

Entwurf, Informationsanlass 16.11.2023

# Gemeinde Witterswil

## Zonenreglement

26. Oktober 2023

Vom Gemeinderat zuhanden der Mitwirkung verabschiedet \*\*\*

Vom Gemeinderat zur öffentlichen Auflage beschlossen...

Öffentliche Auflage \*\*\*\*

Vom Gemeinderat beschlossen am \*\*\*\*

Die Gemeindepräsidentin Die Gemeindeschreiberin

.....

.....

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. .... am .....

Der Staatsschreiber

.....

Publikation im Amtsblatt Nr. .... am .....

Entwurf basierend auf dem rechtskräftigen Zonenreglement.

Bisherige Texte sind schwarz dargestellt.

Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen Zonenreglement sind in grün dargestellt.

Hinweise sind in blau dargestellt.

Aufzuhebende Stellen des rechtsgültigen Zonenreglements sind grau durchgestrichen dargestellt.

## Inhaltsverzeichnis

1.	<del>Allgemeines</del> Formelle Vorschriften	4
	<b>§ 1</b> Erlass	4
	<b>§ 2</b> Geltungsbereich	4
	<b>§ 3</b> Übergeordnete Vorschriften	4
2.	Einleitende Vorschriften	5
	Besitzstandsgarantie	5
	<b>§ 4</b> Geschossflächenziffer	5
	<b>§ 5</b> Grünflächenziffer	5
	<b>§ 6</b> Mindestausnutzung	5
	<b>§ 7</b> Fachberatung	6
	<b>§ 8</b> Qualitätssicherung mit Vorausfragen	6
	<b>§ 9</b> Qualitätssicherung mit Varianzverfahren	7
	<b>§ 10</b> <del>Nutzungs- und andere Vorschriften</del> Nutzungsvorschriften	7
	<b>§ 11</b> Zoneneinteilung	7
	<b>§ 12</b> Tabelle Baumasse	9
3.	Bauzonen	10
	<del>Wohnzone zweigeschossig W2a</del>	10
	<b>§ 13</b> Wohnzone zweigeschossig W2b	11
	<b>§ 14</b> Wohnzone dreigeschossig reduziert W3r	11
	<b>§ 15</b> Wohnzone Hofacker WH	12
	<b>§ 16</b> Kernzone K	12
	<del>Kernerweiterungszone KE</del>	17
	<b>§ 17</b> Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	17
	<b>§ 18</b> Spezialzonen	18
4.	Eingeschränkte Bauzonen	19
	<del>Grünzone Siedlungsrand Gs</del>	19
	<b>§ 19</b> Kommunale Uferschutzzone innerhalb der Bauzone	19
5.	<del>Landwirtschaftszonen</del> Nichtbauzonen	20
	<b>§ 20</b> Reservezone R	20
	<b>§ 21</b> Landwirtschaftszone L	20
	<b>§ 22</b> Rebbauzone RE	21
6.	Überlagernde Zonen und Gebiete	23
	<b>§ 23</b> <del>Zone</del> Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (PBG § 44ff)	23

	<b>§ 24</b> Ortsbildschutzzone	24
	<b>§ 25</b> Hofstattzone	26
	<b>§ 26</b> Landschaftsschutzzone	26
	<b>§ 27</b> Kommunales Vorranggebiete Natur und Landschaft	27
	<b>§ 28</b> Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone (§ 41c GschV)	27
7.	<del>Schutzzonen und Schutz-</del> Natur- und Kulturobjekte	29
	<b>§ 29</b> Naturschutzzonen und -objekte	29
	<b>§ 30</b> Geschützte kommunale Kulturobjekte	29
	<b>§ 31</b> Schützenswerte und erhaltenswerte kommunale Bauten und Kulturobjekte	30
8.	Gefahrenzonen	31
	<b>§ 32</b> Naturgefahren- / Hinweisbereiche	31
9.	Bestimmungen gemäss kantonalem Richtplan, kantonaler Gesetzgebung und / oder kantonalen Schutzbeschlüssen	33
	<b>§ 33</b> Geschützte Archäologische Fundstellen	33
	<b>§ 34</b> Kantonale geschützte Bauten und Kulturobjekte	33
	<b>§ 35</b> Hecken, Uferbestockung und Feldgehölz	34
	<b>§ 36</b> Weitere kantonale Schutzgebiete, -objekte und Bestimmungen	34
10.	<del>Schluss- und Übergangsbestimmungen-</del> Weitere Bestimmungen	35
	Arbeitsgruppe Natur	35
	<b>§ 37</b> Umgebungsgestaltung in sämtlichen Bauzonen	35
	<b>§ 38</b> Dachgestaltung, Dacheindeckungen (§ 64 KBV)	36
	<b>§ 39</b> Gestaltung des Siedlungsrandes	36
	<b>§ 40</b> Mobilfunkanlagen	36
	<b>§ 41</b> Schadstoffbelastete Böden	37
	<b>§ 42</b> Belasteter Ablagerungsstandort / Altlasten	38
11.	Schlussbestimmungen	40
	<b>§ 43</b> Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen	40
	<b>§ 44</b> <del>Altes Recht</del> Aufhebung altes Recht	40
12.	Anhang	41
	Anhang 1: Übersicht über die Naturobjekte	41

# 1. Allgemeines Formelle Vorschriften

## § 1 Erlass

Gestützt auf § 7 ff sowie § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Witterswil folgende Bestimmungen:

## § 2 Geltungsbereich

Die folgenden Nutzungspläne gelten für das gesamte Gemeindegebiet:

- a) Zonenreglement
- b) Baureglement
- c) Bauzonen- und Gesamtplan (Massstab 1:2500),
- d) Erschliessungsplan inkl. Baulinien und Strassenklassierung (Massstab 1:1'000).

