

Einwohnergemeinde Halten

ZONENREGLEMENT

Genehmigung

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

Genehmigungsvermerke:

Öffentliche Auflage vom 24. Oktober 2024 bis 22. November 2024

Vom Gemeinderat beschlossen am 11. Dezember 2024

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Vom Regierungsrat genehmigt am 02.12.2025 mit RRB Nr. 2025/2025
Publikation im Amtsblatt vom 20.02.2026

Der Staatsschreiber:



I. Allgemeines

§ 1

Gesetzgebung, Zuständigkeit und Verfahren

Geltungsbereich

Massgebend für das Bauen in der Gemeinde sind die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes, der kantonalen Bauverordnung, die übrigen einschlägigen Erlasse des Bundes und des Kantons sowie dieses Reglement.

§ 2

Pläne und Reglemente

Zonenplan

Der Zonenplan beinhaltet den Bauzonenplan im Massstab 1:2000 und den Gesamtplan im Massstab 1:2500.

Bauzonenplan

Der Bauzonenplan bestimmt die Grundzüge der künftigen Ausgestaltung der Gemeinde und enthält die Einteilung des Gemeindegebietes 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

Der Erschliessungsplan über die Verkehrsanlagen im Massstab 1: 1000 bestimmt die Lage und Breite sämtlicher Strassen und Plätze mit den dazugehörigen Trottoirs und Baulinien.

Gestaltungsplan

Diverse Gestaltungspläne regeln auf klar abgegrenzten Bereichen detailliert die Bebauung, Erschliessung und Gestaltung zusammenhängender Flächen. Die rechtskräftigen Gestaltungspläne sind im Anhang aufgelistet.

Lärm

Die Lärmempfindlichkeiten nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) sind im Bauzonenplan verbindlich festgelegt und dargestellt. Dies mit Ausnahme der Landwirtschaftszone, in welcher die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gilt.

Für Bauvorhaben, welche massgebende Aussenlärmemissionen verursachen (z.B. bei Anlagen des Gewerbes und der Landwirtschaft, bei Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage, bei Wärmepumpen), kann die Baubehörde ebenfalls ein Lärmgutachten verlangen.

§ 3

Zonenvorschriften / Zonen

Unterteilung	Das Gemeindegebiet von Halten ist im Zonenplan in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:	
Siedlungsgebiet		
Grundnutzungen:	- Wohnzone zweigeschossig a - Wohnzone zweigeschossig b - Kernzone - Erhaltungszone Vögelishus - Spezialzone Museum Wasseramt - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen - kommunale Uferschutzzone innerhalb	W 2a W 2b K EZ SMW ÖBA KUi
Überlagerte Nutzungen:	- Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht - Kulturobjekte - Naturobjekte	
Nicht-Siedlungsgebiet		
Grundnutzungen: Nutzungszonen	- Landwirtschaftszone	L
Überlagerte Nutzungen:	- kommunale Uferschutzzone ausserhalb - Kulturobjekte - Naturobjekte	KUa
Schutzzonen	- Schutzzone Spiegelberg - kommunale Landschaftsschutzzone	SZS KL
Gebiete (programmatisch)	- geschützte archäologische Fundstellen - belastete Standorte - schadstoffbelastete Böden - Naturgefahrenzonen Wasser - Störfallvorsorge	

