

# Einwohnergemeinde Drei Höfe

## ZONENREGLEMENT

*Öffentliche Mitwirkung*

- I. ALLGEMEINES
  - II. NUTZUNGSVORSCHRIFTEN
  - III. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN
  - IV. ANHÄNGE
- 

**Genehmigungsvermerke:**

Öffentliche Auflage vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

---

Beschlossen vom Gemeinderat am \_\_\_\_\_

Gemeindepräsidentin: \_\_\_\_\_

Gemeindeschreiberin: \_\_\_\_\_

---

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. \_\_\_\_\_

Der Staatsschreiber: \_\_\_\_\_

---

## I. Allgemeines

### § 1

### Gesetzgebung, Zuständigkeit und Verfahren

Geltungsbereich	Massgebend für das Bauen in der Gemeinde sind die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetz (BGS 711.1), der kantonalen Bauverordnung (BGS 711.61), die übrigen einschlägigen Erlasse des Bundes und des Kantons sowie dieses Reglement.
Zuständige Behörden	<p>Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen ist der Gemeinderat.</p> <p>Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden.</p> <p>Die Anwendung dieses Zonenreglements im Baubewilligungsverfahren ist Sache der Baubehörde gemäss § 2 des Baureglements.</p>

### § 2

### Pläne und Reglemente

Zonenplan	Der Zonenplan beinhaltet den Bauzonenplan im Massstab 1:2000 und den Gesamtplan im Massstab 1:5000.
Bauzonenplan	Der Bauzonenplan bestimmt die Grundzüge der künftigen Ausgestaltung der Gemeinde und enthält die Einteilung des Siedlungsgebiets in Zonen verschiedener Nutzung, Dichte und Höhe. Die Bauweise in den verschiedenen Zonen wird durch dieses Reglement festgelegt.
Gesamtplan	Die Zonenvorschriften Natur und Landschaft bezwecken die Abstimmung zwischen Nutzung und Schutz und gelten für das gesamte Gemeindegebiet ausserhalb der Bauzone. Sie bestehen aus dem Gesamtplan und den entsprechenden Vorschriften im Zonenreglement.
Erschliessung	<p>Der Erschliessungsplan über die Verkehrsanlagen im Massstab 1: 1000 bestimmt die Lage und Breite sämtlicher Strassen und Plätze mit den dazugehörigen Trottoirs und Baulinien.</p> <p>Weitere Erschliessungspläne und Reglemente legen den Ausbau der Leitungsnetze und sonstige Anlagen für Abwasserbeseitigung, Wasser und Elektrizitätsversorgung sowie für Strassenbeleuchtung und Antennenanlagen im Rahmen des Zonenplanes fest.</p> <p>Massgebend für die Erschliessung ist das Reglement über die Erschliessungsbeiträge und –gebühren sowie das Erschliessungsprogramm.</p>
Gestaltungsplan	Diverse Gestaltungspläne regeln auf klar abgegrenzten Bereichen detailliert die Bebauung, Erschliessung und Gestaltung zusammenhängender Flächen. Die rechtskräftigen Gestaltungspläne sind im Anhang aufgelistet.

### § 3

### Zonenvorschriften / Zonen

Unterteilung	Das Gemeindegebiet der Drei Höfe ist im Zonenplan in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:	
<b>Siedlungsgebiet</b>		
Grundnutzungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnzone zweigeschossig</li> <li>- Wohnzone zweigeschossig a</li> <li>- Wohnzone dreigeschossig</li> <li>- Kernzone</li> <li>- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</li> <li>- Spezialzone Tierhaltung</li> <li>- Freihaltezone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>W2</li> <li>W2a</li> <li>W3</li> <li>K</li> <li>ÖBA</li> <li>ST</li> <li>F</li> </ul>
Überlagerte Nutzungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kulturobjekte</li> <li>- Naturobjekte</li> <li>- Ortsbildschutzzone</li> <li>- Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht</li> <li>- Hofstattzone</li> <li>- Naturgefahrenzone Wasser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>OBS</li> <li>HZ</li> <li>NW</li> </ul>
<b>Nicht-Siedlungsgebiet</b>		
Grundnutzungen:		
Nutzungszonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landwirtschaftszone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L</li> </ul>
Überlagerte Nutzungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kommunale Uferschutzzone</li> <li>- Kulturobjekte</li> <li>- Naturobjekte</li> <li>- Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht</li> <li>- Hofstattzone</li> <li>- Naturgefahrenzone Wasser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>KU</li> <li>HZ</li> <li>NW</li> </ul>
Schutzzonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kommunale Landschaftsschutzzone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>KL</li> </ul>
Gebiete (programmatisch)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>KV</li> </ul>
Hinweis (orientierend)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wildtierkorridor</li> <li>- geschützte archäologische Fundstellen (Schutzzonen)</li> <li>- belastete Standorte</li> <li>- schadstoffbelastet Böden</li> </ul>	