~~Die Zonenvorschriften finden im gesamten Gemeindegebiet Anwendung.~~

## § 3 Übergeordnete Vorschriften

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

## 2. Einleitende Vorschriften

### Besitzstandsgarantie

Zonenfremde Bauten	<sup>1</sup> Für zonenfremde Bauten und Anlagen in der Bauzone gilt § 34 <sup>bis</sup> PBG.
Bauten ausserhalb Bauzone	<sup>2</sup> Für Bauten ausserhalb der Bauzone kommt Bundesrecht zur Anwendung, wobei Erweiterungen unzulässig sind bei: a) den Familiengärten in den Marchmatten b) der Hundesportanlage beim Binnbach c) der Modellautobahnanlage beim Binnbach d) der Pferdefahrtsportanlage beim Binnbach e) den Bauten auf der Wässeratte beim Binnbach Diese Aufzählung ist nicht abschliessend.

### § 4 Geschossflächenziffer

Aufteilung in ober- und unterirdische Geschossflächenziffer	<sup>1</sup> In Ergänzung zu § 37 <sup>bis</sup> KBV wird die Geschossflächenziffer (GFZ) in eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) und eine unterirdische Geschossflächenziffer (GFZu) aufgeteilt. Zu der GFZu zählen unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Untergeschosse.
Altrechtliche Bauten	<sup>2</sup> In Bauten, die vor Inkrafttreten dieses Reglements erstellt wurden, darf das bestehende Volumen, unabhängig der Geschosszahl und Geschossflächen mit der zulässigen Nutzung genutzt werden. Die zulässige Geschossflächenziffer darf dadurch überschritten werden (Bestandsschutz, § 34ter PBG).

### § 5 Grünflächenziffer

In Ergänzung zu § 36 KBV gelten unterbaute Grünflächen nicht als anrechenbare Grünfläche. Ausnahmen können von der Baukommission insbesondere für Autoeinstellhallen bewilligt werden.

### § 6 Mindestausnutzung

Beschreibung	<sup>1</sup> Bei Neubauten auf unbebauten Parzellen in sämtlichen Zonen gilt eine Mindestausnutzungsziffer gemäss Tabelle Baumasse in § 12 ZR.
Nachweis bei Nichterreichen der Mindestausnutzung	<sup>2</sup> Werden Parzellen nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen

Grundstücks die Mindestausnutzung erreicht werden kann. Dies gilt nicht für Anbauten.

Ausnahmen

<sup>3</sup> Die Baukommission kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen oder Festlegungen gemäss Grundbuch nicht voll überbaubar ist..

## § 7 Fachberatung

Beratung

Die Baukommission zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.

Zonen und Gebiete

Die Fachberatung stellt zuhanden der Baukommission in den folgenden Fällen einen Antrag:

- a. Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- b. Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten;
- c. Bewilligung von Einzelvorhaben in Gestaltungsplangebieten vor dem Erlass des Gestaltungsplans;
- d. Bauten und Anlagen in Landschaftsschongebieten;
- e. Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten
- f. Bauten und Anlagen in öBA;
- g. Bauten und Anlagen in der Landschaftsschutzzone;

## § 8 Qualitätssicherung mit Voranfragen

*Hinweis: Voranfragen können von Seiten der Bauherrschaft gewünscht werden. Sie bieten Bauherrschaften die Möglichkeit, vor einem Baubewilligungsverfahren einzelne, wesentliche Aspekte durch die Baukommission prüfen zu lassen. Dadurch erhält die Bauherrschaft Planungssicherheit für weitere Investitionen und das nachfolgende Baubewilligungsverfahren. Dies könnte z.B. relevant sein, wenn eine Grundeigentümerschaft mehrere Grundstücke erwerben möchte und diese im Anschluss einer Überbauung zuführen möchte.*

Stellungnahme der Baukommission

<sup>1</sup> Die Bauherrschaft kann mit Zustimmung der Grundeigentümerschaft die Baukommission durch Voranfrage um Stellungnahme ersuchen:

- a) Zu einem Bauvorhaben, dessen Ausführung den Erlass eines Gestaltungsplanes zur Voraussetzung hätte;
- b) Zu einem Bauvorhaben, dessen Ausführung die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Voraussetzung hätte;

- c) hinsichtlich Fragen der architektonischen Gestaltung.
- d) zu einem Erschliessungsvorhaben.

Stellungnahme von Fachkommissionen

<sup>2</sup> Die Baukommission kann bei Voranfragen und Baugesuchen mit ortsbaulicher oder architektonischer Bedeutung, Stellungnahmen der Fachberatung oder Fachgutachten einer unabhängigen, sachverständigen Stelle einholen.