II. Nutzungsvorschriften

§ 4

Wohnzone zweigeschossig a

W2a

1 Zweck	Ein- bis zweigeschossige Wohnzone	
2 Nutzung	^a In der Wohnzone W2a sind Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Läden, Büros, Praxen, Coiffeur, Tagesstätten etc.) zugelassen, sofern sie in ihrer Nutzung und baulichen Ausgestaltung dem Charakter und dem Zweck der Zone entsprechen. ^b Untersagt sind quartierfremde Gewerbe- Dienstleistungsbetriebe sowie Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume, Tagungs- und Schulungszentren, Sexgewerbe (inkl. Kontaktbars und Ähnliches).	
3 Bauweise	Die Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Erdgeschosskote, Materialwahl, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung der angrenzenden Spezialzone Museum Wasseramt unterzuordnen. Die Fassaden sind in zurückhaltenden Farbtönen zu gestalten. Sichtschutzwände entlang öffentlichen Strassen sind nicht zulässig.	
4 Baumasse	Überbauungsziffer Überbauungsziffer für Unterniveaubauten Grünflächenziffer Geschosszahl Fassadenhöhe Gesamthöhe Gebäudelänge * §4 Abs.5 Grundsatz ist zu beachten. Es wird empfohlen frühzeitig mit der kantonalen Denkmalpflege Kontakt aufzunehmen.	min. 0.20 - max. 0.25 max. 0.50 min. 40% 1-2 G max. 7.50 m* max. 10.50 m* max. 25.00 m*
5 Gestaltung	Grundsatz Dachform Bedachung Gesamthöhe	Bauvorhaben bedürfen einer Genehmigung durch die kantonale Denkmalpflege. Davon ausgenommen sind lediglich Umbauten, die keinen Einfluss auf das äussere Erscheinungsbild einer Baute haben. Flachdächer sind bei Hauptbauten nicht gestattet. Dachaufbauten sind gestattet, sie sind jedoch bezüglich Proportionen und Gestaltung in herkömmlicher Art auszuführen. Ziegel und Eternitschiefer, abgestimmt auf die Umgebung. Um die dominierende Stellung des Turmes im Ortsbild zu erhalten, ist die Höhe der Gebäude so zu beschränken, dass sie die Bauten der angrenzenden Spezialzonen nicht überragen. Die Gesamthöhe wird durch die kantonale Denkmalpflege beurteilt.
6 Umgebung	Als Grünfläche werden ebenerdige nicht überdachte, natürliche bepflanzte Flächen und bepflanzte Steingärten ohne Folie angerechnet.	
7 Empfindlichkeitsstufe	ES II	

§ 5

Wohnzone zweigeschossig b

W2b

1 Zweck	Zweigeschossige Wohnzone		
2 Nutzung	^a In der Wohnzone W2b sind Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Läden, Büros, Praxen, Coiffeur, Tagesstätten etc.) zugelassen, sofern sie in ihrer Nutzung und baulichen Ausgestaltung dem Charakter und dem Zweck der Zone entsprechen. ^b Untersagt sind quartierfremde Gewerbe- Dienstleistungsbetriebe sowie Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume, Tagungs- und Schulungszentren, Sexgewerbe (inkl. Kontaktbars und Ähnliches).		
3 Bauweise	Offene Bauweise. Die Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Erdgeschosskote, Materialwahl, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Ortsbild einfügen. Die Fassaden sind in zurückhaltenden Farbtönen zu gestalten.		
4 Baumasse	Überbauungsziffer		min. 0.20 - max. 0.30
	im Bauzonenplan bezeichnete Entwicklungsgebiete		min. 0.20 - max. 0.35
	Der Überbauungsbonus bis 0.35 bedarf zwingend zusätzliche Wohneinheiten		
	Überbauungsziffer für Unterniveaubauten		max. 0.50
	Grünflächenziffer		min. 40%
	Geschosszahl		2 G
	Fassadenhöhe		max. 7.50 m
	Gesamthöhe		max. 11.00 m
	Gebäudelänge		max. 28.00 m
5 Dachgestaltung	Stellung	abgestimmt auf die Umgebung.	
	Bedachung	Ziegel und Eternitschiefer, abgestimmt auf die Umgebung. Flachdächer sind zugelassen. Flachdächer bis 5° Neigung sind zu begrünt oder bei mind. 50% Photovoltaikanlagen der Dachfläche begehbar mit Regenwasserrückhaltmassnahmen auszubilden.	
6 Umgebung	Als Grünfläche werden ebenerdige nicht überdachte, natürliche bepflanzte Flächen und bepflanzte Steingärten ohne Folie angerechnet.		
7 Empfindlichkeitsstufe	ES II.		

