

Gemeinde Obergösgen

Zonenreglement (ZR)



31. März 2025

Vom Gemeinderat für die 1. kantonale Vorprüfung verabschiedet am 22. Februar 2021

Vom Gemeinderat für die 2. kantonale Vorprüfung die Mitwirkung verabschiedet am 26. Juni 2023

Mitwirkung vom 21. August 2023 bis 30 September 2023

Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet am 28. Mai 2024

Öffentliche Auflage vom 10. Juni 2024 bis 09. Juli 2024

Vom Gemeinderat beschlossen am 31. März 2025

Der Gemeindepräsident

Handwritten signature of the Gemeindepräsident.

Die Gemeindeschreiberin

Handwritten signature of the Gemeindeschreiberin.

Vom Regierungsrat genehmigt am 09. September 2025 mit RRB Nr. 2025/1472

Der Staatsschreiber

Handwritten signature of the Staatsschreiber.



Publikation im Amtsblatt am 31. Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Formelle Vorschriften	5
§ 1 Planungsinstrumente	5
§ 2 Übergeordnetes Recht	5
§ 3 Planungsgrundsätze	5
2. Einleitende Vorschriften	7
§ 4 Geschossflächenziffer	7
§ 5 Zonen	7
§ 6 Bauvorschriften in den einzelnen Zonen (Tabelle Baumasse)	8
3. Bauzonen	11
§ 7 2-geschossige Wohnzone (W2)	11
§ 8 3-geschossige Wohnzone (W3)	11
§ 9 4-geschossige Wohnzone (W4)	11
§ 10 5-geschossige Wohnzone (W5)	11
§ 11 Kernzone A (KA)	11
§ 12 Kernzone B (KB)	13
§ 13 Gewerbe- und Industriezone (GI)	13
§ 14 Zone für öffentliche Bauten (ÖB)	13
§ 15 Zone für öffentliche Anlagen (ÖA)	14
4. Eingeschränkte Bauzonen	15
§ 16 Grünzone (G)	15
§ 17 Kommunale Uferschutzzone innerhalb der Bauzone (Ufi)	15
5. Nichtbauzonen	16
§ 18 Landwirtschaftszone (L)	16
§ 19 Kommunale Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone	16
§ 20 Sondernutzungszone Zucht- und Reitbetrieb Länzackerhof	17
6. Überlagerungen	18
§ 21 Wildtierkorridor von überregionaler Bedeutung SO 12	18
§ 22 Ortsbildschutzzone	18
§ 23 Kommunale Landschaftsschutzzone (LS)	19
§ 24 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	19
§ 25 Kommunale Uferschutzzone überlagernd	20
7. Natur- und Kulturobjekte	21
§ 26 Kommunal geschützte Kulturobjekte	21
§ 27 Erhaltenswerte Kulturobjekte	21

§ 28 Naturobjekte	22
§ 29 Hecken und Uferbestockungen	22
8. Übergeordnete Festlegungen	23
§ 30 Archäologische Fundstellen	23
§ 31 Grundwasserschutzzonen S1, S2 und S3	23
§ 32 Kantonal geschützte Kulturobjekte	23
§ 33 Geologische Objekte von kantonaler Bedeutung (INGESO)	24
§ 34 Naturreservat	24
9. Weitere Bestimmungen	25
§ 35 Siedlungsrand	25
§ 36 Schadstoffbelastete Böden	25
§ 37 Belastete Standorte	25
§ 38 Kontaktbars und ähnliches	26
§ 39 Kultusbauten	26
§ 40 Mobilfunkanlagen	26
§ 41 Lärmempfindlichkeit	26
§ 42 Lichemissionen	27
§ 43 Naturgefahren	27
§ 44 Oberflächenabfluss	28
§ 45 Störfallvorsorge	28
10. Qualitätssicherung	29
§ 46 Qualitätssicherung mit Stellungnahmen und Fachgutachten	29
§ 47 Qualitätssicherung mit Wettbewerben und Studienaufträgen	29
§ 48 Qualitätssicherung mit Gestaltungsplänen	29
§ 49 Voranfrage	31
11. Schluss- und Übergangsbestimmungen	32
§ 50 Verfahren	32
§ 51 Inkrafttreten / Übergangsrecht	32
§ 52 Altes Recht	32
12. Anhang 1	33
Geschützte Naturobjekte	33
Kantonal geschützte Kulturobjekte	33
Naturobjekte	33
Kommunal geschützte Kulturobjekte	34

Erhaltenswerte Kulturobjekte	34
Geschützte archäologische Fundstellen	35
13. Anhang 2	36
Aufhebung und Weiterbestand von Nutzungsplänen	36

1. Formelle Vorschriften

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Obergösgen folgende Bestimmungen:

§ 1 Planungsinstrumente

Planungsinstrumente

¹ Folgende Pläne sind Bestandteil dieses Reglements:

- a) Bauzonenplan im Massstab 1:4000
- b) Gesamtplan im Massstab 1:4000
- c) Zonenplan Gefahren im Massstab 1:4000
- d) Erschliessungsplan Teil Nord und Süd im Massstab 1:2000

Geltungsbereich

² Die Planungsinstrumente gemäss Abs. 1 gelten für das gesamte Gemeindegebiet.

Weitere Planungsinstrumente

³ Es können weitere Planungsinstrumente erstellt werden. Diese werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundstück keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften des Zonenreglements beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Gestaltungsplanung:

- a) **Räumliches Leitbild:** Das «Räumliche Leitbild 2017 – Einwohnergemeinde Obergösgen» zeigt die langfristig angestrebte Entwicklung der Gemeinde auf.
- b) **Naturinventar:** Das Naturinventar dient der Übersicht über bestehende Naturobjekte.
- c) **Naturkonzept:** Das Naturkonzept dient als Leitschnur für den Umgang mit Natur und Landschaft. Zudem unterstützt es die Koordination und Priorisierung verschiedener Landschaftsmassnahmen.

§ 2 Übergeordnetes Recht

Übergeordnetes Recht

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.

§ 3 Planungsgrundsätze

Planungsgrundsätze

¹ Ergänzend zu den übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben sind im nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:

- a) der Stärkung der Ortsmitte,
- b) der qualitätsvollen Quartierstrukturen,
- c) der Aufwertung der Außenräumen und die Abstimmung auf die Bedürfnisse aller Generationen,
- d) der Aufwertung und Vernetzung des natürlichen Lebensraums,
- e) der Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsplanung,
- f) der Abstimmung der Infrastruktur auf den Bedarf.

2. Einleitende Vorschriften

§ 4 Geschossflächenziffer

Unter- und oberirdische Geschossflächenziffer

¹ In Ergänzung zu § 37bis KBV wird die Geschossflächenziffer (GFZ) in einer oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) und eine unterirdische Geschossflächenziffer (GFZu) aufgeteilt.