## II. Nutzungsvorschriften

<b>§ 4</b>	<b>Wohnzone zweigeschossig</b>	<b>W2</b>
1 Zweck	Ein- bis zweigeschossige Wohnzone	
2 Nutzung	<p><sup>a</sup> Zugelassen sind Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen wie Läden, Restaurants, Büros, Praxen, Coiffeur, Tagesstätten und Ähnliches, sofern sie in ihrer Nutzung und baulichen Ausgestaltung dem Charakter und dem Zweck der Zone entsprechen.</p> <p><sup>b</sup> Untersagt sind quartierfremde Gewerbe- Dienstleistungsbetriebe sowie Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume, Tagungs- und Schulungszentren, Sexgewerbe (inkl. Kontaktbars und Ähnliches).</p>	
3 Bauweise	<p>Offene Bauweise.</p> <p>Die Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Die Fassaden sind in zurückhaltenden Farbtönen zu gestalten.</p>	
4 Baumasse	<p>Überbauungsziffer</p> <p>Überbauungsziffer für Unterniveaubauten</p> <p>Grünflächenziffer</p> <p>Geschosszahl</p> <p>Fassadenhöhe</p> <p>Gesamthöhe</p> <p>Gebäudelänge</p>	<p>min. 0.15 - max. 0.30</p> <p>max. 0.50</p> <p>min. 40%</p> <p>1 - 2 G</p> <p>max. 7.50 m</p> <p>max. 10.50 m</p> <p>max. 20.00 m</p>
5 Dachgestaltung	<p>Stellung</p> <p>Formen:</p> <p>Neigung:</p> <p>Vorsprung:</p> <p>Bedeckung:</p>	<p>abgestimmt auf die Umgebung.</p> <p>Walm-, Krüppelwalm- oder Satteldach</p> <p>mind. 30° max. 45° bei Hauptgebäuden</p> <p>Bei An- und Nebenbauten ist eine geringere Dachneigung oder Flachdach gestattet.</p> <p>mind. 0.60m</p> <p>Ziegel oder Eternitschiefer</p>
6 Einordnung	<p>Hauptbauten, Nebenbauten und Anlagen müssen sich insbesondere hinsichtlich Erdgeschosskote, Lage, Volumetrie, Fassadengestaltung, Materialisierung und Dachgestaltung so ins Quartier einordnen, dass eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität entsteht. Die Fassaden sind in zurückhaltenden Farbtönen zu gestalten. Sichtschutzwände entlang öffentlichen Strassen sind nicht zulässig.</p>	
7 Umgebung	<p>Für Umgebungsbegrünung sind ausschliesslich standortheimische, regionstypische Bäume und Sträucher zugelassen.</p> <p>Neophyten sind verboten. Weitere Informationen zum Thema Neophyten sind beim kantonalen Amt publiziert.</p> <p>Als Grünfläche werden ebenerdige nicht überdachte, natürliche bepflanzte Flächen und genügend bepflanzte Steingärten ohne Folie angerechnet.</p>	
8 Empfindlichkeitsstufe	ES II	

§ 5

Wohnzone zweigeschossig a

W2a

1 Zweck	zweigeschossige Wohnzone	
2 Nutzung	<p><sup>a</sup> Zugelassen sind Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen wie Läden, Restaurants, Büros, Praxen, Coiffeur, Tagesstätten und Ähnliches, sofern sie in ihrer Nutzung und baulichen Ausgestaltung dem Charakter und dem Zweck der Zone entsprechen.</p> <p><sup>b</sup> Untersagt sind quartierfremde Gewerbe- Dienstleistungsbetriebe sowie Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume, Tagungs- und Schulungszentren, Sexgewerbe (inkl. Kontaktbars und Ähnliches).</p>	
3 Bauweise	<p>Offene Bauweise. Die Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Die Fassaden sind in zurückhaltenden Farbtönen zu gestalten.</p>	
4 Baumasse	Überbauungsziffer	min. 0.20 - max. 0.30
	Überbauungsziffer für Unterniveaubauten	max. 0.50
	Grünflächenziffer	min. 40%
	Geschosszahl	2 G
	Fassadenhöhe	max. 7.50 m
	Gesamthöhe	max. 11.00 m
	Gebäudelänge	max. 30.00 m
5 Dachgestaltung	Stellung	abgestimmt auf die Umgebung.
	Formen:	Walm-, Krüppelwalm- oder Satteldach
	Neigung:	mind. 30° max. 45° bei Hauptgebäuden Bei An- und Nebenbauten ist eine geringere Dachneigung oder Flachdach gestattet.
	Vorsprung:	mind. 0.60m
	Bedeckung:	Ziegel oder Eternitschiefer
6 Einordnung	<p>Hauptbauten, Nebenbauten und Anlagen müssen sich insbesondere hinsichtlich Erdgeschosskote, Lage, Volumetrie, Fassadengestaltung, Materialisierung und Dachgestaltung so ins Quartier einordnen, dass eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität entsteht. Die Fassaden sind in zurückhaltenden Farbtönen zu gestalten. Sichtschutzwände entlang öffentlichen Strassen sind nicht zulässig.</p>	
7 Umgebung	<p>Für Umgebungsbegrünung sind ausschliesslich standortheimische, regionstypische Bäume und Sträucher zugelassen. Neophyten sind verboten. Weitere Informationen zum Thema Neophyten sind beim kantonalen Amt publiziert. Als Grünfläche werden ebenerdige nicht überdachte, natürliche bepflanzte Flächen und genügend bepflanzte Steingärten ohne Folie angerechnet.</p>	
8 Empfindlichkeitsstufe	ES II	

