
3 Gestaltung	Die Bauten haben sich gut in die Uferlandschaft einzugliedern, insbesondere bezüglich Dachgestaltung, Dach- und Fassadenmaterialien, Gliederung und Farbgebung.	
4 Umgebung	Auf eine der bestehenden Topografie angepasste und naturnahe Umgebungsgestaltung und gute Bepflanzung ist besonders Rücksicht zu nehmen.	
5 Empfindlichkeitsstufe	ES II.	
§ 6	2-geschossige Wohnzone	W2
1 Nutzung	Es sind Einfamilienhäuser, Reihen- und Mehrfamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, die der Bauweise der Zone angepasst sind.	
2 Baumasse	Vollgeschosse	2
	Fassadenhöhe	max. 7.50 m
	Gesamthöhe	max. 11.00 m
	Gebäudelänge	max. 30.00 m
	Geschossflächenziffer oberirdisch	max. 0.70
	Geschossflächenziffer unterirdisch	max. 0.5
3 Empfindlichkeitsstufe	ES II.	

§ 7	Ortsbildschutzzone	Ob												
1 Zweck	Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes. Sie dient dem Schutz traditioneller und architektonisch wertvoller Bauten und der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.													
2 Nutzung	Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten, Läden, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe zulässig. Grössere Einkaufsläden und Lagergebäude sind nicht gestattet. Industrielle Zucht- und Mastbetriebe sind nicht zulässig. Futtersilos sind nur auf der strassenrückseitigen Gebäudefront erlaubt.													
3 Geschützte und Erhaltenswerte Bauten	Für die im Zonenplan bezeichneten geschützten und erhaltenswerten Bauten gelten die §§ 22 und 27. Sie bilden den Massstab für die Einordnung von Neu- und Umbauten.													
4 Weitere zulässige Bauten	Für weitere Bauten gelten folgende Grundmasse: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">Vollgeschosse:</td> <td style="width: 40%;">2 oder 3</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1-geschossige Bauten sind nur als untergeordnete Nebengebäuden gestattet.</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe</td> <td>max. 7.50 m</td> </tr> <tr> <td>Gesamthöhe</td> <td>max. 11.00 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Im Rahmen der Besitzstandsgarantie bleibt die Fassaden- und Gesamthöhe bei der Renovation der bestehenden Gebäude gewährleistet.</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>max. 30 m</td> </tr> </table> <p>Bezüglich einer allfälligen Unterschreitung des Grenzabstandes gilt § 27 KBV.</p>		Vollgeschosse:	2 oder 3		1-geschossige Bauten sind nur als untergeordnete Nebengebäuden gestattet.	Fassadenhöhe	max. 7.50 m	Gesamthöhe	max. 11.00 m		Im Rahmen der Besitzstandsgarantie bleibt die Fassaden- und Gesamthöhe bei der Renovation der bestehenden Gebäude gewährleistet.	Gebäudelänge	max. 30 m
Vollgeschosse:	2 oder 3													
	1-geschossige Bauten sind nur als untergeordnete Nebengebäuden gestattet.													
Fassadenhöhe	max. 7.50 m													
Gesamthöhe	max. 11.00 m													
	Im Rahmen der Besitzstandsgarantie bleibt die Fassaden- und Gesamthöhe bei der Renovation der bestehenden Gebäude gewährleistet.													
Gebäudelänge	max. 30 m													
5 Gestaltung	Neu-, Um- und Anbauten sowie Renovationen haben durch ihre Stellung, Ausmasse, Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung den dörflichen Charakter zu wahren und sich harmonisch in das bestehende Orts- und Strassenbild einzufügen. Neubauten haben die traditionelle Ost-West-Richtung beizubehalten. Zur Wahrung des Strassenbildes sind sie möglichst nahe an die Strassenbaulinie													

und parallel zu dieser zu stellen. Ein- und Ausfahrten entlang der Kantonsstrassen sind im Einvernehmen mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau / Kreisbauamt zu projektieren.