Verpflichtung

<sup>3</sup> Die Baukommission ist zur Stellungnahme verpflichtet, sofern ihr alle erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden.

Verbindlichkeit

<sup>4</sup> Die Stellungnahme hat keinen verbindlichen Charakter. Ein definitiver Entscheid kann nur im Rahmen eines ordentlichen Verfahrens, welchem sämtliche notwendigen Akten und Pläne zur Beurteilung zu Grunde liegen, erfolgen.

## § 9 Qualitätssicherung mit Varianzverfahren

Varianzverfahren

<sup>1</sup> Zur Erreichung eines ortsbaulich oder architektonisch optimalen Projekts kann der Gemeinderat auf begründeten Antrag der Baukommission, nach Anhörung der Bauherrschaft, die Durchführung eines Varianzverfahrens vor Erteilung der Baubewilligung verlangen für Bauvorhaben, welche:

- a) Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gemäss § 23 ZR.
- b) ein grösseres Areal umfassen, in der Regel ab 3'000 m<sup>2</sup> Landfläche, oder
- c) eine sensible Integration der Bauten und Anlagen in die Umgebung verlangen, insbesondere in oder im direkten Umfeld der Kernzone, der Ortsbildschutzzone, geschützten oder erhaltenswerten Bauten und schützenswerten Naturobjekten.

Kostenbeteiligung

<sup>2</sup> Die öffentliche Hand kann sich nach Massgabe ihres Interesses an den Kosten eines derartigen Varianzverfahrens beteiligen.

## § 10 ~~Nutzungs- und andere Vorschriften~~ Nutzungsvorschriften

Die Nutzung der Zonen, Gebiete und Objekte richtet sich nach den §§ 26 - 38 Planungs- und Baugesetz (PBG), soweit die Gemeinde nachfolgend nicht eigene Vorschriften erlässt.

## § 11 Zoneneinteilung

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet von Witterswil ist gemäss **Bauzonen- und Gesamtplan** in nachfolgend aufgeführte Zonen unterteilt, wobei die **Dorfkernzone** auf einem separaten Plan im Massstab 1:1000 dargestellt ist.

Bauzonen	<del>Wohnzone zweigeschossig a</del>	<del>W2</del>
	<sup>2</sup> Wohnzone zweigeschossig b	W2b
	Wohnzone dreigeschossig reduziert	W3r
	Wohnzone dreigeschossig Hofacker	WH
	Kernzone	K
	Kernerweiterungszone	KE
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA
	Zone mit Gestaltungsplanpflicht	
	<b>Spezialzonen</b>	<b>S</b>
Eingeschränkte Bauzonen	<sup>3</sup> Kommunale Uferschutzzone innerhalb der Bauzone	
Landwirtschaftszonen Nichtbauzonen	<sup>2,4</sup> Reservezone	RW/RU
	(RW: Wohnnutzung, RU: unbestimmte Nutzung)	
	Landwirtschaftszone	L
	Rebbauzone	RE
Gebiete Überlagernde Zonen und Gebiete	<sup>5</sup> Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	
	Ortsbildschutzzone	
	Landschaftsschutzzone	
	Kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft	
	Kommunale Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone	
Schutzzonen und Schutzobjekte Natur- und Kulturobjekte	<sup>3,6</sup> Landschaftszone	
	Naturschutzzonen und -objekte	
	Grünzone Siedlungsrand	
	Geschützte kommunale Bauten und Kulturobjekte	
	Erhaltenswerte kommunale Bauten und Kulturobjekte	
Gefahren	<sup>7</sup> Naturgefahren- / Hinweisbereiche	

## § 12 **Tabelle Baumasse**

In den einzelnen Zonen gelten folgende Bauvorschriften:

*Hinweis: Erstellt als separates Dokument. Dieses wird vor der öffentlichen Auflage in das Zonenreglement eingefügt.*

ENTWURF

### 3. Bauzonen

#### Wohnzone zweigeschossig W2a

Zweck	<sup>1</sup> Wohnzone mit eingeschränkter Gewerbenutzung	
Nutzung	<sup>2</sup> Zulässig sind Wohnbauten sowie quartierspezifische Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Büros, Läden, Arztpraxen, Coiffeursalons etc. Nicht zulässig sind quartierfremde Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.	
Bauweise	<sup>3</sup> Gestattet sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie Reiheneinfamilienhäuser.	
Baumasse	<sup>4</sup> Ausnutzungsziffer	max. 0.40
	Grünflächenziffer	min. 0.40
	Geschosszahl	max. 2 <sup>1</sup>
	1) Gebäudehöhe in der Ebene	max. 7.00 m
	2) Gebäudehöhe bei einer Hangneigung > 8%	max. 7.50 m
	Firsthöhe	max. 10.00 m
	Gebäudelänge für Ein- und Zweifamilienhäuser	max. 25.00 m
	Gebäudelänge für Reiheneinfamilienhäuser	max. 30.00 m
	Wohnungszahl pro Baukörper für Ein- und Zweifamilienhäuser	Max. 2 + je 1 siehe § 5 W2a und Einliegerwohnung <sup>2</sup>
	Wohnungszahl pro Baukörper bei Reihenfamilienhäusern	Max. 6 + je 1 Einliegerwohnung <sup>3</sup>
Gestaltung	<sup>5</sup> Stellung	frei
	Dachform und Dachneigung	frei
Umgebung	<sup>6</sup> Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regional-typischen Bäumen und Sträuchern anzustreben.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>7</sup> ES-II	

1. Eingeschossige Bauten sind zulässig

2. Einliegerwohnungen sind Kleinwohnungen mit separatem Eingang, deren Fläche maximal 1/3 der Fläche der Hauptwohnung beträgt.