§ 6

Wohnzone dreigeschossig

W3

1 Zweck	Wohnzone für Mehrfamilienhäuser	
2 Nutzung	<p><sup>a</sup> In der Wohnzone W2b sind Reihen- und Mehrfamilienhäuser zugelassen. Diese können neben der Wohnnutzung ebenfalls durch nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen wie Läden, Restaurants, Büros, Praxen, Coiffeur, Tagesstätten und Ähnliches, sofern sie in ihrer Nutzung und baulichen Ausgestaltung dem Charakter und dem Zweck der Zone entsprechen, genutzt werden.</p> <p><sup>b</sup> Untersagt sind quartierfremde Gewerbe- Dienstleistungsbetriebe sowie Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume, Tagungs- und Schulungszentren, Sexgewerbe (inkl. Kontaktbars und Ähnliches).</p>	
3 Bauweise	<p>Im Gestaltungsplan zu regeln. Fassaden von Häusergruppen müssen einen homogenen architektonischen Ausdruck erhalten. Weitere Ausführungen sind in den Entwicklungsstudien Chrüzfeld aufgelistet. Die in den Studien aufgezeigte dichte ist zu erfüllen. Der Gestaltungsplan hat sich Sinngemäss an die Studien zu halten.</p> <p>Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zugelassen. Auch mit Gestaltungsplan dürfen maximal 3 Vollgeschosse gebaut werden.</p>	
4 Baumasse	<p>Überbauungsziffer</p> <p>Überbauungsziffer für Unterniveaubauten</p> <p>Grünflächenziffer</p> <p>Geschosszahl</p> <p>Fassadenhöhe</p> <p>Gesamthöhe</p> <p>Gebäudelänge</p>	<p>min. 0.25 - max. 0.35</p> <p>max. 0.50</p> <p>min. 40%</p> <p>2-3 G</p> <p>max. 10.50 m</p> <p>max. 15.50 m</p> <p>max. 40.0 m</p>
5 Gestaltungsplanpflicht	Bauvorhaben unterliegen der Gestaltungsplanpflicht. Die Gestaltungspläne haben sich an den Studien Entwicklung Chrüzfeld und nachfolgenden Planungen für dieses Gebiet zu richten.	
8. Etappierung	Gestaltungspläne für Teilgebiete sind nicht möglich. Die Ausführung kann in Etappen erfolgen.	
7 Umgebung	<p>Für Umgebungsbegrünung sind ausschliesslich standortheimische, regionstypische Bäume und Sträucher zugelassen. Die Biodiversität ist zu fördern- Neophyten sind verboten. Weitere Informationen zum Thema Neophyten sind beim kantonalen Amt publiziert.</p> <p>Als Grünfläche werden ebenerdige nicht überdachte, natürliche bepflanzte Flächen und genügend bepflanzte Steingärten ohne Folie angerechnet.</p>	
8 Empfindlichkeitsstufe	ES II	

§ 7

**Kernzone**

**K**

1 Zweck	Erhaltung und Nutzung des Dorfkerns.	
2 Nutzung	<p><sup>a</sup> Zur Erhaltung der Bausubstanz und zur Sicherung einer angemessenen Nutzungsdurchmischung sind Wohnungen, nichtstörendes Gewerbe, Gaststätten und Ladengeschäfte, Büros und öffentliche Bauten zugelassen.</p> <p><sup>b</sup> Untersagt sind Bauten und Anlagen, die das Ortsbild beeinträchtigen können, insbesondere Betriebe mit Abstell- und Lagerflächen ausserhalb der Gebäude. Im Weiteren sind nicht zulässig Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume, Sexgewerbe (inkl. Kontaktbars und Ähnliches).</p>	
3 Bauweise	Bauten und Anlagen sind in zeitgemässer Art hinsichtlich Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass sie sich in die Dorfstruktur einfügen.	
4 Baumasse	Überbauungsziffer	min. 0.15 - max. 0.35
	Überbauungsziffer für Unterniveaubauten	max. 0.60
	Grünflächenziffer	min. 40 %
	- Baumäquivalent pro Baum 30 m <sup>2</sup>	
	Geschosszahl	2 G
	Fassadenhöhe	max. 7.50 m
	Gesamthöhe	max. 10.50 m
	Gebäuelänge	max. 40 m
5 Dachgestaltung	Stellung	abgestimmt auf die Umgebung.
	Formen:	je nach Situation und Gebäudetyp Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer. Im Rahmen eines Gestaltungsplan kann von der Dachform abgewichen werden.
	Neigung:	mind. 30° bei Hauptgebäuden Bei An- und Nebenbauten sind geringere Dachneigung gestattet.
	Vorsprung:	Stirnseite mind. 0.60m, Traufseite mind. 1.00m, An- und Nebenbauten mind. 0.50m
	Bedeckung:	Ziegel oder Eternitschiefer
	Aufbau:	für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt §64 der kantonalen Bauverordnung
6 Einordnung	Hauptbauten, Nebenbauten und Anlagen müssen sich insbesondere hinsichtlich Erdgeschosskote, Lage, Volumetrie, Fassadengestaltung, Materialisierung und Dachgestaltung so ins Quartier einordnen, dass eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität entsteht. Die Fassaden sind in zurückhaltenden Farbtönen zu gestalten. Sichtschutzwände entlang öffentlichen Strassen sind nicht zulässig.	
7 Umgebung	Für Umgebungsbegrünung sind ausschliesslich standortheimische, regionstypische Bäume und Sträucher zugelassen. Neophyten sind verboten. Weitere Informationen zum Thema Neophyten sind beim kantonalen Amt einzufordern.	
8 PV-Anlage	Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie sind zusammenhängende gut in die Dachlandschaft anzuordnen.	
9 Qualitätssicherung	Die Baukommission kann im Sinne einer Zweitmeinung bei wesentlichen Baugesuche innerhalb der Kernzone die Stellungnahme einer externen Fachperson einholen. Bei der Anfrage um eine Stellungnahme beim Amt für Raumplanung Fachstelle Heimatschutz sind die Erkenntnisse aus der vorgängig eingeholten Fachexpertise offenzulegen. Bauwilligen wird empfohlen, bereits in den ersten Projektierungsschritten mit der Baukommission Kontakt aufzunehmen.	
10 Ausnahmen	Die Baukommission kann nach Anhören der Fachstelle Ortsbildschutz oder einer externen Fachperson Abweichungen von den Bestimmungen 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.	
11 Empfindlichkeitsstufe	ES II	