In der Regel sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° a.T. zu verwenden. Hauptfirstrichtungen, Dachvorsprünge, Dachabschlüsse und -bedeckungsmaterial haben sich an der herkömmlichen Bauweise zu orientieren. Dachaufbauten (vereinzelte kleinere Lukarnen) und Dachflächenfenster dürfen nur zurückhaltend angebracht werden und die geschlossene Dachlandschaft nicht stören. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Die Fenster sind in der Regel in der Form eines stehenden Rechtecks mit Sprossenteilung zu gestalten. Reklamen und Beschriftungen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Geringere Dachneigungen inklusive Flachdach sind

- a) für Nebenbauten oder
- b) auf der Grundlage eines Qualitätsverfahrens nach SIA für alle Bauten zulässig. Die Gemeinde hat bei einem Qualitätsverfahren nach SIA in der Jury Einsitz zu nehmen.

6 Gestaltungskonzept
Dorfstrasse

Das Konzept Gestaltung Dorfstrasse soll als Beurteilungsgrundlage für die Baukommission dienen.

7 Empfindlichkeitsstufe

ES II.

§ 8	Kernzone	K										
1 Zweck	Die Kernzone umfasst die gemischt genutzten Dorfbereiche. In ihrer Erscheinung bildet sie eine Ergänzung des traditionellen Dorfbildes.											
2 Nutzung	<p>Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten, Läden, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe zulässig.</p> <p>Grössere Einkaufsläden und Lagergebäude sind nicht gestattet. Industrielle Zucht- und Mastbetriebe sind nicht zulässig. Futtersilos sind nur auf der strassenrückseitigen Gebäudefront erlaubt.</p>											
3 Baumasse für Neubauten	<p>a) Die Baumasse können auf der Grundlage eines Gestaltungsplans festgelegt werden.</p> <p>b) Wird für Neubauten kein Gestaltungsplan erstellt, gelten die folgenden Baumasse:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Vollgeschosse:</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Fassadenhöhe</td> <td style="text-align: right;">max. 7.50 m</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Gebäudelänge</td> <td style="text-align: right;">max. 30.00 m</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Geschossflächenziffer oberirdisch</td> <td style="text-align: right;">max. 0.70</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Geschossflächenziffer unterirdisch</td> <td style="text-align: right;">max. 0.65</td> </tr> </table>		Vollgeschosse:	2	Fassadenhöhe	max. 7.50 m	Gebäudelänge	max. 30.00 m	Geschossflächenziffer oberirdisch	max. 0.70	Geschossflächenziffer unterirdisch	max. 0.65
Vollgeschosse:	2											
Fassadenhöhe	max. 7.50 m											
Gebäudelänge	max. 30.00 m											
Geschossflächenziffer oberirdisch	max. 0.70											
Geschossflächenziffer unterirdisch	max. 0.65											
4 Gestaltung	<p>Grösse, Volumen und Gliederung der Bauten haben sich dem dörflichen Charakter einzuordnen. In der Regel sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° a.T. (alte Teilung) vorzusehen.</p> <p>Geringere Dachneigungen inklusive Flachdach sind</p> <p>a) für Nebenbauten oder</p> <p>b) auf der Grundlage eines Qualitätsverfahrens nach SIA für alle Bauten zulässig. Die Gemeinde hat bei einem Qualitätsverfahren nach SIA in der Jury Einsitz zu nehmen.</p> <p>Neubauten haben die traditionelle Ost-West-Richtung beizubehalten. Zur Wahrung des Strassenbildes sind sie möglichst nahe an die Strassenbaulinie und parallel zu dieser zu stellen. Ein- und Ausfahrten entlang der Kantonsstrassen sind im Einvernehmen mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau / Kreisbauamt zu projektieren.</p>											
5 Bestandesgarantie	Bei Umbauten bestehender, für das Strassenbild wertvolle Altbauten, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse steht, ist das vorhandene Bauvolumen gewährleistet, sofern dies die einzige Möglichkeit ist, das Gebäude auf zweckmässige Art zu nutzen.											