§ 5 Zonen

Unterteilung	1 Das Gemeindegebiet von Obergösgen ist gemäss Bauzonen- und Gesamtplan in folgenden Zonen (und Gebiete) unterteilt:	
Bauzonen	² – 2-geschossige Wohnzone – 3-geschossige Wohnzone – 4-geschossige Wohnzone – 5-geschossige Wohnzone – Kernzone A – Kernzone B – Gewerbe- und Industriezone – Zone für öffentliche Bauten – Zone für öffentliche Anlagen	W2 W3 W4 W5 KA KB GI ÖB ÖA
Eingeschränkte Bauzonen	³ – Grünzone – Kommunale Uferschutzzone innerhalb der Bauzone	G Ufi
Nichtbauzonen	⁴ – Landwirtschaftszone – Kommunale Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone – Sondernutzungszone Zucht- und Reitbetrieb Länzackerhof	L
Überlagernde Zonen und Gebiete	⁵ – Ortsbildschutzzone – Gestaltungsplangebiet, genehmigt – Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht – Aufstufung Lärmempfindlichkeit von ES II auf ES III – Wildtierkorridor von überregionaler Bedeutung SO 12 – Kommunale Landschaftsschutzzone – Kommunale Uferschutzzone überlagernd	LS
Natur- und Kulturobjekte	⁶ – Schützenswerte Kulturobjekte – Erhaltenswerte Kulturobjekte	

- *Geschützte Naturobjekte*
- *Hecken und Uferbestockungen*
- *Schützenswerte Kulturobjekte*
- *Archäologische Fundstellen*
- *Grundwasserschutzzonen S1, S2 und S3*
- *Kantonal geschützte Kulturobjekte*
- *Geschützte geologische Objekte von kantonaler Bedeutung (INGESO)*
- *Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft*
- *Kantonales Naturschutzreservat*

Übergeordnete Festlegungen

⁷

Nutzungsvorschriften

⁸ Die Nutzung der Zonen, Gebiete und Objekte richtet sich nach den §§ 26 – 38 Planungs- und Baugesetz (PBG) und den nachfolgenden Bestimmungen.

§ 6 Bauvorschriften in den einzelnen Zonen (Tabelle Baumasse)

¹ In den einzelnen Zonen gelten folgende Baumasse:

Bezeichnung Zone	Kür-zel	Geschossflä-chenziffer oberirdisch (GFZo)	Geschossflä-chenziffer unterirdisch (GFZu)	Zulässige Anzahl Voll-geschosse	Flachdächer: Gesamthöhe (GH)	Firstdächer: Fassaden-höhe (FH)	Firstdächer: Gesamthöhe (GH)	Grünflächen-ziffer (GZ)	Lärm-empfindlichkeitsstufe (ES)	§ im PBG	§ im ZR
		Maximum	Maximum	inkl. § 19 KBV	gemäss § 18 ^{bis} KBV	gemäss § 18 KBV	gemäss § 18 ^{bis} KBV	(1)	gemäss Art. 43 eidg. LSV		
Bauzonen											
2-geschossige Wohnzone	W2	0.65	0.8	2	9.0 m	9.0 m	11 m	40 %	II	§ 30	§ 7
3-geschossige Wohnzone (ohne Dachausbau oder Attika)	W3	0.75	0.8	3 ⁽³⁾	10.5 m	10.5 m	12.5 m	40 %	II	§ 30	§ 8
4-geschossige Wohnzone (ohne Dachausbau oder Attika)	W4	1.0	1.6	4 ⁽³⁾	13.5 m	13.5 m	15.5 m	40 %	II	§ 30	§ 9
5-geschossige Wohnzone (ohne Dachausbau oder Attika)	W5	1.5	1.6	5 ⁽³⁾	16.5 m	---	---	40 %	II	§ 30	§ 10
Kernzone A (ohne Dachausbau oder Attika)	KA	--- (2a)	frei	3 ⁽³⁾	frei	frei	frei	frei	II	§ 31	§ 11
Kernzone B (ohne Dachausbau oder Attika)	KB	0.75 / 1.0 ^(2b)	0.8 / frei ^(2b)	3 ⁽³⁾	10.5 m	10.5 m	12.5 m	30 %	III	§ 31	§ 12
Gewerbe- und Industriezone	GI	frei	frei	frei	12 m im Gebiet Stegbach sowie gegen die Schachenstrasse (Schraffur) bzw. 15 m hinterliegend	12 m im Gebiet Stegbach sowie gegen die Schachenstrasse (Schraffur) bzw. 15 m hinterliegend	12 m im Gebiet Stegbach sowie gegen die Schachenstrasse (Schraffur) bzw. 15 m hinterliegend	frei	III	§ 33	§ 13
Zone für öffentliche Bauten	ÖB	--- (5)	frei	--- (5)	--- (5)	--- (5)	--- (5)	---	II	§ 34	§ 14
Nichtbauzonen											
Landwirtschaftszone	LW	---	---	Max. 2	7.5 m ⁽⁴⁾	---	---	---	III	§ 37 ^{bis}	§ 18

(1) Die Baubehörde kann hochstämmige, standortgerechte und im Boden gepflanzte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm mit je 30 m² Grünfläche anrechnen.

(2a) Quartiermassstäbliche Bebauung mit Konzept und optionalem Qualitätsverfahren (einem Wettbewerb im Sinne von SIA 142, einem Studienauftrag im Sinne von SIA 143 oder Gutachterverfahren)

(2b) In der Kernzone B sind eine GFZo von 1.0 und eine freie GFZu zulässig; dabei ist die Mehrnutzung aus dem Gestaltungsplan bereits eingerechnet. Bedingungen dafür sind:

- a) Konzeptionelle Überlegungen, und
- b) Entwickelt mit einem Wettbewerb im Sinn von SIA 142, einem Studienauftrag im Sinn von SIA 143 oder einem Gutachterverfahren, und
- c) Sicherung mit einem Gestaltungsplan.

(3) Über den obersten zulässigen Vollgeschossen sind Attikageschosse im Sinn von § 17ter KBV nicht gestattet.

(4) Gesamthöhe für Silos 25 m.

(5) In der ÖB bestimmt die Baubehörde unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten / nachbarschaftlichen Interessen die Gesamthöhe und Gebäudelänge.

3. Bauzonen

§ 7 2-geschossige Wohnzone (W2)

Nutzung	¹ Wohnungen, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, welche der Bauweise der Zone angepasst sind.
Bauweise	² Zugelassen sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reiheneinfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser bis 3 Wohnungen.