**§ 8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen** **ÖBA**

1 Zweck	Sicherung der für öffentliche Bauten und Anlagen benötigten Flächen. Andere Bauten sind unzulässig. Soweit sie bestehen, dürfen sie unterhalten und im Sinne der Besitzstandgarantie angemessen erweitert werden.	
2 Nutzung	Es sind öffentliche Bauten mit ein, zwei oder drei Geschossen zulässig.	
3 Baumasse	Grünflächenziffer	min. 40%
	Geschosszahl	1 – 3 G
	Fassadenhöhe	max. 10.50 m
	Gesamthöhe	max. 15.50 m
4 Qualität	Neubauten -und Sanierungen haben in Bezug auf architektonischem Ausdruck und Energieeffizient hohe Ansprüche zu erfüllen. Dafür sind qualitätssichernde Verfahren zu wählen.	
5. Umgebung	Für Umgebungsbegrünung sind ausschliesslich standortheimische, regionstypische Bäume und Sträucher zugelassen. Neophyten sind verboten. Weitere Informationen zum Thema Neophyten sind beim kantonalen Amt einzufordern.	
6 Besondere Bestimmungen	Das der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilte Areal ist der Abtretungspflicht gemäss § 34 Abs. 3 PBG unterstellt.	
7 Empfindlichkeitsstufe	ES II	

**§ 9 Spezialzone Tierhaltung** **ST**

1 Zweck	Anlage für Tierhaltung	
2 Nutzung	Die Spezialzone ist für Weiden und Dressurplatz mit den entsprechenden Anlagen. Es sind keine Hochbauten zulässig und Terrainveränderungen sind auf das absolut Notwendige zu beschränken.	
3 Anlagen	Die Anlage ist optimal in die Landschaft einzugliedern. Bauliche Anlagen (wie z.B. Dressurplatz) haben eine Grenzabstand von mindestens 4.00m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Längs öffentlicher Strassen und Wegen sind innerhalb der Weide Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen. Die Bepflanzung ist im Detail im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die Grünflächenziffer muss mindestens 50% betragen.	
4 Umzäunung	Die Umzäunung rund um die Weide darf höchstens 1.60m hoch sein und hat einen Grenzabstand von mindestens 0.50m einzuhalten. Es sind naturbelassene Holzpfeiler zu verwenden. Die Art und das Material der Umzäunung der Weide mit Litzen oder Bänder ist durch die Baukommission im Baugesuchsverfahren zu beurteilen. Sie sollen möglichst unauffällig in der Landschaft sein.	
5 Besondere Bestimmungen	Die Spezialzone ist bei Aufgabe der Tierhaltung im Nutzungsverfahren wieder der Landwirtschaftszone zuzuteilen.	
6 Empfindlichkeitsstufe	ES III	



**§ 10**

**Freihaltezone**

**F**

- |                          |   |                                       |
|--------------------------|---|---------------------------------------|
| 1 Zweck                  | Sicherung von Grünelementen innerhalb der Siedlung. Freihaltezone können auch besonders reizvolle und exponierte Flächen umfassen und dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.  |                                       |
| 2 Nutzung                | Zugelassen sind eine landwirtschaftliche Nutzung, die Nutzung als Garten oder Park, die artgerechte Haltung von Kleintieren sowie öffentliche Einrichtungen ohne Hochbauten. Dort wo für die Freihaltezone in den Zonenplänen eine Spezielle Nutzung definiert ist, ist diese eine Zone im Sinne von §34 des PBG. |                                       |
| 3 Bauten                 | Bauten sind nur für die Kleintierhaltung möglich.<br>Grünflächenziffer<br>Gebäudehöhe<br>Gebäuelänge  | mind. 80%<br>max. 2.50m<br>max. 5.00m |
| 4 Besondere Bestimmungen | Die Freihaltezone ist möglichst gut zu durchgrünen. Es sind ausschliesslich standortheimische, regionstypische Bäumen und Sträuchern zulässig.  |                                       |

**§ 11**

**Kulturobjekte**

- |                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| 1 Generelle Vorschriften | Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an Kulturobjekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Baukommission abzusprechen. Diese kann Fachpersonen beiziehen und eine Zweitmeinung der Kantonalen Fachstelle einholen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung. Die Kulturobjekte sind im Anhang aufgelistet.  |  |
| 2 Geschützte Objekte     | Die im Bauzonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates oder des Gemeinderates geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Sämtliche baulichen Massnahmen und Veränderungen, sowohl im Inneren als auch am Gebäudeäusseren, sowie in der Umgebung bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderungen von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen, Details sind jeweils rechtzeitig und von der Ausführung mit ihr abzusprechen.   |  |
| 3 Erhaltenswerte Objekte | Bei den im Bauzonenplan 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 und Volumen sowie in ihrer äusseren Substanz und Erscheinung (Gebäudehülle) erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. Im Falle eines unvermeidlichen Abbruches hat gleichzeitig (Voraussetzung für die Abbruchbewilligung) ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorzuliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschoszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes möglichst zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen. |  |

## § 12 Geschützte Naturobjekte

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| 1 Schutz                 | Die im Zonenplan mit einem Symbol bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind durch Beschluss des Gemeinderates unter Schutz gestellt.   |
| 2 Schutzziele Massnahmen | <p><sup>a</sup> Verboten sind sämtliche Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt der Objekte gefährden.</p> <p><sup>b</sup> Die Beseitigung von Bäumen aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Dieser regelt auch die Ersatzpflanzung.</p> |
| 3 Zuständigkeit          | Zuständig für Objekte von lokalem Schutz ist die Baukommission.   |
| 4 Besondere Bestimmung   | Ersatzpflanzungen oder externe Baumexpertisen kann die Gemeinde auf Gesuch im Rahmen des Budgets finanziell unterstützen.   |