6 Gestaltungskonzept Dorfstrasse	Das Konzept Gestaltung Dorfstrasse soll als Beurteilungsgrundlage für die Baukommission dienen.
7 Empfindlichkeitsstufe	ES II.

§ 9 **Volumenerhaltungszone** **VE**

1 Zweck und Nutzung	Erhalt der bestehenden Bauten. In den bestehenden Bauten sind Wohnen und nicht störendes Gewerbe mit geringem Verkehrsaufkommen zugelassen.
2 Bestand bestehender Gebäude	Die bestehenden Gebäude sind grundsätzlich zu erhalten. Die bestehenden Gebäude dürfen innerhalb des vorhandenen Volumens um- und ausgebaut werden, sofern der architektonische Ausdruck des Gebäudes weiterhin erhalten bleibt. Kleine Anbauten, die das Gesamtbild nicht stören, sind erlaubt. Die Baubehörde kann dazu ein Konzept verlangen. Der Abbruch und der Wiederaufbau von Gebäuden kann ausnahmsweise bewilligt werden, wenn die Sanierung des Gebäudes technisch und ökonomisch unverhältnismässig wäre.
3 Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II.

§ 10 **Gewerbezone mit Wohnanteil** **GeW**

1 Nutzung	Es sind vor allem nicht störende, teilweise auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen zulässig (Zuteilung zu den Lärmempfindlichkeitsstufen ES II und ES III gemäss Zonenplan).										
2 Baumasse	<p>a) Die Baumasse können auf der Grundlage eines Gestaltungsplans festgelegt werden.</p> <p>b) Wird für Neubauten kein Gestaltungsplan erstellt, gelten die folgenden Baumasse:</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe</td> <td>max. 7.50 m</td> </tr> <tr> <td>Gesamthöhe</td> <td>max. 11.00 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>max. 30.00 m</td> </tr> <tr> <td>Geschossflächenziffer oberirdisch</td> <td>max. 0.55</td> </tr> </table>	Vollgeschosse	2	Fassadenhöhe	max. 7.50 m	Gesamthöhe	max. 11.00 m	Gebäudelänge	max. 30.00 m	Geschossflächenziffer oberirdisch	max. 0.55
Vollgeschosse	2										
Fassadenhöhe	max. 7.50 m										
Gesamthöhe	max. 11.00 m										
Gebäudelänge	max. 30.00 m										
Geschossflächenziffer oberirdisch	max. 0.55										

davon für Wohnen	max. 0.4
Geschossflächenziffer unterirdisch	max. 0.55

3 Bauverbote für Hoch- und unterirdische Bauten	Auf Parzellen, die laut Zonenplan mit einem „Bauverbot für Hoch- und unterirdische Bauten“ belegt sind, sind weder Hochbauten noch unterirdische Bauten zulässig.
4 Gestaltung	Wohnungen sind so anzuordnen, dass keine Beeinträchtigungen durch Gewerbebetriebe entstehen.
5 Umgebung	Wo die Gewerbezone mit Wohnanteil an eine andere Zone grenzt oder landschaftlich exponiert liegt, sind Lager-, Abstell und Umschlagplätze zu überdachen oder mit einer dichten Randbepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen.
6 Empfindlichkeitsstufe	ES III.

§ 11	Gewerbezone	Ge
1 Nutzung	Es sind höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen gestattet.	
2 Baumasse	Fassadenhöhe Grünflächenziffer	max. 10 m min. 15 %
3 Bauverbot für Hoch- und unterirdische Bauten	Auf Parzellen, die laut Zonenplan mit einem „Bauverbot für Hoch- und unterirdische Bauten“ belegt sind, sind weder Hochbauten noch unterirdische Bauten zulässig.	
4 Umgebung	Wo die Gewerbezone an eine andere Zone grenzt oder landschaftlich exponiert liegt, sind Lager-, Abstell- und Umschlagplätze zu überdachen oder mit einer dichten Randbepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen.	
5 Empfindlichkeitsstufe	ES III.	