§ 6

Kernzone

K

1 Zweck	Erhaltung und Nutzung des Dorfkerns.		
2 Nutzung	^a Zur Erhaltung der Bausubstanz und zur Sicherung einer angemessenen Nutzungsdurchmischung sind Wohnungen, nichtstörendes Gewerbe, Gaststätten und Ladengeschäfte, Büros und öffentliche Bauten zugelassen. ^b 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).		
3 Bauweise	Offene Bauweise. Die Bauten haben sich in Bezug auf Proportionen und Bauart, Ausmass, Gestaltung, Erdgeschosskote, Materialwahl, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Ortsbild einzufügen. Die Fassaden sind in zurückhaltenden Farbtönen zu gestalten.		
4 Baumasse	Überbauungsziffer	min. 0.15 - max. 0.35	
	Überbauungsziffer für Unterniveaubauten	max. 0.60	
	Grünflächenziffer	min. 40 %	
	- Baumäquivalent pro Baum 30 m ²		
Geschosszahl	2-3 G		
	Fassadenhöhe	max. 8.50 m	
	Gesamthöhe	max. 13.00 m	
	Gebäudelänge	max. 35.00 m	
5 Dachgestaltung	Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Neigung. Stellung abgestimmt auf die Umgebung. Bedachung Ziegel und Eternitschiefer, in naturroter oder brauner Farbe, abgestimmt auf die Umgebung. Gestattet sind Dachaufbauten als Schlepp- oder Dreieckslukarnen ohne sichtbares Mauerwerk sowie Dachflächenfenster. Sie dürfen mit ihrer Vorderkante nicht vor die darunter liegende Fassade gestellt werden und zusammen 1/3 der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht übersteigen. Für untergeordnete Nebenbauten oder im Rahmen eines Gestaltungsplan sind andere Dachformen (auch Flachdach) möglich.		
6 Terrainveränderungen	Terrainveränderungen sind nur soweit gestattet, als dies zur Anpassung an Grundstückszufahrten, Hauszugänge und -Einfahrten unbedingt nötig ist.		
7 Umgebung	Als Grünfläche werden ebenerdige nicht überdachte, natürliche bepflanzte Flächen und bepflanzte Steingärten ohne Folie angerechnet.		
8 Qualitätssicherung	Die Baukommission kann im Sinne einer Zweitmeinung die Stellungnahme des Amts für Raumplanung, Fachstelle Heimatschutz oder einer externen Fachperson einholen. Bauwilligen wird empfohlen, bereits in den ersten Projektierungsschritten mit der Baukommission Kontakt aufzunehmen.		
9 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.		
10 Empfindlichkeitsstufe	ES II.		

§ 7

Erhaltungszone Vögelishus

EZ

1 Zweck	Erhaltung sowie massvolle Ergänzung der bestehenden Gebäude.	
2 Nutzung	^a In der Erhaltungszone Vögelishüsli EZ sind Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Läden, Büros, Praxen, Coiffeur, Tagesstätten etc.) zugelassen, sofern sie in ihrer Nutzung und baulichen Ausgestaltung dem Charakter und dem Zweck der Zone entsprechen. ^b Untersagt sind quartierfremde Gewerbe- Dienstleistungsbetriebe sowie Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume, Tagungs- und Schulungszentren, Sexgewerbe (inkl. Kontaktbars und Ähnliches).	
3 Bauweise	eingeschränkte Bauweise. Gemäss vorhandenem Baubestand. An-, Um- und Nebenbauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Erdgeschosskote, Materialwahl, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Die Fassaden sind in zurückhaltenden Farbtönen zu gestalten.	
4 Baumasse	Überbauungsziffer Überbauungsziffer für Unterniveaubauten Grünflächenziffer Geschosszahl Fassadenhöhe Gesamthöhe An oder - Nebenbauten bis total Grundfläche	gemäss Bestand max. 0.50 min. 40% 1-2 G max. 7.50 m max. 10.50 m max. 20m ²
5 Dachgestaltung	Stellung Bedachung	abgestimmt auf die Umgebung. Ziegel und Eternitschiefer, in naturroter oder brauner Farbe, abgestimmt auf die Umgebung.
6 Umgebung	Als Grünfläche werden ebenerdige nicht überdachte, natürliche bepflanzte Flächen und bepflanzte Steingärten ohne Folie angerechnet.	
8 Empfindlichkeitsstufe	ES II.	