## § 13 Ortsbildschutzzone OBS

- |                      |  |
|----------------------|--|
| 1 Zweck              | Der Perimeter des Ortsbildschutzes grenzt erhaltenswerte Orts- und Strassenbilder ab. Sie sollen in ihrer Eigenart erhalten bleiben. Durch geeignete Massnahmen sind die baulich und geschichtlich wertvollen Bauten mit ihrer Umgebung zu schützen. Die Ortsbildschutzzone ist eine überlagernde Zone.  |
| 2 Nutzung            | Bezüglich Nutzung gelten die jeweiligen Vorschriften der entsprechenden Zone (Grundnutzung)  |
| 3 Baumasse           | Gemäss Grundnutzungszone. Im Interesse einer optimalen Einpassung der Bauten kann die Baubehörde abweichende Baumasse vorschreiben.  |
| 4 Gestaltung         | <p>Neben den Zonenvorschriften der Grundnutzung gelten zusätzlich folgende Gestaltungsvorschriften:</p> <p>Dachfenster: bis max. 1.00m<sup>2</sup> pro Fester (Aussenmass) zulässig.</p> <p>"einschnitte: Dacheinschnitte sind nicht zulässig</p> <p>Bedeckung: naturrote flache Ziegel</p> <p>Fassaden: traditionelle Baumaterialien wie Holz, Stein, Verputz in ortsüblichen dezenten Farben. Für gut gestaltete neue Elemente können neuzeitliche Strukturen und Materialien bewilligt werden</p> |
| 5 Vorgärten, -plätze | Diese sind in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten. Als Belag sind Natursteinpflaster, Mergel, Kies oder passende Verbundsteine zugelassen.  |
| 6 Qualitätssicherung | Die Baukommission kann im Sinne einer Zweitmeinung bei wesentlichen Baugesuche innerhalb der Kernzone die Stellungnahme einer externen Fachperson einholen. Bei der Anfrage um eine Stellungnahme beim Amt für Raumplanung Fachstelle Heimatschutz sind die Erkenntnisse aus der vorgängig eingeholten Fachexpertise offenzulegen. Bauwilligen wird empfohlen, bereits in den ersten Projektierungsschritten mit der Baukommission Kontakt aufzunehmen.  |
| 7 Ausnahmen          | Die Baukommission kann nach Anhören der Fachstelle Ortsbildschutz oder einer externen Fachperson Abweichungen von den Bestimmungen 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.   |

## § 14

### Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

1 Zweck	Die Gestaltungspläne bezwecken eine gute, angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung von zusammenhängenden Flächen gemäss § 44 ff PBG.
2 Anwendung	Die Gestaltungsplanpflicht wird bei allen Gebieten angewendet, die im Bauzonenplan als solche hervorgehoben werden.
3 Mindestanforderungen	<p>Für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten generell die folgenden Mindestanforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufzeigen eines gesamtheitlichen Baukonzeptes. Dieses soll Auskunft geben über die Bauweise, Nutzungsverteilung, Freiraumgestaltung, Spielplätze und Fussgängerverbindungen.</li> <li>- Aufzeigen einer haushälterischen, wohngerechten Erschliessung in Ergänzung der Erschliessungspläne, sowie die Organisation der Parkierung.</li> <li>- Rücksichtnahme auf bestehende Orts- und Strassenbilder oder intakte Landschaftsteile, Grünflächen und Bepflanzungen.</li> <li>- Grünflächen (Siedlungs- und Erholungsräume) sind mit siedlungsgerechter Anordnung der Bepflanzungen (Hochstamm bäume) mit einheimischen und standortgerechten Arten im Baukonzept darzustellen.</li> <li>- Im Gestaltungsplan ist die Bauetappierung aufzuzeigen.</li> </ul>
4 Rechtsgültige Gestaltungspläne	Im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bauzonenplanes bereits gültige Gestaltungspläne behalten ihre Rechtskraft, soweit diese im Plan mit dem entsprechenden Regierungsratsbeschluss vermerkt sind (siehe Anhang). Alle andern Gestaltungspläne werden ausser Kraft gesetzt.
5 Ausnahmen	Die Baubehörde kann für kleinere Bauvorhaben sowie für An-, Um- und Aufbauten, unter Einhaltung der jeweiligen Zonenbestimmungen, auf die Gestaltungsplanpflicht verzichten, wenn dadurch die Gesamtüberbauung nicht ungünstig präjudiziert und die geplante oder mögliche Erschliessung des grossflächigen Gebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies hat den Regeln von § 67 der kantonalen Bauverordnung (KBV, BGS 711.61) zu folgen und ist in der Baupublikation zu erwähnen. Für freistehende Neubauten ist der Gestaltungsplan in jedem Fall obligatorisch.

## § 15

### Hofstattzone

**HZ**

1 Zweck	Freihaltung von ortstypischen Hofstätten vor Überbauungen.
2 Schutz	Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Obstgärten (Hofstätten) sind durch Beschluss des Gemeinderates als erhaltenswert klassiert.
3 Nutzung	Bestehende Bäume sind zu erhalten, abgehende sind laufend zu ersetzen. Zu ergänzende Bäume sind innert Jahresfrist nach erfolgter Änderung der Plangrundlagen zu pflanzen. Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Die Hofstattzone darf nicht beweidet werden.
4 Unterteilung	<p>Hofstattzone A: Bestandteil der Bauzone, überlagert der Grundnutzung, kann abparzelliert werden</p> <p>Hofstattzone B: Bestandteil des Gesamtplanes, überlagert die Landwirtschaftszone</p>
5 Aufsicht, Unterhalt	Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist die Baukommission.
6 Besondere Bestimmung	<p><sup>a</sup> Es besteht die Möglichkeit einer freiwilligen Vereinbarung mit den Bewirtschaftern und/oder den Grundbesitzern abzuschliessen. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen festgelegt.</p> <p><sup>b</sup> Falls eine finanzielle Abgeltung vereinbart wird, kann diese durch Gemeindemittel (im Rahmen des Budgets), oder auch andere Stellen erfolgen.</p> <p><sup>c</sup> Ersatz- freiwillige Neuanpflanzungen oder externe Baumexpertisen von Hochstamm bäumen kann die Gemeinde auf Gesuch im Rahmen des Budgets unterstützen.</p>