§ 12	Industriezone	In						
1 Zweck	Ansiedlung und Entwicklung von Arbeitsplätzen in Betrieben, die der Situation angepasst sind. Nicht erwünscht sind Betriebe, die besonders viel Verkehr erzeugen.							
2 Nutzung	<p>Es sind Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, die der Situation angepasst sind sowie betriebsnotwendige Wohnungen gestattet. Nicht zugelassen sind Speditions-, Logistik-, Lager- und ähnliche Betriebe.</p> <p>Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind nur in Verbindung mit einem produzierenden Betrieb zulässig und müssen im Verhältnis zur realisierten Bruttogeschossfläche BGF von untergeordneter Bedeutung sein.</p>							
3 Baumasse	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">Fassadenhöhe</td> <td style="text-align: right;">max. 16 m</td> </tr> <tr> <td>Gesamthöhe</td> <td style="text-align: right;">max. 18.00 m</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td style="text-align: right;">min. 15 %</td> </tr> </table> <p>Gegenüber der maximalen Fassaden- und Gesamthöhe können Mehrhöhen für besondere betriebsbedingte technische Installationen bewilligt werden.</p>		Fassadenhöhe	max. 16 m	Gesamthöhe	max. 18.00 m	Grünflächenziffer	min. 15 %
Fassadenhöhe	max. 16 m							
Gesamthöhe	max. 18.00 m							
Grünflächenziffer	min. 15 %							
4 Gestaltung	<p>Für die Industriezone besteht generelle Gestaltungsplanpflicht. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandesgarantie nach § 34bis PBG. Bauvorhaben von bestehenden Betrieben, neue Bauvorhaben sowie der Situation angepasste Betriebe/Bauvorhaben ohne wesentliche Auswirkungen auf Raumplanung und Umwelt müssen dem Gemeinderat vor der Baueingabe vorgestellt werden. Dieser entscheidet auf der Grundlage dieser Vorstellung von der Befreiung der Gestaltungsplanpflicht.</p>							
5 Umgebung	Wo die Industriezone an eine andere Zone grenzt oder landschaftlich exponiert liegt, sind Lager-, Abstell- und Umschlagplätze zu überdecken oder mit einer dichten Randbepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen.							
6 Empfindlichkeitsstufe	ES IV.							

§ 13	Spezialzone Giessi	SpG
1 Nutzung	<p>a) In der „SpG Bau“ sind Ein- und Doppel­ein­fa­mi­li­en­häu­ser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, die der Bauweise der Zone angepasst sind.</p> <p>b) In der „SpG Ufer“ ist die Nutzung auf die Aufwertung natürlicher Uferlandschaften und Waldränder abzustimmen.</p>	
2 Baumasse	Zulässig sind 4 Vollgeschosse. Ein Gestaltungsplan regelt die Baumasse.	
3 Empfindlichkeitsstufe	ES II.	

§ 14	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
1 Nutzung	Es sind nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen gestattet.	
2 Baumasse	<p>Vollgeschosse: 1 – 3</p> <p>Fassadenhöhe max. 10 m</p> <p>Die weiteren Dimensionen werden im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung öffentlicher und nachbarlicher Interessen festgesetzt.</p>	
3 Empfindlichkeitsstufe	ES III.	

3. Reservezonen

§ 15	Reservezone	Re
1 Nutzung	Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone.	
2 Einzonungsverfahren	Die allfällige Zuordnung zu einer Bauzone erfolgt auf dem gemäss PBG vorgesehenen Einzonungsverfahren, unter gebührender Berücksichtigung des weiteren Baulandbedarfs, der Erschliessung, der Wirtschaftlichkeit und der Bauwilligkeit.	