§ 8

Spezialzone Museum Wasseramt

SMW

- | | |
|-------------------------|---|
| 1 Zweck | Schutz und Erhaltung des historisch wertvollen Turmes von Halten sowie des ihn umgebenden Kranzes von dort aufgestellten Speichern. |
| 2. Nutzung | Die Nutzung der Bauten, Anlagen und Freiflächen innerhalb der Spezialzone Museum Wasseramt hat sich dem Schutzziel nach Abs. 1 unterzuordnen. |
| 3. Bauten | Bauliche Massnahmen und Terrainveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie zur Erreichung des Schutzzieles notwendig sind.
Sämtliche baulichen Massnahmen innerhalb der Schutzzone sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung einzureichen. |
| 4. Zuständigkeit | Zuständig für den Unterhalt der Bauten und Freiflächen ist die Stiftung «Heimatmuseum Wasseramt Turm Halten». Sie kann die notwendigen Arbeiten Dritten übertragen. |
| 5 Empfindlichkeitsstufe | ES II |

§ 9

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 | Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen. | | | | | | | | |
| 3 Baumasse | <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td style="text-align: right;">min. 20%</td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td style="text-align: right;">1 – 3 G</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe</td> <td style="text-align: right;">max. 13.50 m</td> </tr> <tr> <td>Gesamthöhe</td> <td style="text-align: right;">max. 18.50 m</td> </tr> </table> | Grünflächenziffer | min. 20% | Geschosszahl | 1 – 3 G | Fassadenhöhe | max. 13.50 m | Gesamthöhe | max. 18.50 m |
| Grünflächenziffer | min. 20% | | | | | | | | |
| Geschosszahl | 1 – 3 G | | | | | | | | |
| Fassadenhöhe | max. 13.50 m | | | | | | | | |
| Gesamthöhe | max. 18.50 m | | | | | | | | |
| 4 Qualität | Neubauten -und Sanierungen haben in Bezug auf architektonischem Ausdruck und Energieeffizienz hohe Ansprüche zu erfüllen. Dafür sind qualitätssichernde Verfahren zu wählen. | | | | | | | | |
| 5 Umgebung | Als Grünfläche werden ebenerdige nicht überdachte, natürliche bepflanzte Flächen und bepflanzte Steingärten ohne Folie angerechnet. | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | |

§ 10

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 in allen speziell im Bauzonenplan bezeichneten Gebieten. |
| 3 Mindestanforderungen | <p>^a Für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten generell die folgenden Mindestanforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Aufzeigen eines gesamtheitlichen Baukonzeptes. Dieses soll Auskunft geben über die Bauweise, Nutzungsverteilung, Freiraumgestaltung, Spielplätze und Fussgängerverbindungen.- Aufzeigen einer haushälterischen, wohngerechten Erschliessung in Ergänzung der Erschliessungspläne, sowie die Organisation der Parkierung.- Bei grösseren Bauten ist die Verkehrserzeugung sowie die Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz aufzuzeigen.- Rücksichtnahme auf bestehende Orts- und Strassenbilder oder intakte Landschaftsteile, Grünflächen und Bepflanzungen.- Grünflächen (Siedlungs- und Erholungsräume) sind mit siedlungsgerechter Anordnung der Bepflanzungen (Hochstammbäume) mit einheimischen und standortgerechten Arten im Baukonzept darzustellen.- Im Gestaltungsplan ist die Bauetappierung aufzuzeigen. |
| 4 Rechtsgültige | Im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bauzonenplanes bereits gültige Gestaltungspläne behalten ihre Rechtskraft, soweit diese im Anhang 2 mit dem entsprechenden Regierungsratsbeschluss vermerkt sind. Alle anderen Gestaltungspläne werden ausser Kraft gesetzt. |
| 5 Ausnahmen | Der Gemeinderat 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. Für freistehende Neubauten ist der Gestaltungsplan in jedem Fall obligatorisch. |