**§ 16** **Landwirtschaftszone** **L**

1 Zweck	Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.	
2 Nutzung	Zulässig ist die bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau sowie überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.	
3 Bauweise	Die zulässigen Bauten haben sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren und in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung, sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.	
4 Baumasse	Geschosszahl - Silo	1 - 2 G max. 16.00 m
5 Gestaltung	Dachform: Walm-, Krüppelwalm- oder Satteldach, beidseitig gleich geneigt Dachneigung: 30° - 45° Gehrschilder: max. 55° Walme: max. 55° Bedachung: je nach bestehenden Bauten und Umgebung. Naturrote Tonziegel, rotbrauner Eternit Ausnahmen: Ausnahmen bezüglich Dachneigung und Dachform sind bei Nebengebäuden und kleineren Anbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten.	
6 Silos	Silos sind möglichst unauffällig zu platzieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel- oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig.	
7 Empfindlichkeitsstufe	ES III	

**§ 17** **Kommunale Uferschutzzone ausserhalb** **KU**

1 Zweck	Sicherung des Gewässerraums
2 Bewirtschaftung	extensive landwirtschaftliche Nutzung* Nicht zulässig sind insbesondere: Lagen von Material, Silageballen, Errichten von Holzlager, Lagern von Kompost und Errichten von Zäunen.
3 besondere Bestimmungen	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 Uferunterhalt dienen.
4 Ausnahmen von Bewirtschaftseinschränkungen	Die Uferschutzzone ist grundsätzlich als extensives Grünland zu nutzen. Beim Gewässerraum, der landseitig über Erschliessungswege und -strassen hinaus reicht, besteht keine Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung bei Acker- oder Grünland. Der Bewirtschafter hat aber dafür zu sorgen, dass keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen. Dazu hat er, neben den allgemeinen Sorgfaltspflichten, ab Fahrbahnrand einen Pufferstreifen in Form eines Grasseifens von 1 m Breite anzulegen.

\* gemäss Gewässerschutzverordnung GSchV (vorwiegend Art. 41c)

**§ 18 Kommunale Landschaftsschutzzone KL**

1 Definition	Die kommunale Landschaftsschutzzone umfasst typische oder empfindliche Landschaften, die aus naturkundlichen, ästhetischen und soziokulturellen Gründen in ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben sollen. Sie dient der Erhaltung von reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammern mit reicher Ausstattung an Naturrelementen.
2 Zweck	Erhaltung der unverbauten Landschaft mit ihren typischen Landschaftselementen wie Hecken, Bäumen, Gehölze, Hosteten, Einzelbäume, Bachläufe, Sicherstellen des Wildtierkorridors, usw...
3 Schutzziele, Massnahmen	Die landschaftliche Gliederung wie auch ihre vielfältige Ausstattung mit Bäumen, Hecken, Uferbestockungen oder anderer naturnaher Vegetation ist ungeschmälert zu erhalten und zu fördern.
4 Nutzung	Gemäss Grundnutzung, soweit dies mit den Zielen nach Abs. 1 vereinbar ist.
5 Bauten und Anlagen	Bauten, bauliche Anlagen sowie andere landschaftsverändernde Massnahmen sind unzulässig. Zufahren zu landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sind möglich
6 Ausnahmen	Ausnahmen von Abs. 5 (z.B. für kleinere Bienenhäuser und kleinere Weideunterstände, Einzäunungen für Obstanlagen) sind möglich, wenn sie dem Schutzzweck nicht widersprechen, sie zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind, oder der Schaffung von naturnahen Biotopen dienen. Terrainveränderungen im Sinne von §17 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz sind möglich. Bestehende Entwässerungsanlagen geniessen Bestandeschutz, Unterhaltsarbeiten und Sanierungen sind möglich.
7 Aufsicht, Unterhalt	Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist die Baukommission. Die notwendigen finanziellen Mittel für den Unterhalt werden von der Einwohnergemeinde im Rahmen des Budgets bereitgestellt.

**§ 19 Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft KV**

1 Zweck	Kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft sind den Nutzungszonen überlagerte, kleinräumige Gebiete. Deren Bewirtschaftung bezweckt besonders die Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen und erlebnisreichen Gebieten mit ihren typischen Lebensräumen von Pflanzen und Tieren.
2 Schutzziele, Massnahmen	<p><sup>a</sup> Anzustreben ist eine naturnahe, dem Schutzziel angepasste Bewirtschaftung.</p> <p><sup>b</sup> Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und/oder den Grundbesitzern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt.</p>
3 Aufsicht, Unterhalt	<p><sup>a</sup> Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die Baukommission sicherzustellen.</p> <p><sup>b</sup> Falls eine finanzielle Abgeltung vereinbart wird, kann diese durch Gemeindemittel, oder auch andere Stellen erfolgen.</p>

## § 20

### Wildtierkorridor

- |                     |  |
|---------------------|--|
| 1 Zweck             | Der im Gesamtplan bezeichnete Wildtierkorridor dient der Vernetzung verschiedener Wildtierhabitats.                      |
| 2 Ziele, Massnahmen | Der Wildtierkorridor ist zu erhalten, ökologisch aufzuwerten und für Wildtiere durchlässig und funktionsfähig zu machen. |
| 3 Zuständigkeit     | Zuständig ist die Baukommission  |