§ 8 3-geschossige Wohnzone (W3)

Nutzung	¹ Wohnungen, nicht störende, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, welche der Bauweise der Zone angepasst sind.
Bauweise	² Zugelassen sind Reiheneinfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohnungen.

§ 9 4-geschossige Wohnzone (W4)

Nutzung	¹ Wohnungen, nicht störende, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, welche der Bauweise der Zone angepasst sind.
Bauweise	² Zugelassen sind Mehrfamilienhäuser.

§ 10 5-geschossige Wohnzone (W5)

Nutzung	¹ Wohnungen, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, welche der Bauweise der Zone angepasst sind.
Bauweise	² Zugelassen sind Mehrfamilienhäuser.

§ 11 Kernzone A (KA)

Zweck	¹ Erhaltung, Nutzung und Ergänzung des Dorfkerns mit seinen Strassenräumen, Plätzen, Grünräumen und den ortstypischen, prägenden Bauten und Ensembles.
Ziel	² Stärkung des Zentrumsbereichs von Obergösgen: <ul style="list-style-type: none">– <i>Zentrumsnutzungen mit Wohnen ansiedeln,</i>– <i>Mit den Bauten den Strassenraum gut definieren,</i>– <i>Den Strassenraum als Zentrumsraum betreiben und gestalten,</i>– <i>Die raumdefinierenden Bauten gut gestalten,</i>

– *Die historischen Bauten und Ensembles sichern*

Nutzung

- ³a) Wohnungen, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe und nicht störende, dem Charakter der Zone entsprechende Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe.
- b) Das Erdgeschoss und die Vorgartenbereiche haben mit ihrer Nutzung oder Gestaltung zur Attraktivierung des öffentlichen Raumes beizutragen.

Bauweise

- ⁴ Sämtliche bauliche Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, farbliche Gestaltung) in die bestehenden Strukturen einzuordnen.

Qualitätsverfahren,
Gutachterverfahren

- ⁵ In der Kernzone A sind die Neubebauung sowie wesentliche bauliche Erweiterungen oder Veränderungen auf Arealen mit einer Fläche ab 2000 m² nur im Rahmen eines Konzepts mit mehreren Varianten zulässig, die der zuständigen Kommission unter Einbezug externer Fachpersonen vorgelegt werden.

Der Gemeinderat kann auf Antrag der zuständigen Kommission unter Einbezug externer Fachpersonen und nach Anhörung der Grundeigentümerschaft zusätzlich ein Qualitätsverfahren (Wettbewerb nach SIA 142, Studienauftrag nach SIA 143 oder Gutachterverfahren) und/oder die Erstellung eines Gestaltungsplans verlangen. Die Kosten für Qualitätsverfahren und/oder die Erstellung eines Gestaltungsplan sind durch die Bauherrschaft zu tragen.

Ein Gutachterverfahren liegt vor wenn:

- *Die Bearbeitung durch mindestens ein externes Team durchgeführt wird,*
- *die zuständige Kommission bestehend aus Gemeindevertretern und externen Fachpersonen die Beurteilung übernimmt.*
- *eine oder mehrere Zwischenbesprechungen durchgeführt werden.*
- *mindestens die wesentlichen Elemente der Siedlungs-, Freiraum- und Umgebungsgestaltung sowie Erschliessung unter Beachtung der angrenzenden Ortsteile und massgebenden Baukörper aufgezeigt sind.*

Voranfrage

- ⁶ Bei Bauvorhaben ist in der Vorprojektphase der Baubehörde eine Voranfrage zu unterbreiten.

Bestehende Bauten

- ⁷ Das bestehende Bauvolumen kann voll ausgenutzt werden. Zwingende Vorschriften (z.B. Parkierung, Wohnhygiene) sind dabei einzuhalten.

Gestaltung

- ⁸ Stellung Abgestimmt auf das Ortsbild (umgebende Gebäude, Ortsstruktur, Gelände)

- Dachaufbauten Der Charakter der Dachlandschaft darf durch Aufbauten nicht wesentlich verändert werden. Gestattet sind Lukarnen und Dachflächenfenster, die hinsichtlich

Dacheinschnitte	Grösse, Proportionen, Gestaltung, Material und Farbgebung der Dachlandschaft angepasst sind. Sind nicht gestattet.
-----------------	---

§ 12 Kernzone B (KB)

Zweck	¹ Kernzone mit gemischter Wohn- und Gewerbenutzung.
Nutzung	² Mässig störende Gewerbe - und Dienstleistungsnutzung in Zusammenhang mit Wohnnutzung. Eine reine Gewerbenutzung ist nicht zulässig.

§ 13 Gewerbe- und Industriezone (GI)

Zweck	¹ Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbe - und Industriebetrieben.
Nutzung	² Zulässig sind: <ul style="list-style-type: none">– <i>Emissionsarme, nicht verkehrsintensive Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen.</i>– <i>Produktionsbedingter Verkauf</i>
Besondere Bestimmungen	Nicht zulässig sind: <ul style="list-style-type: none">– <i>Nicht ortsansässige Betriebe mit vorwiegender Lager- und Umschlagfunktion.</i>– <i>Verkehrsintensive Anlagen gemäss Kapitel S-3.3 im kantonalen Richtplan.</i>
Sonderbestimmung Industriestrasse	³ Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager – und Umschlagplätze überdeckt oder wirkungsvoll umpflanzt werden. ⁴ Auf der im Bauzonenplan horizontal schraffierten Fläche südlich der Industriestrasse dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden. Es dürfen keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden. Erlaubt sind geringfügige bauliche Veränderungen am bestehenden Gebäude zur Anpassung an zeitgemäss Bedürfnisse sowie bauliche Erweiterungen um maximal 30% der bestehenden Gebäudefläche.

§ 14 Zone für öffentliche Bauten (ÖB)

Zweck	¹ Sicherung der für die öffentlichen Aufgaben benötigten Flächen.
Nutzung	² Öffentliche und öffentlich dienende Bauten.
Gestaltung	³ Die öffentlichen Bauten haben erhöhte, ortsbauliche und energetische Anforderungen zu erfüllen. Sie haben sich in die Umgebung optimal zu integrieren.

Besondere Bestimmungen

⁴ Land in dieser Zone ist der Abtretungspflicht gemäss §42 PBG unterstellt.

§ 15 Zone für öffentliche Anlagen (ÖA)

Zweck

¹ Sicherung von Flächen für Sport, Freizeit und Grünanlagen.

Nutzung

² Sport- und Freizeitanlagen.

Baumasse

³ Für entsprechende Anlagen sind höchstens zweckgebundene, eingeschossige Bauten zulässig.