3. Einliegerwohnungen sind Kleinwohnungen mit separatem Eingang, deren Fläche maximal 1/3 der Fläche der Hauptwohnung beträgt.

## § 13 Wohnzone zweigeschossig W2<sup>b</sup>

Zweck	<sup>1</sup> Normale Wohnzone <i>Hinweis: Gestrichen, weil Wiederholung zur Nutzung.</i>
Nutzung	<sup>1</sup> Zulässig sind Wohnungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
Bauweise	<sup>3</sup> <del>Gestattet sind Bauten in offener Bauweise sowie Reihenfamilienhäuser.</del>
Baumasse	<i>Hinweis: In separater Tabelle</i>
Gestaltung	<sup>2</sup> Bauweise Wohngebäude bis 6 Wohneinheiten sowie eine Einliegerwohnung pro Wohneinheit. Bei einem öffentlichen Interesse können bis zu 10 Wohnungen (ohne zusätzliche Einliegerwohnungen) bewilligt werden.
Stellung	Frei
Dachform und Neigung	Frei Ausnahme: Tonnendächer sind nicht zulässig
Umgebung	<sup>6</sup> Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionaltypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben. <i>Hinweis: Wird in einem separaten § zur Umgebungsgestaltung aufgenommen.</i>
Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>7</sup> <i>Hinweis: In separater Tabelle</i>

## § 14 Wohnzone dreigeschossig reduziert W3r

Nutzung	<sup>1</sup> Zulässig sind Wohnungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
Baumasse	<i>Hinweis: In separater Tabelle</i>
Gestaltung	<sup>2</sup> Bauweise Wohngebäude bis 6 Wohneinheiten sowie eine Einliegerwohnung pro Wohneinheit. Bei einem öffentlichen Interesse können bis zu 10 Wohnungen (ohne zusätzliche

	Einliegerwohnungen) bewilligt werden.
Dachform und Neigung	Frei Ausnahme: Tonnendächer sind nicht zulässig

## § 15 Wohnzone Hofacker WH

Nutzung	<sup>1</sup> Zulässig sind Wohnungen sowie nicht störende Dienstleistungsbetriebe.	
Baumasse <i>Hinweis: In separater Tabelle</i>		
Gestaltung	<sup>2</sup> Bauweise	Wohngebäude
	Dachform und Neigung	Giebeldach max. 15° Neigung
Ausgestaltung Traufe	<sup>2</sup> Bei Dachaufstockungen ist die Traufe bei den einzelnen Reihenhauszeilen auf der gleichen Höhe anzuordnen.	
Bauliche Weiterentwicklung	<sup>3</sup> Die optimale Integration der Bauten in die bestehende Bebauung ist zu gewährleisten. Der Gemeinderat kann ein Konzept zur Weiterentwicklung der Bauten erlassen.  Für An- und Umbauten gilt § 7 Voranfrage. Für Neubauten gilt § 9 Qualitätsverfahren.	

## § 16 Kernzone K

Zweck	<sup>1</sup> Die Kernzone bezweckt und der ortstypischen Strukturen der Hofstattzone mit seinen Bauten und Freiflächen sowie die Erhaltung des Orts- und Strassenbildes sowie den Schutz der historisch und architektonisch wertvollen Bauten mit ihrer Umgebung.
Nutzung	<sup>2</sup> Zulässig sind öffentliche Bauten, Geschäfte- und Wohnbauten, nicht störende Gewerbe- Dienstleistungsbetriebe sowie landwirtschaftliche Betriebe.  <i>Frage: Gibt es noch aktive Landwirtschaftsbetriebe in der Kernzone?</i>
Bauweise	<sup>3</sup> Neu-, Um- und Anbauten, Renovationen und Restaurierungen sowie die Umgebungsgestaltung haben hinsichtlich Situation, kubischer

Erscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material, Farbgebung und Bepflanzung den dörflichen und ortsüblichen Charakter aufzuweisen. Architektonisch zeitgemässe Lösungen sind möglich.