§ 16	Reservezone für verdichtetes Bauen	Re-V
1 Nutzung	Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone.	
2 Einzonungsverfahren	Die allfällige Zuordnung zu einer Bauzone erfolgt auf dem gemäss PBG vorgesehenen Einzonungsverfahren, unter gebührender Berücksichtigung des weiteren Baulandbedarfs, der Erschliessung, der Wirtschaftlichkeit und der Bauwilligkeit.	
3 Angestrebte Nutzung	Bei einer Einzonung sind Wohnbauten in verdichteter Bauweise zu erstellen. Sie haben sich gut in die angrenzenden Wohngebiete und die Landschaftskammer Bad einzufügen.	

4. Landwirtschaftszone

§ 17	Landwirtschaftszone	Lw
1 Nutzung	Es sind bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzungen in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierendem Gartenbau zulässig. Der Erhalt respektive die Vermehrung der ökologischen Ausgleichsflächen ist anzustreben.	
2 Bauten und Anlagen	Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gilt die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung. Standort, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Ihre Umgebung ist in der Regel mit Standort-heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.	
3 Eingliederung in die Landschaft	Neubauten dürfen nicht in topografisch exponierten Situationen erstellt werden. Das heisst, es sind Standorte in Geländeeinbuchtungen, Hangterrassen, in Übergängen von der Ebene zum Hang (konkave Geländesituationen) sowie in Randsituationen zu wählen (beispielsweise Vegetation oder im Bereich von Strassen). Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich in Bezug auf Ausmass, Stellung und Umgebungsgestaltung dem gewählten Standort entsprechend anzupassen.	

4 Landschaftselemente	Die typischen Landschaftselemente wie Bachläufe, Bäume, Hochstamm-Obstgärten, Gehölze usw. sind nach Möglichkeit ungeschmälert zu erhalten und gemäss allfälligen Konzepten zu pflegen. Abgehende Bäume sind möglichst zu ersetzen. Die Gemeinde kann für den Ersatz von Bäumen Beiträge leisten (z.B. Gewässerunterhaltskonzept).
5 Hinweise	In Hecken und Feldgehölzen, an oberirdischen Gewässern und in einem Streifen von 3 m Breite entlang von diesen Objekten dürfen Pflanzen-Behandlungsmittel, Dünger und diesen gleichgestellte Erzeugnisse nicht verwendet werden (Stoffverordnung vom 9. Juni 1986, Anhänge 4.3 und 4.5).

5. Schutzzonen

§ 18	Landschaftsschutzzone	LS
1 Nutzung	Die Landschaftsschutzzone ist Teilen der Landwirtschaftszone oder der kommunalen Uferschutz- und Waldrandzone überlagert.	
2 Bauten und Anlagen	Das Erstellen von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Materialablagerungen, neue Entwässerungen sowie weitere Massnahmen und Nutzungen, welche die reich strukturierte, unverbaute Landschaft beeinträchtigen, sind untersagt.	
3 Landschaftselemente	Die typischen Landschaftselemente wie Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten und gemäss allfälligen Konzepten zu pflegen (z.B. Gewässerunterhaltskonzept).	
4 Ausnahmen	Im Bereich von Gewässer gelten §§ 24 ff GWBA. Ausnahmen bezüglich Abs. 2 sind für Flur- und Wanderwege, kleinere Bienenhäuser, Weidunterstände und ähnliches zulässig, wenn diese für die Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.	