4. Eingeschränkte Bauzonen

§ 16 Grünzone (G)

Zweck	¹ Die Grünzone GZ dient der Siedlungsdurchgrünung, der landwirtschaftlichen Nutzung, der Erholung und der ökologischen Vernetzung.
Nutzung	² Landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzungen oder als Park zur Naherholung.
Bauten	³ Das Erstellen von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Materialablagerungen sowie weitere Massnahmen und Nutzungen, welche die naturnahe Durchgrünung beeinträchtigen, sind untersagt.
Ausnahmen	⁴ Ausnahmen bezüglich Abs. 3 sind der Nutzung dienende Anlagen und Kleinbauten mit einer Gesamthöhe bis max. 4.50 m und Grundfläche bis 50 m ² , sofern diese ausserhalb des Waldabstandes gemäss Abs. 5 liegen. Es darf nicht mehr als eine Kleinbaute pro 500 m ² Grünfläche erstellt werden.
Waldabstand	⁵ In der Grünzone ist ein Waldabstand von 20 m zur Waldgrenze/Waldfeststellung einzuhalten. Für kleine Bauten und bauliche Anlagen innerhalb des Waldabstandes gilt § 3 der kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand (VWW).
Besondere Bestimmungen	⁶ Die Grünzonen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern möglichst gut zu durchgrünen.

§ 17 Kommunale Uferschutzzone innerhalb der Bauzone (Ufi)

¹ Es gelten sämtliche Bestimmungen gemäss § 19 kommunale Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone.

5. Nichtbauzonen

§ 18 Landwirtschaftszone (L)

Zweck	<p>¹ Die Landwirtschaftszone bezweckt die Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie den Schutz von Natur und Landschaft.</p>
Nutzung	<p>² Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung In den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von RPG und PBG.</p>
Bauweise	<p>³ Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen. Eine zusätzliche gewerbliche oder Dienstleistungsnutzung muss vorwiegend innerhalb der bestehenden Gebäudesubstanz stattfinden.</p>
Gestaltung	<p>⁴ Glänzende und reflektierende Materialien für Bedachungs-, Fassaden- und Silooberflächen sind nicht gestattet. Silos sind möglichst an nicht exponierten Stellen zu erstellen und farblich zurückhaltend zu gestalten.</p>
Voranfrage	<p>⁵ Bei Bauvorhaben ist in der Vorprojektphase der Baubehörde eine Voranfrage zu unterbreiten.</p>
Besondere Bestimmungen	<p>⁶ Obstbaumgärten sind zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Einrichtung von Deponien, Steinbrüchen und Kiesabbau ist nicht gestattet.</p>

§ 19 Kommunale Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone

Zweck	<p>¹ Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher und artenreicher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen und Gewährleistung des Hochwasserschutzes</p>
Nutzung	<p>² Gemäss §§ 31 ff. der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz sowie den weiteren anwendbaren kantonalen Gesetzen und Verordnungen.</p>

Die Nutzung hat sich dem Zweck unterzuordnen; zulässig und notwendig sind Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie mähen der Borde (Zustimmung der zuständigen Kommission erforderlich), verjüngen und durchlichten der Ufergehölze usw. (Zustimmung des Kreisförsters erforderlich).

Die Uferschutzzzone ist nach der geltenden Gesetzgebung Art. 41c GSchV extensiv zu nutzen. Im Gewässerraum sind nur im öffentlichen Interesse liegende, standortgebundene Anlagen zulässig. Nicht zulässig sind insbesondere: Lagern von Material, Silageballen und Abfälle aller Art, Errichten von Holzlagern, Lagern von Kompost, Errichten von Zäunen und Gartenanlagen.

Bauten, Anlagen, bauliche Veränderungen

³ 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.

Besondere Bestimmungen

⁴ Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen ist nicht gestattet. Verboten sind das Campieren und das Entfachen von Feuern.

Über Ausnahmen im öffentlichen Interesse kann die zuständige Kommission entscheiden.

§ 20 Sondernutzungszone Zucht- und Reitbetrieb Länzackerhof

¹ Es gelten die speziellen Bestimmungen über die Sondernutzungszone Zucht- und Reitbetrieb "Länzackerhof" (RRB Nr. 1488 / 17.06.1997).

6. Überlagerungen

§ 21 Wildtierkorridor von überregionaler Bedeutung SO 12

Zweck	<p>¹ Im Bereich des Wildkorridors ist die Durchgängigkeit für Wildtiere so weit als möglich zu erhalten. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.</p>
Bauten und Anlagen	<p>² Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig, sofern die Notwendigkeit des Vorhabens nicht belegt werden kann. Standortgebundene Bauten und Anlagen von übergeordnetem öffentlichem Interesse sind zulässig. Insbesondere gilt eine Baubewilligungspflicht für sämtliche Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten. In der unmittelbaren Umgebung der im Gesamtplan bezeichneten Landwirtschaftsbetriebe können neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit sie die Durchlässigkeit des Korridors für Wildtiere nicht übermäßig beeinträchtigen. Nachweisliche Beeinträchtigungen sind mittels geeigneten Aufwertungsmassnahmen im Wildtierkorridor SO 12 zu kompensieren.</p>
Baugesuch	<p>³ Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert.</p>

§ 22 Ortsbildschutzzone

Zweck	<p>¹ Erhaltung des Orts- und Strassenbildes. Schutz der geschichtlich und architektonisch wertvollen Bauten und Freiräume, sorgfältige Einordnung von Um- und Neubauten.</p>
Bauweise	<p>² Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich dem Zweck der Zone unterzuordnen. Für neue Bauten oder Außenräume sind zeitgemäße Lösungen zu suchen.</p> <p>Neubauten müssen sich den städtebaulichen und architektonischen Charakteristika der Gebiete anpassen.</p> <p>Sie haben sich hinsichtlich Stellung der Baukörper, Proportionen, Massstäblichkeit, Volumen, Bauart, Form, Dachform, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung ins traditionelle Orts- und Strassenbild und die Dorfstruktur einzufügen.</p>
Baumasse	<p>³ Die in der Tabelle Baumasse in § 6 festgelegten Baumasse für diese Gebiete sind nur insoweit massgebend, als der Schutzzweck und allfällige Schutzverfügungen und -bestimmungen nicht eine abweichende Mehr- oder Mindernutzung oder Geschosszahl erfordern.</p>

Bezug Kommission und Fachstelle Ortsbildschutz

⁴ Bei wesentlichen baulichen Erweiterungen oder Veränderungen ist die zuständige Kommission und die Fachstelle Ortsbildschutz im Amt für Raumplanung (ARP) ab Beginn der Planung beizuziehen.