Gebäudekategorie

*Hinweis: Wird künftig in separaten §§ geregelt.*

<sup>4</sup>Die Bauten sind in verschiedene Schutzkategorien unterteilt:

~~Geschützte Bauten (siehe auch § 7 Ziff. 12): —~~

~~Solche Bauten dürfen nicht abgebrochen werden. Bei Umnutzungen, Umbauten und Renovationen ist die wertvolle Substanz der Gebäude zu erhalten.~~

~~Erhaltenswerte Bauten und Bauvolumen: —~~

~~Die Bausubstanz erhaltenswerter Gebäude ist möglichst zu erhalten. Ist eine Erhaltung aus bautechnischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll, so sind für Ersatzbauten die Stellung und das Volumen des ursprünglichen Originals massgebend. Geringfügige Abweichungen vom ursprünglichen Original sind zulässig, sofern diese mit dem Zweck und den Zielen der Kernplanung im Einklang stehen.~~

~~Bei erhaltenswerten Bauvolumen ist die Stellung und das Volumen der vorhandenen Gebäude für Ersatzneubauten richtungsweisend.~~

~~Der Abbruch eines erhaltenswerten Gebäudes setzt das Vorliegen eines bewilligten Ersatzprojektes voraus.~~

~~Übrige Bauten: —~~

~~Die übrigen Bauten — es handelt sich dabei um architektonisch weniger wertvolle oder geschichtlich unbedeutende Liegenschaften — können durch andersartige Gebäude ersetzt werden. Dabei ist jedoch auf eine gute Integration in die Dorfstruktur zu achten.~~

Gestaltung

4

*Hinweis: Kann aufgrund der Bestimmungen der Ortsbildschutzzone gestrichen werden.*

~~Stellung — Abgestimmt auf das Ortsbild (umgebende Gebäude, Ortsstruktur, Gelände)~~

*Hinweis: Dachgestaltung in gesamter Ortsbildschutzzone relevant. KBV § verweist ebenfalls auf Ortsbildschutzzone.*

~~Dachform — Bei Hauptbauten sind symmetrische Sattel- und, wo ursprünglich vorhanden, Krüppelwalmdächer mit beidseits gleicher Neigung zugelassen. Bei untergeordneten An- und Neubauten sind zusätzlich auch Pult- und Flachdächer gestattet.~~

~~Dachneigung — Zwischen 35° und 50°~~

~~Bedachungsmaterial — Tonziegel sowie in beschränktem Mass Glasziegel. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.~~

Dachvorsprünge — Traufseitig mind. 0.6 m. Giebelseitig sind nur kleine Dachvorsprünge bis max. 0.2 m zulässig.

Dachaufbauten — Es gelten die Bestimmungen gemäss § 64 KBV. Bauteile auf dem Dach sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sich gegenseitig ästhetisch nicht stören, dass sie mit der darunter liegenden Fassade harmonieren und ein ansprechendes Gesamtbild ergeben. Dachflächenfenster etc. sind möglichst flächenbündig in die Dachhaut zu integrieren. Ungedeckte Dacheinschnitte sind generell nicht zulässig. Gedeckte Dacheinschnitte sind auf der strassenabgewandten Seite möglich. Sie werden gleichbehandelt wie Dachaufbauten.

Fassaden — Für Fassaden sind traditionelle Baumaterialien wie Stein und Holz zu verwenden. Einzelne Fassadenelemente wie Verputze, Türen, Tür- und Fenstergewände und Formate, Sprossenteilung, Fensterläden, Lauben, Dachgesimse, usw. sind in traditioneller Weise auszuführen. Bei Umbauten sind für neue Elemente eine moderne Formsprache und die Verwendung neuzeitlicher Materialien zulässig, wenn diese die schutzwürdige Substanz nicht beeinträchtigen.

Umgebung <sup>5</sup> Vorplätze

Als Vorplätze werden alle strassenseitigen Bereiche vor dem Gebäude angesehen. Vorplätze sind in traditioneller ortstypischer Art zu gestalten. Als Beläge sind versickerungsfähige Beläge, wie Natursteinpflaster, Mergel, Kies und dergleichen zugelassen. Für kleinere Flächen ist ausnahmsweise auch die Verwendung von Asphaltbelägen gestattet, wenn diese das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Bestehende Vorgärten und Bäume sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Auf den Vorplätzen ist die dauernde Lagerung von Gütern nicht zulässig.

Baubereich für neue Bauten

<sup>6</sup> Innerhalb der im Bauzonenplan Dorfkern dargestellten Baubereich ist die Erstellung von Neubauten zulässig. Diese sind harmonisch in die Umgebung einzufügen. Massstab für Stellung, Grösse, architektonische Gestaltung und dgl. sind die Nachbargebäude. Von den Baubereichen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn eine ortsbaulich und architektonisch gute Lösung vorliegt. Nach erfolgter Bebauung der

Baubereiche ist eine Neuabgrenzung der Vorplatz- und Hofstattbereiche vorzunehmen. Die zulässige Hofstattnutzung gemäss § 7 Ziff. 6 bleibt erhalten.

---

Antennen

<sup>8</sup>Sende- und Empfangsantennenanlagen sind auf den Dachflächen innerhalb der Kernzone nicht zulässig. Parabolantennen sind nur zulässig, wenn sie im Durchmesser kleiner als 0.6 m sind und unauffällig am Boden oder an der Fassade platziert werden.