§ 11

kommunale Uferschutzzone innerhalb

KUi

- 1 Zweck Erhalten, Fördern, Schaffen von naturnahen Ufern mit standortgerechter, einheimischer Ufervegetation und Gewährleistung des Hochwasserschutzes.
2. Bauten, resp. Ausnahmen Bauten und bauliche Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck her einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen.
3. Schutzziele, Massnahmen Die Nutzung hat sich dem Ziel gem. Abs.1 unterzuordnen. Mit Zustimmung des Amt für Raumplanung Abt. N+L sind Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie mähen der Borde, verjüngen und durchlichten der Ufergehölze, Bekämpfung invasiver Neophyten usw. zulässig und notwendig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleich gestellten Erzeugnissen ist nicht gestattet.

§ 12

kommunale Uferschutzzone ausserhalb

KUa

- 1 Zweck Sicherung des Gewässerraums
- 2 Bewirtschaftung extensive landwirtschaftliche Nutzung
- 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.
- Die Uferschutzzone ist grundsätzlich als extensives Grünland zu nutzen. Beim Gewässerraum, der landseitig über Erschliessungswege und -strassen hinausreicht, bestehen keine Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung bei Acker- oder Grünland. Der Bewirtschafter hat aber dafür zu sorgen, dass keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen. Dazu hat er, neben den allgemeinen Sorgfaltspflichten, ab Fahrbahnrand einen Pufferstreifen in Form eines Grasstreifens von 1 m Breite anzulegen.

§ 13

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. Alle Veränderungen am Äusseren und im Inneren des Kulturobjekts sowie in der unmittelbaren Umgebung sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Dies betrifft insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Umgebungsarbeiten sowie sämtliche Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, Oberflächen etc. Alle Arbeiten sind im Sinne der kantonalen Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen, Details sind jeweils vor 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 soll möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes möglichst zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.

§ 14

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 ^a Verboten sind sämtliche Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt der Objekte gefährden.
- ^b Die Beseitigung von Bäumen aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Dieser regelt auch die Ersatzpflanzung.
- 3 Zuständigkeit Zuständig für Objekte von lokalem Schutz ist die Baukommission.

§ 15

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 | 1 - 2 G |
| Fassadenhöhe allgemein | max. 7.50 m |
| - Silos im Siedlungsgebiet (exkl. Geländer) | max. 12.50 m |
| - Silos ausserhalb Siedlungsgebiet | max. 16.00 m |
- 5 Besondere Bestimmungen ^a Die Stellung des Daches, die Dachform und Dachneigung sowie das Bedeckungsmaterial ist dem Landschaftsbild anzupassen.
- ^b Silos sind möglichst unauffällig zu platzieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig.
- 6 Empfindlichkeitsstufe ES III

§ 16

Schutzzone Spiegelberg

SZS

- | | |
|-----------------|--|
| 1 Zweck | Schutz und Erhaltung des teilweise bewaldeten Burghügels GB Nr. 16 und 18 als bedeutendes Element des Landschaftsbildes, Kulturdenkmal und Aussichtspunkt. Schutz der 9 im Halbkreis stehenden, starken Winterlinden als Kern der Bestockung des Burghügel. |
| 2 Nutzung | Die Nutzung der Fläche innerhalb der Schutzzone Spiegelberg hat sich den Schutzziele nach Abs. 1 unterzuordnen. Innerhalb der Schutzzone sind keinerlei bauliche Massnahmen und Terrainveränderungen zulässig. Waldbauliche Massnahmen sind zulässig, soweit sie der Erreichung des Schutzzieles dienen. |
| 3 Zuständigkeit | Zuständig für Aufsicht und Unterhalt sind die Grundeigentümer und der Forstdienst. |