§ 23 Kommunale Landschaftsschutzzone (LS)

Zweck	¹ Die kommunale Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung der unverbauten Landschaftskämmen und die Aufwertung der typischen Lebensräume der in diesen Arealen anzutreffenden Tiere und Pflanzen.
Nutzung	² Gemäss Grundnutzung soweit mit den Zielen nach Abs. 1 vereinbar.
Bauten	³ Bauten, bauliche Anlagen und Terrainveränderungen sind nicht gestattet, sofern es sich nicht um standortgebundene Bauten und Anlagen von übergeordnetem öffentlichem Interesse handelt.
Ausnahmen	⁴ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. ⁵ Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind im Sinne von § 20 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV) ungeschmälert zu erhalten.
Landschaftselemente	
Besondere Bestimmungen	⁶ Wo die Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes nicht erreicht werden können, kann der Gemeinderat diese gemäss § 122 PBG durch Verfügung sicherstellen
Spezielle Areale	⁷ Für die Sicherstellung des Zweckes sollen nach Möglichkeit Vereinbarungen auf freiwilliger Basis abgeschlossen werden. Stöckenfeld: Für die Sanierung der Verdachtsfläche können – im Sinne einer Ausnahmeregelung – temporäre bauliche und andere Massnahmen gestattet werden, sofern nach Abschluss der Sanierung eine Landschaftsgestaltung im Sinne dieses Artikels wieder hergestellt werden kann.

§ 24 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Gestaltungsplanpflicht

- ¹ In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind wesentliche bauliche Erweiterungen oder Veränderungen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gemäss § 48 ZR zulässig.
² Der Gemeinderat kann auf Antrag der zuständigen Kommission von der Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplanes befreien, wenn ein von ihm genehmigtes Konzept über das Gestaltungsplangebiet vorliegt.

§ 25 Kommunale Uferschutzzone überlagernd

¹ Es gelten sämtliche Bestimmungen gemäss § 19 kommunale Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone.

7. Natur- und Kulturobjekte

§ 26 Kommunal geschützte Kulturobjekte

Bedeutung	<p>¹ Die im Bauzonen- und im Gesamtplan als geschützt bezeichneten kommunalen Kulturobjekte sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt.</p>
Ziel	<p>² Die Kulturobjekte sind so zu unterhalten, dass der Bestand gesichert ist. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.</p>
Umgebung	<p>³ In der näheren Umgebung von geschützten Bauten sind bauliche Massnahmen so zu gestalten, dass betroffene geschützte Bauten nicht beeinträchtigt werden.</p>
Bauliche Massnahmen	<p>⁴ Bauliche Massnahmen sind auf der Grundlage eines Vorprojekts mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie und der Baubehörde vorzubesprechen. Baugesuche sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten.</p>

§ 27 Erhaltenswerte Kulturobjekte

Bedeutung	<p>¹ Bei den erhaltenswerten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäuderieihe im Ortsbild Bedeutung zukommt.</p>
Ziel	<p>² Sie sind, wenn immer möglich, in Stellung und Volumen sowie in ihrer äusseren Substanz und Erscheinung zu erhalten. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben.</p>
Abbruch	<p>³ Im Falle eines unvermeidlichen Abbruches soll möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Falle sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschoßzahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes sowie die Umgebungsgestaltung möglichst zu übernehmen, oder hinsichtlich der zugehörigen Häusergruppe zu verbessern.</p>
Bauliche Massnahmen	<p>⁴ Bauliche Massnahmen sind auf der Grundlage eines Vorprojekts mit dem Amt für Raumplanung, Fachstelle Heimatschutz (Ortsbildschutz), und der Baubehörde vorzubesprechen. Baugesuche dem Amt für Raumplanung, Fachstelle Heimatschutz (Ortsbildschutz), zur Stellungnahme zu unterbreiten.</p>

§ 28 Naturobjekte

Zweck

¹ Erhalt und Förderung der Biodiversität auf dem Gemeindegebiet, das heisst des Artenreichtums von Tieren, Pflanzen und Mikroorganismen, die genetische Vielfalt innerhalb der verschiedenen Arten sowie die Vielfalt der Lebensräume.

Geschützte Naturobjekte

² Geschützte Naturobjekte sind besonders wertvolle Objekte, die gemäss dem Naturinventar ungeschränkt zu erhalten und zu pflegen sind. Sie sind im Bauzonen- und im Gesamtplan als «Geschützte Naturobjekte» und im Anhang zum Zonenreglement bezeichnet.

Die Beseitigung der Einzelbäume, Baumgruppen oder Baumreihen aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf eines Entscheides der Baubehörde. Dieser regelt die Ersatzpflanzung.

§ 29 Hecken und Uferbestockungen

Schutz

¹ Die im Bauzonen- und im Gesamtplan bezeichneten Hecken und Uferbestockungen sind gemäss § 20 NNV geschützt. Sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden.

Hecken im Baugebiet sind während der Bauphase einzuzäunen.

Unterhalt

² Das sachgemäss, periodische Zurückschneiden ist gestattet.

8. Übergeordnete Festlegungen

§ 30 Archäologische Fundstellen

Bedeutung	<p>¹ Durch § 5 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt. Die bekannten geschützten Fundstellen sind im Bauzonen- und im Gesamtplan eingetragen.</p>
Baugesuche	<p>² Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen gemäss Bauzonen- und Gesamtplan und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.</p>
Informationspflicht	<p>³ Bei allen Grabarbeiten in den Gebieten gemäss Bauzonen- und Gesamtplan ist vorgängig die Kantonsarchäologie zu verständigen.</p> <p>Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der Gebiete gemäss Bauzonen- und Gesamtplan, archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbesondere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.</p>

§ 31 Grundwasserschutzzonen S1, S2 und S3

- ¹ Für die Grundwasserschutzzonen und -areale gelten die rechtskräftigen Nutzungspläne mit den dazugehörenden Zonenvorschriften:
- *Grundwasserschutzzone für die Grundwasserfassung Obergösgen der Wasserversorgungen von Obergösgen und Lostorf, RRB 755 vom 23. April 2002*
 - *Grundwasserschutzzone für die Grundwasserfassung «Niedere Ey», RRB Nr. 2376 vom 10. Dezember 2001*

§ 32 Kantonal geschützte Kulturobjekte

Bedeutung	<p>¹ Die geschützten Bauten und Objekte stehen unter Denkmalschutz. Sie sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Werts durch Beschluss des Regierungsrats geschützt.</p>
Baugesuche	<p>² Baugesuche, die die kantonal geschützten Bauten und Objekte betreffen, sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Genehmigung zu unterbreiten.</p>

§ 33 Geologische Objekte von kantonaler Bedeutung (INGESO)

¹ Sämtliche kantonal geschützten geologischen Objekte von kantonaler Bedeutung (INGESO) sind vom Kanton geschützt.