---

Sonnenkollektoren

<sup>9</sup>Sonnenkollektoren sind nur auf Dachflächen von Neubauten zulässig, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

*Hinweis: Dies ist widerrechtlich mit § 18a RPG:*

*1 In Bau- und in Landwirtschaftszonen bedürfen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung nach Artikel 22 Absatz 1. Solche Vorhaben sind lediglich der zuständigen Behörde zu melden.*

*2 Das kantonale Recht kann:*

*a. bestimmte, ästhetisch wenig empfindliche Typen von Bauzonen festlegen, in denen auch andere Solaranlagen ohne Baubewilligung erstellt werden können;*

*b. in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen eine Baubewilligungspflicht vorsehen.*

---

Besondere Bestimmungen

*Hinweis: Wird zukünftig über Ortsbildschutzzone geregelt.*

<sup>6</sup>Alle Bauvorhaben in der Kernzone sind rechtzeitig vor Planungsbeginn mit der Baubehörde vorabzuklären. Zu diesen Vorabklärungen wird im Sinne einer Bauberatung die Fachstelle Ortsbildschutz beim Amt für Raumplanung oder eine andere externe Fachperson beigezogen. Die Detailgestaltung, insbesondere Materialisierung und Farbwahl, ist der Baukommission rechtzeitig vorzulegen.

Alle Baugesuche sind der Fachstelle Ortsbildschutz beim Amt für Raumplanung zur Stellungnahme zu unterbreiten.

---

Ausnahmen

*Hinweis: Wird zukünftig über Ortsbildschutzzone geregelt.*

<sup>7</sup>Ausnahmen bezüglich Dachneigung und Bedachungsmaterial sind bei kleinen Nebenbauten sowie bei landwirtschaftlichen Ökonomiebauten möglich, wenn sie für das Ortsbild von untergeordneter Bedeutung sind.

---

Kantonal geschützte Kulturobjekte

*Hinweis: Wird künftig in einem separatem § geregelt.*

<sup>12</sup>Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der Fachstelle Ortsbildschutz beim Amt für Raumplanung zur Genehmigung zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Fachstelle Ortsbildschutz und der Baukommission abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.

Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch

~~Beschluss des Regierungsrates geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist.~~

~~Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der Fachstelle Ortsbildschutz beim Amt für Raumplanung, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw.~~

~~Alle Arbeiten sind im Sinne der Fachstelle Ortsbildschutz und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen; Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.~~

---

Beiträge

<sup>13</sup> ~~An Umbauten und Renovationen in der Kernzone kann die Gemeinde auf Gesuch hin Beiträge leisten.~~

~~Die Vergabe richtet sich nach der Praxis der kant. Denkmalpflege~~

---

Lärmempfindlichkeitsstufe  
*Hinweis: In separater Tabelle*

8

## Kernerweiterungszone KE

Zweck	<sup>1</sup> Die Kernerweiterungszone bezweckt eine angemessene und subtile bauliche Weiterentwicklung des gewachsenen Dorfkerns.
Grundsatz	<sup>2</sup> Es gelten sinngemäss die gleichen Bestimmungen wie in der Kernzone (§7 Abs. 2ff). Ausnahmen hiervon sind möglich, sofern ein architektonisch ansprechendes Projekt vorliegt.
Baumasse	<sup>3</sup> Für Um- und Neubauten sowie für Ergänzungsbauten in der Kernerweiterungszone gelten folgende Bestimmungen: Ausnutzungsziffer / Geschossflächenziffer ————— max. 0.50 / 0.75 Grünflächenziffer ————— 0.40 Geschosszahl ————— max. 2-3 <sup>4</sup> 1) Gebäudehöhe ————— max. 7.00 / 8.00 m 2) Gebäudehöhe bei einer Hangneigung > 8% ————— max. 7.50 / 8.50 m Firsthöhe ————— max. 13.00 m Gebäuelänge ————— max. 25.00 m Wohnungszahl pro Baukörper ————— frei <sup>†</sup> Dachgeschosse auf drei Vollgeschossen sind nicht zulässig
Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>4</sup> ES II

## § 17 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA

Zweck	<sup>1</sup> Diese Zone dient der Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen. Hinsichtlich der ökologischen Ausrichtung dieser Areale übernimmt die Gemeinde eine Vorbildfunktion und arbeitet dort auf eine konsequente Vernetzung im Siedlungsgebiet hin.
Nutzung	<sup>1</sup> Zulässig sind öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen.
Gestaltung	<sup>2</sup> Die öffentlichen Bauten und Anlagen haben gute architektonische, ortsbauliche, energetische und ökologische Anforderungen zu erfüllen. Sie haben sich in die Umgebung optimal zu integrieren.
Baumasse	<sup>3</sup>
Umgebung	<sup>4</sup> Die Umgebung ist naturnah zu gestalten. Insbesondere sollen zusammenhängende Flächen mit humusfreien Rohböden (Kies, Mergel, Sand) geschaffen werden. Bepflanzungen und Ansaaten sind mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen, bzw. Saatgut auszuführen.