## § 21

### Geschützte archäologische Fundstellen (Schutzzonen)

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| 1 Zweck               | 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. Die bekannten geschützten Fundstellen (Schutzzonen) sind im Zonenplan mit einer Schraffur gekennzeichnet und im Anhang aufgelistet.                                      |
| 2 Baugesuche          | Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen gemäss Zonenplan und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.   |
| 3 Informationspflicht | 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 Unternehmung, sofort die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen |

## § 22

### belastete Standorte

- |                        |   |
|------------------------|---|
| 1 Beschreibung         | Belastete Standorte werden gemäss Art. 32c Abs. 2 Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01) in einem öffentlichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltIV; SR. 814.680) und § 133 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen.   |
| 2 Darstellung          | Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im «Kataster der belasteten Standorte KbS» ( <a href="http://geo.so.ch/map/kbs">geo.so.ch/map/kbs</a> ) einsehbar.   |
| 3 Handlungsanweisungen | Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten muss das Amt für Umwelt das entsprechende Projekt nach Art. 3 AltIV resp. § 136 GWBA beurteilen. Insbesondere ist für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf durch die Bauherrschaft vorgängig zur Baueingabe, eine abschliessende Altlasten-Voruntersuchung durchzuführen und je nach Bauvorhaben ein Entsorgungskonzept zu erarbeiten. Bei Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen. |

## § 23 schadstoffbelastete Böden

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

## § 24 Naturgefahrenzonen Wasser

- |                |   |
|----------------|---|
| 1 Beschreibung | Naturereignisse können zur Gefährdung menschlichen Lebens oder erheblichen Sachschäden führen. Mit dem Ausscheiden von Naturgefahrenzonen soll dieser Gefahr frühzeitig entgegengewirkt werden. |
| 2 Darstellung  | Die Naturgefahrenzonen sind in einem eigenen Plan dargestellt.  |

### § 24a Erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)

- |             |   |
|-------------|---|
| 1 Allgemein | 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 zusammenzuarbeiten. |
|-------------|---|

### § 24b Mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 1 Allgemein                     | <p>Besonders sensible Objekte sind im Gebotsbereich nicht zulässig. Das heisst Bauten und Anlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in denen sich besonders viele Menschen aufhalten und die schwierig zu evakuieren sind,</li> <li>• an welchen beziehungsweise durch welche grosse Folgeschäden auftreten können wie z.B. Lager gefährlicher Stoffe,</li> <li>• an welchen grosse finanzielle Schäden zu befürchten sind.</li> </ul> |
| 2 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.  |
| 3 Überschwemmung/<br>Übersarung | Bei Gefahr durch Überschwemmung/Übersarung sind die Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge etc.) zu den Untergeschossen erhöht auszuführen oder wasserdicht auszubilden. Wertkonzentrationen und Lagern von umweltgefährdenden Materialien im Untergeschoss ist zu vermeiden. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern.  |

- 4 Steinschlag Die Anordnung von Bauten und Nutzungen auf der Parzelle sowie die Fassaden- und Dachgestaltung sind der Gefährdung durch Steinschlag anzupassen.
- 5 Zuständigkeit Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechenden vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die Baukommission prüft die vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen. Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und Massnahmen wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs verlangen.

## § 24c

### Geringe Gefährdung / Restgefährdung (Hinweisbereich)

- 1 Allgemein 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 Schutzmassnahmengemäss § Gebotsbereich Abs. 2 vorzusehen. Die Baukommission informiert die Bauherren entsprechend.

## § 24d

### Oberflächenabfluss (Hinweisbereich)

- 1 Grundlage Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Durch Oberflächenabfluss potenziell gefährdete Gebiete zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes auf.
- 2 Auflagen Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten.
- 3 Zuständigkeit Die kommunale Baubehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die kommunale Baubehörde weitergehende Massnahmen verlangen.



### III. Schluss- und Übergangsbestimmungen

#### § 25 Verfahren

- |                 |   |
|-----------------|---|
| 1 Verfahren     | Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes.  |
| 2 Inkrafttreten | Das Reglement tritt mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses des Regierungsrats im Amtsblatt in Kraft.<br><br>Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind. |
| 3 Aufhebung     | Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 8.Dezember 2014 aufgehoben.   |

## IV. Anhänge

### Kantonal geschützte Kulturobjekte

Objekt Nr.	GB Nr.	Beschrieb
1	168	Näijerehus
2	52	Wohnteil Bauernhaus Holzackerweg 10
3	57	Speicher
4	71	Bauernhaus
5	60	Tennstor
6	43	Speicher
7	135	Wohnstock Hüenerhüsli
8	244	Speicher
9	90013	Wegkreuz im Mösli
10	1068	Bauernhaus
11	1146	Bauernhaus

### Kommunal erhaltenswerte Kulturobjekte

Objekt Nr.	GB Nr.	Beschrieb
1	21	Aeschistrasse 27
2	67	Münsterplatz 23
3	65	Hauptstrasse 39
4	64	Hauptstrasse 45
5	63	Hauptstrasse 1
6	73	Hauptstrasse 16
7	72	Hauptstrasse 36
8	7	Hauptstrasse 4
9	61	Hauptstrasse 8
10	68	Hauptstrasse 7
11	69	Hauptstrasse 12
12	57	Holzackerweg 64
13	58/59	Hauptstrasse 15+15a
14	70	Hauptstrasse 25
15	60	Hauptstrasse 22
16	65	Hersiwilstrasse 2
17	17	Dorfstrasse 6
18	14	Dorfstrasse 10a+10b
19	39	Alte Dorfstrasse 1
20	1011	Hauptstrasse 18
21	1034	Hauptstrasse 13
22	1053	Hauptstrasse 71
23	1012	Hauptstrasse 16
24	49	Hauptstrasse 24
25	72	Hauptstrasse 38
26	31	Winistorfstrasse 26
27	80	Winistorfstrasse 37