Sie dürfen nicht entfernt, eingedeckt oder zerkleinert werden.

§ 34 Naturreservat

Zweck

¹ Das Naturreservat hat die Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen (Biotopen) für Lebensgemeinschaften besonders schützenswerter Tiere, Pflanzen und Pilze und die Bewahrung bedeutender Landschaftsformen zum Ziel.

Schutzbestimmungen gemäss kantonalen Schutzbeschlüssen

² Für das kantonale Naturreservat «Schachen mit Kipp» gelten die Schutzbestimmungen gemäss RRB 2440 vom 2. Mai 1972, RRB 515 vom 15. März 1999 und RRB 6136 von 1960.

9. Weitere Bestimmungen

§ 35 Siedlungsrand

Gestaltung des Siedlungsrandes	<p>¹ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.</p>
Bepflanzung	<p>² Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsranden sind standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.</p>
Gestaltung der Bauten und Anlagen	<p>³ Die Materialisierung sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.</p>
Terrainveränderungen	<p>⁴ Terrainveränderungen sind gemäss § 63bis KBV auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Nicht gestattet sind harte Mauern oder Hangverbauungen.</p>

§ 36 Schadstoffbelastete Böden

Beschreibung	<p>¹ Das Amt für Umwelt erfasst im Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden (VSB) Gebiete mit nachgewiesenen Schadstoffbelastungen des Bodens ("Bodenbelastungsgebiete") sowie Gebiete, die aufgrund von gut begründeten fachlichen Hinweisen als "Bodenbelastungs-Verdachtsflächen" ausgeschieden sind (§132 Abs. 1 GWBA). Dieses Verzeichnis ist die Grundlage für die Umsetzung der in § 136 GWBA definierten Vollzugs-Aufgaben der zuständigen Baubehörden.</p>
Darstellung	<p>² Schadstoffbelastete Böden werden nicht in den Nutzungsplänen dargestellt. Die aktualisierten Flächen sind im "Prüfperimeter Bodenabtrag" (siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar.</p>
Handlungsanweisung	<p>³ Bei Bauvorhaben innerhalb des "Prüfperimeters Bodenabtrag" gelangt § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass Bodenbelastungs-Verdachtsflächen ausgehobener schadstoffbelasteter Boden vor Ort (gleiche Bodenbelastung) weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss. Stark belasteter Bodenaushub aus der Prüfwert-zone muss gemäss Abfallverordnung (VVEA) entsorgt werden. Hierzu ist mit dem Baugesuch ein Entsorgungskonzept gemäss § 136 GWBA einzureichen.</p>

§ 37 Belastete Standorte

Beschreibung	<p>¹ Alle belasteten Standorte nach Art. 32 USG sind im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) der Website des Amts für Umwelt Kanton Solothurn (AfU) einsehbar.</p>
--------------	---

Darstellung

² Belastete Standorte werden nicht in den Nutzungsplänen dargestellt. Alle belasteten Standorte nach Art. 32 USG sind im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) (siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar.

Handlungsanweisung

³ Das AfU hat Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV) resp. § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, GS 712.15) zu beurteilen.

Für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlasten Voruntersuchung durchzuführen. Bei belasteten Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

§ 38 Kontaktbars und ähnliches

¹ Kontaktbars und ähnliche Nutzungen sind einzig in der Gewerbe- und Industriezone zulässig

§ 39 Kultusbauten

¹ Kultusbauten sind einzig in der Zone für öffentliche Bauten zulässig.

§ 40 Mobilfunkanlagen

¹ Visuell als solche erkennbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

- 1. Priorität: Gewerbe- und Industriezone,
- 2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten öB
- 3. Priorität: Wohnzonen W2, W3, W4, W5

In Bauzonen dritter Priorität kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in den Wohnzonen eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezieht.

§ 41 Lärmempfindlichkeit

Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III

¹ Aufstufungen von der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II in die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III sind dem Zonen- und Gesamtplan zu entnehmen.

Lärmgutachten

² Bei vermuteten Lärmgrenzwertüberschreitungen ist gemäss Art. 31 der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV, SR 814.41) und § 12 der

kantonalen Lärmschutzverordnung (LSV-SO, BGS 812.61) ein Lärmgutachten zu erstellen.

§ 42 Lichthemissionen

Ausrichtung

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

Beleuchtungsanlagen

² Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

- *Es dürfen keine Aussenleuchten (inkl. Strassenbeleuchtung) mit einer Farbtemperatur über 3000 Kelvin installiert werden, weil Leuchten mit einem hohen Blaulichtanteil nachweislich mehr Insekten anziehen.*
- *Leuchtreklamen sind zwischen 22:00 h und 6:00 h auszuschalten.*

§ 43 Naturgefahren

Allgemein

¹ Die Naturgefahrenkarte findet sich im Geoportal des Kantons unter <https://so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/amt fuer-geoinformation/geoportal/interaktive-karten/>.

Erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)

² 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 Baubehörde mit der Koordinationsstelle Naturgefahren zusammenzuarbeiten.

Mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)

³ Allgemein: Besonders sensible Objekte sind im Gebotsbereich nicht zulässig. Das heißt, Bauten und Anlagen,

- a) in denen sich besonders viele Menschen aufhalten und die schwierig zu evakuieren sind,
- b) an welchen beziehungsweise durch welche grossen Folgeschäden auftreten können wie z.B. Lager gefährlicher Stoffe,
- c) an welchen grossen finanziellen Schäden zu befürchten sind.

⁴ 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.

⁵ Überschwemmung / Übersarung: Bei Gefahr durch Überschwemmung bzw. 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.

⁶ Steinschlag: Die Anordnung von Bauten und Nutzungen auf der Parzelle sowie die Fassaden- und Dachgestaltung sind der Gefährdung durch Steinschlag anzupassen.

⁷ Zuständigkeit: Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechenden vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die Baubehörde prüft die vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen.

Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und Massnahmen wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs verlangen.

Geringe Gefährdung / Restgefährdung
(Hinweisbereich)

⁸ 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 Abs. 4, 5 und 6 vorzusehen. Die Baubehörde informiert die Bauherren entsprechend.

§ 44 Oberflächenabfluss

Allgemein

¹ Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss findet sich im Geoportal des Bundes unter <https://map.geo.admin.ch/?layers=ch.bafu.gefaehrdungskarte-oberflaechenabfluss>.

Bedeutung

² Oberflächenabfluss ist Regenwasser, das besonders bei starken Niederschlägen nicht versickert und über das offene Gelände abfließt und so Schäden anrichten kann. Ebenerdige und gegenüber dem Terrain vertieft angelegte Gebäudeöffnungen sind dann oftmals die Eintrittsstellen für Wasser.