*Hinweis: In separater Tabelle*

*Hinweis: Wird in einen separaten § zur Umgebungsgestaltung aufgenommen.*

Energie	<sup>4</sup> Neubauten sind mit erneuerbarer Energie zu versorgen.
Besondere Bestimmungen	<sup>5</sup> Land in dieser Zone ist der Abtretungspflicht gemäss § 42 PBG unterstellt.
Lärmempfindlichkeitsstufe <i>Hinweis: In separater Tabelle</i>	<sup>5</sup>

## § 18 Spezialzonen

Spezialzone Landwirtschaft	Es gelten zusätzlich die speziellen Zonenvorschriften Teilzonenplan Technologiezentrum mit RRB Nr. 91 vom 18. Januar 2000 bzw. RRB Nr. 753 vom 23. April 2002.
Spezialzone Technologiezentrum	Es gelten zusätzlich die speziellen Zonenvorschriften Teilzonenplan Technologiezentrum mit RRB Nr. 91 vom 18. Januar 2000 bzw. RRB Nr. 753 vom 23. April 2002.
Spezialzone Reitsportanlage	Es gelten die Vorschriften gemäss Teilzonenplan / Gestaltungsplan Spezialzone Reitsportanlage mit RRB Nr. 2274 vom 9. Dezember 2013.

## 4. Eingeschränkte Bauzonen

### Grünzone Siedlungsrand Gs

---

Zweck

<sup>1</sup>Die Grünzone Siedlungsrand dient der Einbettung des Dorfes in die umgebende Landschaft. Sie dient der Natur als Lebensraum für standortheimische Pflanzen und Tiere.

---

Nutzung

<sup>2</sup>Die detaillierte Ausgestaltung und Nutzung der Grünzone Siedlungsrand ist von der Gemeinde zum Zeitpunkt der Umzonung der Reservezone in eine Bauzone festzulegen.

### § 19 Kommunale Uferschutzzone innerhalb der Bauzone

Es gelten sämtliche Bestimmungen gemäss § 28 kommunale Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone.

## 5. Landwirtschaftszonen Nichtbauzonen

### § 20 Reservezone R

*Hinweis: Die Erschliessung wurde von der Gemeinde bereits vorinvestiert und die Rückzahlungspflicht der Landeigentümer wurde im Grundbuch als Last eingetragen.*

Zweck	<sup>1</sup> Die Reservezonen dienen einer späteren Erweiterung des Baugebietes bei ausgewiesenem Bedarf.
Nutzung	<sup>2</sup> Die Art der Nutzung ist dem Bauzonenplan zu entnehmen. (RW: Wohnnutzung, RU: unbestimmte Nutzung)  <i>Hinweis: Nicht nötig, zumal bei der Reservezone Auf der Höhe West derzeit steht, dass die Nutzung noch unbekannt ist.</i>
Besondere Bestimmungen	<sup>2</sup> <del>Vorgängig der Erschliessung und Überbauung der Reservezonen ist eine Baulandumlegung durchzuführen. Im Rahmen dieser Baulandumlegung sind – sofern im Bauzonenplan vorgesehen – die 10 m breiten Grünzonen Siedlungsrand auszuweisen und zu vermarken.</del>
Einzonungsverfahren	<sup>3</sup> Für die Zuweisung von Land der Reservezone zur Wohnzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§15 ff PBG durchzuführen.
Lärmempfindlichkeitsstufe <i>Hinweis: In separater Tabelle</i>	<sup>4</sup>

### § 21 Landwirtschaftszone L

Zweck	<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft. Zudem bildet die Landwirtschaftszone einen Siedlungstrenngürtel zu den benachbarten Gemeinden.
Nutzung	<sup>2</sup> Zugelassen sind bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzungen in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt und / oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen.
Bauten und Anlagen	<sup>3</sup> Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen sowie landwirtschaftliche Betriebe, gelten die entsprechenden Bestimmungen von RPG und PBG.
Bauweise	

	<sup>4</sup> Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.
Baumasse <i>Hinweis: In separater Tabelle</i>	<sup>5</sup>
Gestaltung	<sup>6</sup> Dachformen Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer Beidseitig gleich geneigt  Dachneigung min. 20°                      max. 45°  Bedachung je nach best. Bauten und Umgebung erd- farbene Tonziegel und Eternitdächer
Silos	<sup>7</sup> Silos sind möglichst unauffällig zu platzieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel- oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig. Anstelle von übergrossen Silos sind, sofern sich Gelände und Umgebung eignen, Fahrsilos zu wählen.
Ausnahmen	<sup>8</sup> Ausnahmen bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung sind bei An- und Nebenbauten, welche im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten sowie bei Ökonomiegebäuden möglich.
Lärmempfindlichkeitsstufe <i>Hinweis: In separater Tabelle</i>	<sup>9</sup>

## § 22 Rebbauzone RE

Zweck	<sup>1</sup> Die <b>Rebbauzone</b> ist Zone ist für den Rebbau bestimmt. Sie ist der Landwirtschaftszone überlagert.
Nutzung	<sup>2</sup> Nebst dem Rebbau sind alle Nutzungen der Landwirtschaftszone (gem. § 21) zugelassen. Ausgenommen hiervon sind landwirtschaftliche Bauten, die nicht dem Rebbau dienen.  Die Bewirtschaftung soll möglichst naturnah erfolgen. Die charakteristische Begleitflora für Rebberge ist zu erhalten resp. zu fördern.
Bauten und Terraingestaltung <i>Hinweis: Baumasse in separater Tabelle</i>	<sup>3</sup> Pro Parzelle mit mehr als 1'000 m <sup>2</sup> bewirtschafteter Rebfläche ist ein Gerätehäuschen bis zu einer Grundfläche von 10m <sup>2</sup> zugelassen. Bei einer bewirtschafteten Rebfläche von mindestens 10'000 m <sup>2</sup> , die sich über mindestens zwei Parzellen erstreckt, darf anstelle der o.g. Kleinbauten ein Gemeinschaftsbau mit einer Grundfläche von max. 30 m <sup>2</sup> erstellt werden.  Terrainauffüllungen hinter Trockensteinmauern und Abgrabungen sind jeweils bis zu einer Höhe von 1.0 m zulässig.  Bei Aufgabe des Rebbaus müssen die o.g. Bauten entfernt und das ursprüngliche Terrain wieder hergestellt werden.