§ 19	Kommunale Uferschutz- und Waldrandzone	Uf
1 Nutzung	<p>Als Nutzung zulässig ist eine extensive Bewirtschaftung nach § 24 GWBA. Sie ist auf die Erhaltung und Aufwertung natürlicher Uferlandschaften und Waldränder abzustimmen.</p> <p>Ausserhalb des Siedlungsgebietes ist die Uferschutzzone der Landwirtschaftszone überlagernd.</p>	
2 Bepflanzung	<p>Die Uferbereiche und Waldrandzonen sind naturnah und mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen.</p> <p>Eingriffe in die Uferbestockung sind nur soweit gestattet, als dies der sachgemässe und naturpflegerische Unterhalt erfordert.</p> <p>Der Gemeinderat kann bei vernachlässigten Bepflanzungen Ersatz-pflanzungen und Unterhaltsmassnahmen anordnen.</p>	
3 Bauten und Anlagen	<p>Nach GWBA sind das Erstellen von Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer nicht gestattet (gemäss § 24 Abs. 3 GWBA besteht ein Bauverbot sowie ein Verbot von Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer; §§ 29 ff. GWBA sind anwendbar). Der Unterhalt sowie die periodische Wiederinstandstellung bestehender landwirtschaftlicher Infrastrukturen sind gestattet.</p>	
4 Hinweis	<p>Es gelten die Bestimmungen von §§ 22 ff GWBA.</p>	

6. Gebiete

§ 20	Vorranggebiete Natur und Landschaft	VNL
1 Kantonale und Kommunale Vorranggebiete	<p>Es werden im Gesamtplan kantonale und kommunale Vorranggebiete unterschieden.</p>	
2 Nutzung	<p>Die Vorranggebiete Natur und Landschaft sind Teilen der Landwirtschaftszone, des Waldes, der kommunalen Uferschutzzone oder der kantonalen Uferschutzzone überlagert.</p> <p>Soweit durch Vereinbarungen nach folgendem Absatz nichts anderes geregelt ist, gelten die Bestimmungen der entsprechenden Grundnutzung.</p>	

- 3 Vereinbarungen Zur Erhaltung und Aufwertung der im Gesamtplan bezeichneten Gebiete können Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und den Bewirtschaftern abgeschlossen werden. Darin werden – gestützt auf das Naturkonzept – Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt.
Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die vom Gemeinderat beauftragte Instanz sicherzustellen.

7. Weitere Zonen und Gebiete

§ 21	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
1 Grundsatz	In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan darf nur mit einem genehmigten Gestaltungsplan gebaut werden. Ausnahmen von der festgelegten Fassaden- oder Gesamthöhe sind möglich, wenn nachgewiesen wird, dass sich die Bauten gut in die umliegende Bebauung einordnen.
2 Mindestanforderungen	Aufzeigen der Erschliessung und Festsetzen aller wesentlichen Elemente der Siedlungs- und Freiraumgestaltung. Rücksichtnahme auf geschützte Einzelobjekte, angrenzende Siedlungsbilder oder schützenswerte Landschaften.
3 Zusätzliche Mindestanforderungen an Gestaltungspläne	Für die nachfolgend aufgeführten gestaltungsplanpflichtigen Gebiete gelten folgende Mindestanforderungen an den Gestaltungsplan:
Gebiet I (Salzmatt/Neumatt)	<ul style="list-style-type: none"> - Aufzeigen der inneren Erschliessung - Architektonisch und städtebaulich hochstehende Überbauung - Es sind dichtere, 3-geschossige Bauten, die dieselben Qualitäten wie Einfamilienhäuser aufweisen, zugelassen (minimale oberirdische Geschossflächenziffer 0.6 oder höher, falls damit ein optimales Projekt, das die Umgebung berücksichtigt, erreicht werden kann) - Ein Anteil der Wohnungen ist für alle Altersgruppen umzusetzen.
Gebiet II (Fahracker)	Gemäss genehmigtem Gestaltungsplan.
Gebiet III (Foxeweid/Parksiedlung)	Gemäss genehmigtem Gestaltungsplan.