§ 17

kommunale Landschaftsschutzzone

KL

- | | |
|---------------------------|---|
| 1 Zweck | 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 Nutzung | Gemäss Grundnutzung (Landwirtschaftszone, Wald), soweit mit den Zielen nach Abs. 1 vereinbar. |
| 3 Bauten und Anlagen | Untersagt sind neue Bauten, bauliche Anlagen Terrainveränderungen, sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen. |
| 4 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. |
| 5 Ausnahmen | Ausnahmen (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 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz oder Renaturierung/Revitalisierung von Gewässern sind möglich. Bestehende Entwässerungsanlagen geniessen Bestandesschutz, Unterhaltsarbeiten und Sanierungen sind möglich. |
| 6 Aufsicht, Unterhalt | Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist die Umweltkommission. Die notwendigen finanziellen Mittel für den Unterhalt werden von der Einwohnergemeinde im Rahmen des Budgets bereitgestellt. |

** Hecken sind gemäss § 20 NHV (nationalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz) geschützt, sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden, das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.

§ 18**Geschützte archäologische Fundstellen**

- | | |
|-----------------------|---|
| 1 Bedeutung | 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. |
| 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. |

§ 19**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 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. |

§ 20**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 |

§ 21

Naturgefahrenzonen Wasser

- 1 Beschreibung Durch die Oesch geht eine Naturgefahr aus. So können sich Naturereignisse ereignen, welche zur Gefährdung menschlichen Lebens oder erheblichen Sachwerte führen kann. Mit dem Ausscheiden von Naturgefahrenzonen soll dieser Gefahr frühzeitig entgegengewirkt werden.
- 2 Darstellung Die Naturgefahrenzonen Wasser werden im Bauzonen- und Gesamtplan grundstücksumverbindlich ausgeschieden.

§ 21a

Mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)

- 1 Allgemein Besonders sensible Objekte sind im Gebotsbereich nicht zulässig. 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 auftreten können wie z.B. Lager gefährlicher Stoffe,
 - an welchen grosse finanzielle Schäden zu befürchten sind.
- 2 Schutzmassnahmen 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 sind zu vermeiden. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern.
- 3 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.

§ 21b

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 Schutzmassnahmen gemäss § 21a Mittlere Gefährdung (Gebotsbereich) Abs. 2 vorzusehen. Die Baukommission informiert die Bauherren entsprechend.

§ 22

Störfallvorsorge

- 1 Beschrieb Bei Umzonungen oder Gestaltungsplanungen in Konsultationsbereichen gemäss Art. 11a Abs. 2 StFV prüft die Baukommission die Risikorelevanz. Ist das Vorhaben risikorelevant, so ist eine Stellungnahme beim kantonalen Amt für Umwelt einzuholen. Massnahmen zum Schutz der Nutzenden vor Störfällen sind zu prüfen.
- 2 Darstellung Die Konsultationsbereiche werden nicht in den Nutzungsplänen dargestellt. Die aktualisierten Flächen sind unter «Störfallverordnung» (siehe Web GIS Client des Kantons Solothurn) einsehbar. Der Verlauf der Erdgashochdruckleitung wird in den Nutzungsplänen dargestellt.

III. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 23

Verfahren

- | | |
|-----------------|--|
| 1 Verfahren | Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes. |
| 2 Inkrafttreten | <p>Das Reglement tritt mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses des Regierungsrats im Amtsblatt in Kraft.</p> <p>Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.</p> |
| 3 Aufhebung | Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 24. März 2004 aufgehoben. |

IV. Anhänge

Anhang 1

Zone	Überbauungsziffer [-]	Überbauungsziffer Unterniveau [-]	Min. Grünflächenziffer	Anzahl Vollgeschosse	Max. Fassadenhöhe [m]	Max. Gesamthöhe [m]	Max. Gebäudelänge [m]
W2a	0.20-0.25	0.50	40%	1-2	7.50	10.50	25.00
W2b	0.20-0.30*	0.50	40%	2	7.50	11.00	28.00
K	0.15-0.35	0.60	40%	2-3	8.50	13.00	35.00
EZ	Bestand	0.50	40%	1-2	7.50	10.50	-
ÖBA	-	-	20%	1-3	13.50	18.50	-