Massnahmen

³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erhöhtem Schadenrisiko ist der Gefährdungssituation in geeigneter Form Rechnung zu tragen.

§ 45 Störfallvorsorge

¹ Bei Umzonungen oder Gestaltungsplanungen sowie Bauvorhaben in Konsultationsbereichen gemäss Art. 11a Abs. 2 StFV prüft der Gemeinderat die Risikorelevanz. Ist das Vorhaben risikorelevant, ist ein Stellungnahme beim kantonalen Amt für Umwelt einzuholen und es sind Massnahmen zum Schutz der Nutzenden vor Störfällen zu prüfen.

10. Qualitätssicherung

§ 46 Qualitätssicherung mit Stellungnahmen und Fachgutachten

Stellungnahmen und Fachgutachten

¹ Die Baubehörde kann bei Voranfragen und Baugesuchen mit wesentlicher städtebaulicher oder architektonischer Bedeutung, auf Kosten der Bauherrschaft, Stellungnahmen von Fachkommissionen, Fachstellen oder Fachgutachten einer unabhängigen, sachverständigen Stelle einholen.

§ 47 Qualitätssicherung mit Wettbewerben und Studienaufträgen

Wettbewerbe und Studienaufträge

¹ Zur Erreichung eines städtebaulich oder architektonisch optimalen Projekts kann der Gemeinderat auf Antrag der Baubehörde oder der zuständigen Kommission nach Anhörung der Grundeigentümerschaft, die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens (z.B. Wettbewerb oder Studienauftrag) verlangen für Bauvorhaben, namentlich welche:

- a) ein grösseres Areal umfassen, in der Regel ab 3'000 m² Landfläche, oder
- b) eine sensible Integration der Bauten und Anlagen in die Umgebung verlangen, insbesondere in oder im direkten Umfeld von
 - Kernzonen,
 - Ortsbildschutzzonen,
 - geschützten oder erhaltenswerten Bauten.

Umsetzung in der Nutzungsplanung

² Die allfällige Umsetzung in der Nutzungsplanung erfolgt situationsbezogen.

§ 48 Qualitätssicherung mit Gestaltungsplänen

Zweck und Inhalt

¹ Zweck und Inhalt von Gestaltungsplänen richten sich nach § 44 PBG. Insbesondere werden an die Gestaltung der Bauten und Aussenräume sowie die Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild erhöhte Anforderungen gestellt.

Weitere Fälle mit Gestaltungsplänen

² Nebst den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gemäss § 24 ZR resp. § 46 PBG können in folgenden Fällen Gestaltungspläne verlangt werden:

- a) für Areale, die mehr als 3000 m² Landfläche aufweisen, oder
- b) eine sensible Integration der Bauten und Anlagen in die Umgebung verlangen, insbesondere in oder im direkten Umfeld von

- *Kernzonen,*
- *Ortsbildschutzzonen,*
- *geschützten oder erhaltenswerten Bauten.*

Zusammenarbeit mit den Behörden

³ Die Bauherrschaft hat zu Beginn der Planung der Baubehörde eine Konzeptstudie mit den Mindestanforderungen gemäss den nachfolgenden Absätzen zu unterbreiten. Der Gestaltungsplan ist in enger Zusammenarbeit mit der Baubehörde zu erarbeiten. Die Baubehörde legt dabei das Vorgehen fest und entscheidet, ob die Mindestanforderungen gemäss Abs. 4 und 5 erfüllt sind. Sie kann bei Bedarf externe Gutachter / Experten zulasten der Bauherrschaft beziehen.

Mindestanforderungen

⁴ Es gelten § 44 ff. PBG. Im Besonderen sind folgende Elemente aufzuzeigen:

- a) Öffentliche und interne Erschliessung (inkl. Verkehrserzeugung und Auswirkungen auf das übergeordnete Strassen-netz),
- b) Parkierung gemäss KBV Anhang III und VSS Norm SN 640 281,
- c) Anforderungen für private Erschliessungsanlagen und für Parkplätze gemäss Baureglement,
- d) Art der Nutzung,
- e) Ortsbauliche Eingliederung (Bautypologie, Geschosszahl, Dichte, mögliche Baubereiche), Nachweis mittels 3D-Visualisierung und / oder Modell,
- f) Freiraumgestaltung,
- g) Strassenraumgestaltung,
- h) Rücksichtnahme auf geschützte Einzelobjekte, angrenzende Siedlungsbilder oder schützenswerte Landschaften,
- i) Allenfalls Lärmschutzmassnahmen,
- j) Etappierung,
- k) Nachweis über gemeinsame Anlagen gemäss § 41 KBV,
- l) Energiekonzept.

Umgebungsgestaltung

⁵ Mit dem Gestaltungsplan ist ein Umgebungsplan einzureichen, der nachfolgenden Zielsetzungen nachkommt. Der Umgebungsplan muss z.Hd. erster Vorprüfung eingereicht werden.

- a) Grosszügige und attraktive Gesamtanlage
- b) Auf das Notwendige beschränkte Bodenversiegelung durch Parkfelder, Wege und Plätze
- c) Genügend Abstellplätze für Zweiräder
- d) Gliederung in private, halbprivate und öffentliche Bereiche mittels baulicher Massnahmen, Terraingestaltung und Bepflanzung

- e) Schnitte zu Terrainveränderungen auf dem betreffenden Grundstück und zu den Nachbargrundstücken
- f) Gute Durchgrünung, vorzugsweise mit mageren Wiesen und standortheimischen Gehölzen unterschiedlicher Wuchshöhe
- g) Pflanzung von Grossbäumen
- h) Sichere sowie kinder- und erwachsenengerechte Ausstattung
- i) Spielplätze und Begegnungsmöglichkeiten für alle Generationen
- j) In das Umgebungskonzept integrierte Entsorgungsstellen.

Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Fähre

⁶ Für das Gestaltungsplanpflichtgebiet Fähre gilt neben den allgemeinen Zielvorgaben die nachfolgende Vorgabe:

Im Bereich des Waldabstands ist auf einen naturnahen Übergang zum Wald zu achten. Es ist eine Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen und eine ausreichende Pflege vorzusehen.

§ 49 Voranfrage

Voranfrage

¹ Die Bauherrschaft kann mit Zustimmung der Grundeigentümerschaft die Baubehörde durch Voranfrage um Stellungnahme ersuchen:

a) Zu einem Bauvorhaben:

- dessen Ausführung den Erlass eines Gestaltungsplanes zur Voraussetzung hätte;
- dessen Ausführung die Erteilung einer Ausnahmebewilligung zur Voraussetzung hätte;
- hinsichtlich Fragen der architektonischen Gestaltung.

b) zu einem Erschliessungsvorhaben.