Gebiet IV (Stampfi)	Gemäss genehmigtem Gestaltungsplan.
Gebiet V (Wiesenstrasse)	Gemäss genehmigtem Gestaltungsplan.
Gebiet VI (Proconf/ Wolfwilerstrasse)	Gemäss genehmigtem Gestaltungsplan.
Gebiet VII (G. Stauffer Murgenthalerstrasse West)	Gemäss genehmigtem Gestaltungsplan.
Gebiet VIII (Giessi)	Gemäss genehmigtem Gestaltungsplan.
Gebiet IX (Rütti)	Gemäss genehmigtem Gestaltungsplan.
Gebiet X (Ecke Murgenthaler/Dorfstrasse)	<ul style="list-style-type: none">- Die an die Ecke Dorfstrasse – Murgenthalerstrasse angrenzende Baute muss zusammen mit den umliegenden erhaltenswerten Bauten eine gute räumliche Situation schaffen, die zugleich eine Torsituation in die Ortsbildschutzzone bildet.- Die Parzellierung muss sich für die Überbauung eignen.- Aufzeigen der (privaten oder öffentlichen) Erschliessung der Parzellen GB Nr. 278, 782. Die Baubewilligung für diese Parzellen wird nur dann erteilt, wenn eine private oder öffentliche Erschliessung planungsrechtlich sichergestellt ist und sich die Parzellierung für die Überbauung eignet.
Gebiet XI (Holzbeerli)	Gemäss genehmigtem Gestaltungsplan.
Gebiet XII (Chrüzweid)	<ul style="list-style-type: none">- Aufzeigen der Bebauung und der Erschliessung.- Bauten entlang der Wolfwilerstrasse sollen den Strassenraum in Sinne der alten Baute definieren.- Das bestehende Bauernhaus soll möglichst in seiner Lage und Erscheinung erhalten werden.- Der Aussenraum zur Wolfwilerstrasse ist gemäss Konzept „Gestaltung Dorfkern“ vorzusehen.- Dichtere Mehrfamilienhäuser. Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.
Gebiet XIII (Breitenstrasse)	<ul style="list-style-type: none">- Gestalteter Übergang zum Dorfbach hin unter Berücksichtigung und Erhalt der Geländekante.- Minimale oberirdische Geschossflächenziffer 0.6 oder höher, falls damit ein optimales Projekt, das die Umgebung berücksichtigt, erreicht werden kann.

Gebiet IVX (Parz.
GB Nr. 774)

Gemäss genehmigtem Gestaltungsplan.

4 Bonus

Für Gestaltungspläne gemäss §§ 44 ff PBG kann der Gemeinderat eine zusätzliche Ausnützung von bis zu 20% gewähren.

8. Natur- und Kulturobjekte

§ 22

Erhaltenswerte Bauten

1 Wenn immer
möglich erhalten

Bei den im Zonenplan 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. Der Abbruch bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das obengenannte Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern sind zulässig.

§ 23

Archäologische Fundstellen

1 Informationspflicht

In den Gebieten gemäss Zonenplan ist rechtzeitig vor Inangriffnahme von Grabarbeiten die Kantonsarchäologie zu verständigen.

2 Baugesuche

Baugesuche, die Grabarbeiten beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.

§ 24 Einzelbäume und Baumgruppen geschützt

- | | |
|-------------------------------------|--|
| 1 Erhaltung | Die im Zonenplan bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind geschützt. Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt des Baumes gefährden. |
| 2 Ersatzpflanzung | Die Beseitigung aus Gründen wie Krankheit, Alter, Gefährdung oder Bauvorhaben, bedarf der Genehmigung der Baukommission. Diese regelt die Ersatzpflanzung mit artgleichen bzw. standortheimischen Bäumen, allenfalls an einem anderen, gleichwertigen Standort. Die Gemeinde kann sich an den Kosten für die Ersatzpflanzung beteiligen. |
| 3 Naturobjekte und Uferbestockungen | Es gelten die Vorschriften der Verordnung über die Natur rund Heimatschutz, insbesondere die §§ 31 ff. |