* Im Bauzonenplan bezeichnete Entwicklungsgebiete ÜZ min 0.20 – max. 0.35

Anhang 2

Gebiete mit Gestaltungsplänen

Die generellen Anforderungen an Gestaltungspläne richten sich nach den Grundlagen, Richtlinien und Gesetzen des Kantons Solothurn und des Kantonalen Amtes für Raumplanung.

Für folgende Gebiete regelt ein Gestaltungsplan die Bebauung:

Nr.	Name	Index Kt.	RRB Nr.	RRB Datum
1	Gestaltungsplan mit SBV Dorfweise	50/35	803	06.05.2013

Anhang 3

Waldfeststellungen

Nr.	Name	Index Kt.	RRB Nr.	RRB Datum
1	Waldfeststellungspläne	50/28	2483	19.12.2000

Anhang 4**Kommunal geschützte Naturobjekte**

Nr.	GB Nr.	Beschrieb
1	93	Nussbaum
2	98	Eiche
3	143/144	Baumgruppe mit Fichte, Eiche, Linde, Buche, Kirschbaum
4	93	Laubholzgruppe, Nuss- und Obstbäume
5	91	zwei Kastanien

Anhang 5**Geschützte Kulturobjekte**

Nr.	GB Nr.	Beschrieb
1	20	Hauptstrasse 13, Bauernhaus RRB Nr. 4716 vom 22.10.1935 und RRB Nr. 3334 vom 06.07.1948
2	93	Spiegelbergstrasse 1, Wohnturm RRB Nr. 3334 vom 06.07.1948
3	93	Spiegelbergstrasse 1a, Speicher Bellach RRB Nr. 2174 vom 08.07.1994
4	93	Spiegelbergstrasse 1b, Speicher Subingen RRB Nr. 2174 vom 08.07.1994
5	93	Spiegelbergstrasse 1c, Ofenhaus Lüterkofen RRB Nr. 2174 vom 08.07.1994
6	93	Spiegelbergstrasse 1c, zwei Reibsteine RRB Nr. 3334 vom 06.07.1948
7	93	Spiegelbergstrasse 1d, Speicher Etziken RRB Nr. 2174 vom 08.07.1994
8	93	Spiegelbergstrasse 1e, Speicher Gretzenbach RRB Nr. 2174 vom 08.07.1994
9	93	Spiegelbergstrasse 1f, Speicher Derendingen RRB Nr. 2174 vom 08.07.1994
10	49	Turmstrasse 16, Rundbogenportal RRB Nr. 3334 vom 06.07.1948
11	328	Dorfstrasse 42, Speicher RRB Nr. 1694 vom 12.06.1984 und RRB Nr. 351 vom 19.02.2001

Erhaltenswerte Kulturobjekte

Nr.	GB Nr.	Beschrieb
1	15	Hauptstrasse 5
2	16	Hauptstrasse 7
3	18	Hauptstrasse 9
4	6	Hauptstrasse 6
5	25	Hauptstrasse 12a
6	32	Oeschstrasse 14
7	64	Dorfstrasse 3
8	42	Dorfstrasse 12
9	91	Spiegelbergstrasse 2
10	49	Turmstrasse 16
11	98	Eggenstrasse 1
12	99	Dorfstrasse 20
13	24	Hauptstrasse 10
14	94	Turmstrasse 1

Anhang 6**Archäologische Fundstellen**

Nr.	Nr. Kantonales Inventar	Lage	Objekt	Altertümerschutz
I	50/1	Rain	Mittelalterliche Burg mit Graben	RRB Nr. 3334 vom 06.07.1948
II	50/2	Turm	Mittelalterliche Burg mit Graben	RRB Nr. 3334 vom 06.07.1948