² Die Baubehörde ist zur Stellungnahme verpflichtet, sofern ihr alle erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden und ein Interesse an der Beantwortung der Voranfrage besteht.

Stellungnahme durch die Baubehörde

³ Die Stellungnahme hat keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ein definitiver Entscheid kann nur im Rahmen eines ordentlichen Verfahrens, welchem sämtliche notwendigen Akten und Pläne zur Beurteilung zu Grunde liegen, erfolgen.

Verbindlichkeit

11. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 50 Verfahren

Erlass

¹ Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes.

§ 51 Inkrafttreten / Übergangsrecht

Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

Anwendung

² Es findet gemäss PBG § 15 Abs. 2 ab der öffentlichen Auflage Anwendung auf alle Verfahren (inkl. hängige Baugesuche), die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 52 Altes Recht

Aufhebung

¹ Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.

12. Anhang 1

Geschützte Naturobjekte

Naturreservat Schachen	Schutzobjekt Nr. 104.1 gemäss kantonalem Naturinventar: Naturreservat Schachen mit «Kipp»: Typischer Schachenwald mit Jagdverbot und innerliegendem Naturschutzgebiet «Kipp» mit artenreicher Flora und Fauna (RRB 6136/25.11.1960, RRB 515/15.03.1999 und RRB 2440/02.05.1972).
------------------------	--

Kantonal geschützte Kulturobjekte

1	Turm der Pfarrkirche	Kirchweg 4	GB Nr. 45
2	Café Restaurant Egge	Dorfkern 4	GB Nr. 649
3	Landgasthof Kreuz	Oltnerstrasse 10	GB Nr. 9
4	Bauernhaus	Unterdorfstrasse 5	GB Nr. 63
5	Burgruine Göskon		GB Nr. 370

Naturobjekte

1	Kirsche Zwingrain	Nr. 7.02	
2	Linde Hofackerweg	Nr. 7.03	
3	Roskastanie Kirche	Nr. 7.06	
4	Linde Schulhaus	Nr. 7.08	
5	Nussbaum Eibachstrasse	Nr. 7.12	
6	Baumallee vor dem Schulhaus Kleinfeld		GB Nr. 182
7	Einzelbaum Industriestrasse		GB Nr. 371
8	3 Einzelbäume Schachenstrasse		GB Nr. 851
9	Einzelbaum Wässerig		GB Nr. 90016
10	Nussbaum Schulgarten		GB Nr. 182

Kommunal geschützte Kulturobjekte

1	Wirtshausschild	Wirtshausschild am Restaurant «Frohsinn» an der Oltnerstrasse auf Parzelle GB Nr. 31
2	Brunnen	Brunnen mit altem Brunnenstock auf Parzelle GB Nr. 485 (Oltnerstrasse I Alte Landstrasse)
3	Wegkreuz	Wegkreuz im Bollenfeld auf Parzelle GB Nr. 692
4	Wegkreuz	Wegkreuz auf Parzelle GB Nr. 1098
5	Brunnen	Brunnen beim Kreisel auf Parzelle GB Nr. 59 (Aarauerstrasse I Schachenstrasse)
6	Brunnen	Brunnen auf Parzelle GB Nr. 90016 (Aarauerstrasse I Bollenfeldstrasse)
7	Friedhofskreuz	Kreuz auf Parzelle GB Nr. 45/46

Erhaltenswerte Kulturobjekte

1	Kirchenschiff	Kirchweg 4	GB Nr. 45
2	Wohnhaus	Oltnerstrasse 57	GB Nr. 124
3	Wohnhaus	Oltnerstrasse 47	GB Nr. 131
4	Restaurant StudHuus	Oltnerstrasse 45	GB Nr. 132
5	Wohnhaus	Oltnerstrasse 38	GB Nr. 156
6	Wohnhaus	Oltnerstrasse 36	GB Nr. 157
7	Wohnhaus	Oltnerstrasse 34	GB Nr. 158
8	Wohnhaus	Oltnerstrasse 32	GB Nr. 159
9	Wohnhaus	Oltnerstrasse 30	GB Nr. 991
10	Schulhaus Kleinfeld	Oltnerstrasse 24	GB Nr. 182
11	Wohnhaus	Oltnerstrasse 27	GB Nr. 149
12	Wohnhaus	Oltnerstrasse 25	GB Nr. 150
13	Wohnhaus	Oltnerstrasse 23	GB Nr. 151
14	Wohnhaus	Oltnerstrasse 21	GB Nr. 152
15	Wohnhaus	Hardmattstrasse 2	GB Nr. 185
16	Wohnhaus	Kleinfeldstrasse 2	GB Nr. 181
17	Wohnhaus	Oltnerstrasse 9	GB Nr. 21

18	Wohnhaus	Oltnerstrasse 7	GB Nr. 22
20	Wohnhaus	Sonnhaldenstrasse 2	GB Nr.48
21	Bauernhof	Kirchweg 11	GB Nr. 51
22	Bauernhof	Aarauerstrasse 9a	GB Nr.52
23	Bauernhof	Unterdorfstrasse 12	GB Nr. 72
24	Bauernhof	Unterdorfstrasse 2	GB Nr. 67
25	Wohnhaus	Schachenstrasse 10	GB Nr. 37

Geschützte archäologische Fundstellen

100/1	Schachenwald, Burg	Mittelalterliche Burgruine Obergösgen (RRB 5700/29.12.1944)
100/2	Gräberrain, Hofacker	Frühmittelalterliches Gräberfeld
100/3	Kirche u. Friedhof	Frühmittelalterliches Gräberfeld und Kirchenbauten
100/4	Hard	Hallstattzeitliche Grabhügel. Latènezeitliches Grab

13. Anhang 2

Aufhebung und Weiterbestand von Nutzungsplänen

Weiterhin rechtsgültige Nutzungspläne	GP 1	Weihermatte A1	RRB Nr. 1990/2093 + 2004/2045
	GP 2	Weiermatte A3	RRB Nr. 1994/2939 + 2003/849
	GP 3	Länzackerhof	RRB Nr. 1997/1488
	GP 10	Steinengasse	RRB Nr. 2017/1250
	GP 11	Bollenfeldstrasse / Vorstatt	RRB Nr. 2017/872
Zu überprüfende Nutzungspläne <i>Diese Gestaltungspläne werden aus der Planbeständigkeit ge- nommen.</i>	GP 5	Oltnerstrasse – Brunnmätteli	RRB Nr. 1990/2095
	GP 6	Vorstattstrasse	RRB Nr. 1987/2249 + 1990/1573 + 2002/2405
	GP 8	Dorfkern	RRB Nr. 1980/6265 + 1990/3313