§ 25 Einheimische und standortgerechte Pflanzen

- | | |
|--|---|
| 1 Einheimische und standortgerechte Pflanzen fördern | Im öffentlichen Raum sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu pflanzen. Die Gemeinde geht im Rahmen ihrer Möglichkeiten gegen invasive Neophyten vor. |
| 2 Richtlinie | Als Richtlinie gilt die „Strategie Bekämpfung und Kontrolle von Neophyten im Kanton Solothurn“ des Bildungszentrums Wallierhof resp. aktuellere kantonale Grundlagen. |

III . Bonus für An- und Umbauten bestehender Wohnbauten

§ 26 An- und Umbauten

- | | |
|---|---|
| 1 | Für An- und Umbauten von bestehenden zonenkonformen Wohnbauten, die nicht mehr als 2 Geschosse aufweisen und vor dem 1. Januar 1991 erstellt wurden, kann die Baukommission eine zusätzliche Ausnützung von bis |
|---|---|

zu 20% gewähren, wenn der Ausbau des Dach- oder Unterschosses weder möglich noch zweckmässig ist (vgl. § 39 Abs. 2 KBV).

IV . Orientierender Inhalt

§ 27	Geschützte Bauten und Objekte
1 Schutz	Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Bauten und Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt.
2 Veränderungen	<p>Bauliche Massnahmen an geschützten Bauten und Kulturobjekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojekts, mit der Denkmalpflege und der Planungs- und Baukommission abzusprechen.</p> <p>Alle Veränderungen - insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details - sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten.</p>

§ 28	Belastete Standorte
1	<p>Belastete Standorte werden nach Art. 32c Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes (USG, SR 814.01) in einen öffentlich zugänglichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn nach Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltIV) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) verzeichnet. Der KBS ist im Internet unter www.afu.so.ch einsehbar.</p> <p>Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten oder bei Standorten, wo ein Verdacht auf Verunreinigungen des Bodens oder des mineralischen Untergrundes vorliegt, ist dieser nach § 136 GWBA auf Schadstoffe zu untersuchen und dem Departement vorgängig das Untersuchungsprogramm zur Stellungnahme vorzulegen. Die Baubehörden ordnen diese Untersuchung und die Erarbeitung des Entsorgungskonzepts an, in welchem auch der Nachweis über die Einhaltung von Artikel 3 der Altlasten-Verordnung erbracht werden muss.</p>

§ 29 Mit Schadstoffen belastete Böden

- 1 Verzeichnis Mit Schadstoffen belastete Böden werden nach § 132 Abs. 1 GWBA durch das Amt für Umwelt im Verzeichnis über schadstoffbelasteten Böden (VSB) erfasst.
- 2 Handlungsanweisung Bei Bauvorhaben in den Gebieten mit Schadstoffen belasteten Böden gelangt § 136 GWBA zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden innerhalb des ausgewiesenen Gebietes weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.

V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 30 Verfahren

- 1 Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff PBG.

§ 31 Inkrafttreten und Übergangsrecht

- 1 In Kraft Treten Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und die Publikation im Amtsblatt in Kraft.
- 2 Anwendungsbereich Es findet Anwendung auf allen Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 32 Aufhebung des alten Rechts

- 1 Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere die rechtsgültige Nutzungsplanung sowie die Teilrevisionen aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Beschlossen vom Gemeinderat am: 27. November 2013

Gemeindepräsident: Hugo Kissling
Bereichsleiterin Administration/Bauwesen: Stefanie Burkhard

Genehmigt vom Regierungsrat am: 1. April 2014 mit RRB Nr. 644

Der Staatsschreiber: sig. A. Eng



Teil-Revision Zonenreglement:

Öffentliche Auflage 09. Februar 2023 bis 10. März 2023
Beschlossen vom Gemeinderat am: 29. März 2023

Gemeindepräsident
Thomas Blum

Bereichsleiterin Administration:
Claudia Müller



Genehmigt vom Regierungsrat am:



22. AUG. 2023

RRB Nr.

1176



Publikation im Amtsblatt

29.9.23