**Kommunal geschützte Naturobjekte**

Objekt Nr.	Ortsteil	GB Nr.	Beschrieb
1	Hersiwil	171	Weiher Bahn 2000
2	Hersiwil	90001	Biberbau im Hinterfeld
3	Hersiwil	90001/90037	Weiherlandschaft im Hinterfeld
4	Heinrichswil	47/82/92/116	Schorengraben mit Moosbach
5	Hersiwil	80	Linde
6	Hersiwil	80	Tulpenbaum
7	Hersiwil	90035	Linde
8	Hersiwil	67	Linde
9	Hersiwil	68	Rosskastanie
10	Hersiwil	90020	Linde
11	Heinrichswil	51	Hainbuche
12	Heinrichswil	51	Baumgruppe Feldahorn
13	Heinrichswil	7	Baumgruppe Eiche
14	Mösli	1016	Apfel
15	Winistorf	1146	Linde
16	Hersiwil	21	Rosskastanie
17	Hersiwil	65	Rosskastanie
18	Heinrichswil	90001	Spitzahorn
19	Heinrichswil	25	Rosskastanie
20	Heinrichswil	98	Baumgruppe Eiche/Buche
21	Mösli	1139	Baumgruppe Bergahorn
22	Mösli	1055	Silberahorn
23	Winistorf	1053	Linde

**Kommunal erhaltenswerte Naturobjekte (Hofstätten)**

Objekt Nr.	Ortsteil	GB Nr.	Beschrieb
1.1	Hersiwil	60/203	Hofstattzone A; Hochstamm-Obstgarten Hauptstrasse Südwest
1.2	Hersiwil	204	Hofstattzone B; Hochstamm-Obstgarten Hauptstrasse Südwest
2.1	Hersiwil	71	Hofstattzone A; Hochstamm-Obstgarten Hauptstrasse Nordost
2.2	Hersiwil	219	Hofstattzone B; Hochstamm-Obstgarten Hauptstrasse Nordost
3.1	Hersiwil	21	Hofstattzone B; Obstgarten Aeschistrasse 27
4.1	Heinrichswil	39	Hofstattzone B; Hochstamm-Obstgarten Höchstettenstrasse
5.1	Winistorf	1164	Hofstattzone A; Obstgarten Studacker
5.2	Winistorf	1161	Hofstattzone B; Obstgarten Studacker

## Gebiete mit Gestaltungsplänen

Für folgende Gebiete regelt ein Gestaltungsplan die Bebauung:

Nr.	Planbezeichnung	Index Kt.	RRB Nr.	RRB Datum
1	Hofstatt	51/8	2292	11.07.1989
2	Parzelle Nr. 39	51/15	1229	01.07.2003
3	Renaturierung Moosbach	51/16-19	1412	06.07.2004
4	GB Heinrichswil Nr. 19			

## Archäologische Fundstellen

Nr.	Nr. Kantonales Inventar	Lage	Objekt
I	53/2	Rüteliacher	Jungpaläolithischer, mesolithischer und neolithischer Siedlungsplatz
II	53/4	Bifang	Mesolithischer Siedlungsplatz

## Anforderungen an den Gestaltungsplan GB Heinrichswil Nr. 19

Der Gestaltungsplan hat sich nach der städtebaulichen Studie gemäss Kap. 5.5.5 Raumplanungsbericht zu richten.

### Zwingende Vorgaben:

Wohnungen	35 - 50
Baukörper	Einheitliches Erscheinungsbild, aber unterschiedliche Volumenkörper in Länge und Höhe
Bruttogeschossfläche	5'000 m <sup>2</sup> bis 6'500 m <sup>2</sup>
Ausnützungsziffer	0.45 – 0.65
Wohnungsgrössen	3.0 bis 5.5 Zimmer
Etappierbarkeit	2 - 3 Etappen
Parkierung	Unterirdisch, Besucher oberirdisch
Quartieraufenthalt	Verkehrsfrei (MIV)
Aussenraum	Mehrheitlich öffentlich Übergang in die Landschaft offen im Hostettcharakter

### Im Gestaltungsplan ist mindestens folgendes aufzuzeigen:

- Festlegung einer erträglichen Grösse und einer sinnvollen Stellung im städtebaulichen Kontext. Mit einer städtebaulich guten Setzung und klaren Adressbildung wird angemessen auf die bestehende und zukünftige Dorfentwicklung eingewirkt.
- Erholungs- und Naturräume schaffen und damit einen positiven Beitrag zur Quartierentwicklung leisten.
- Der architektonische Ausdruck und die Vorschläge der Materialisierung leisten einen Beitrag zur Gebietsaufwertung und weisen eine identitätsstiftende Gestaltung auf.
- Eine qualitätsvolle, dauerhafte Bauweise mit niedrigen Gesamtkosten für Erstellung, Betrieb und Unterhalt wird angestrebt.
- Die Anlage erfüllt die Bedürfnisse der unterschiedlichen Nutzergruppen und ermöglicht allen Menschen eine sichere und hindernisfreie Nutzung.
- Hauptverkehrserschliessung für MIV, Fuss- und Velowegverbindung.
- Anordnung von Freiflächen, Innen- und Grünräumen.
- Umsichtiger Umgang mit dem Raum entlang der Siedlungsgrenze mit Etappierungsmöglichkeiten.