_____	<sup>4</sup> Der Rebanbau auf Flächen über 400 m <sup>2</sup> je Parzelle erfordert einen Eintrag ins kantonale Rebkataster.
Rebkataster	
_____	<sup>5</sup>
Lärmempfindlichkeitsstufe	
<i>Hinweis: In separater Tabelle</i>	

ENTWURF

## 6. Überlagernde Zonen und Gebiete

### § 23 Zone Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (PBG § 44ff)

Gestaltungsplanpflicht	<p><sup>1</sup> In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind wesentliche bauliche Erweiterungen oder Veränderungen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig. Die im Plan dargestellten Gebiete können, wo zweckmässig, unterteilt werden. Der Gemeinderat entscheidet darüber. Das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht ist so aufzuteilen, dass die restliche Arealentwicklung weiterhin möglich ist.</p> <p>Zusätzlich zu den in § 46 PBG genannten Fällen kann der Gemeinderat in planerisch besonders empfindlichen Gebieten und wichtigen Arealen, einen Gestaltungsplan gemäss den Bestimmungen gemäss § 9 dieses Reglements verlangen.</p>
Zweck	<p><sup>1,2</sup> Die Areale eignen sich aufgrund ihrer guten Lage oder der Nähe zum Dorfkern zur Realisierung einer Bebauung in verdichteter Bauweise. Auf diesem Areal ist der Gemeinderat legitimiert, in Absprache mit der Baukommission, für gesamthaft geplante Überbauungen mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität Nutzungszuschläge zu gewähren. Dabei werden insbesondere folgende Kriterien beurteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Stellung der Bauten</li><li>b) Kubische Erscheinung</li><li>c) Architektonische Ausgestaltung</li><li>d) Erschliessung und Parkierung</li><li>e) Beziehung zur Nachbarschaft</li><li>f) Farb- und Materialwahl</li><li>g) Umgebungsgestaltung</li></ul>
Nutzung	<p>Die Nutzung richtet sich jeweils nach Grundzone. <i>Im Bauzonen- und Gesamtplan ersichtlich.</i></p>
Mindestanforderungen	<p><sup>2</sup> Es gelten § 44 ff. PBG. Im Besonderen sind folgende Elemente aufzuzeigen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Art der Nutzung,</li><li>b) Ortsbauliche Eingliederung (Bautypologie, Geschoszahl, Dichte, mögliche Baubereiche), Nachweis mittels 3D-Visualisierung und / oder Modell,</li><li>c) Freiraumgestaltung,</li><li>d) Strassenraumgestaltung,</li></ul>

- e) Rücksichtnahme auf geschützte Einzelobjekte, angrenzende Siedlungsbilder oder schützenswerte Landschaften,
- f) Öffentliche und interne Erschliessung (inkl. Verkehrserzeugung und Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz),
- g) Parkierung gemäss KBV Anhang III und VSS Norm SN 640 281,
- h) Anforderungen für private Erschliessungsanlagen und für Parkplätze gemäss § 11 Baureglement,
- i) Allenfalls Lärmschutzmassnahmen,
- j) Energiekonzept
- k) Zeitliche Etappierung,
- l) Nachweis über gemeinsame Anlagen gemäss § 41 KBV,
- m) Entsorgungskonzept Gewerbe- und Siedlungsabfälle.

Umgebung	Die Überbauung hat sich gut in die bestehende Umgebung einzufügen. <sup>3</sup> Es gilt § 37 Umgebungsgestaltung dieses Reglements.
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES-II
Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Vor den Reben»	<sup>4</sup> Im Gestaltungsplan «Vor den Reben» sind folgende zusätzliche Mindestbestimmungen umzusetzen: <ul style="list-style-type: none"><li>a) Ausgestaltung Marchbach als landschaftsgestalterisches und identitätsstiftendes Element und gemeinsames Verbindungsstück innerhalb der Überbauung unter Berücksichtigung des Gewässerraums gemäss GSchV Art. 41c.</li><li>b) Fusswegverbindung Rebenweglein - Dofelmattweg - Im Dofel</li><li>c) Erschliessung ab der Strasse In den Reben, dem Dofelmattweg oder über den Wendehammer Im Dofel</li></ul>

## § 24 Ortsbildschutzzone

Zweck	<sup>1</sup> Erhaltung des Orts- und Strassenbildes. Schutz der geschichtlich und architektonisch wertvollen Bauten mit ihrer Umgebung, sorgfältige Einordnung von Um- und Neubauten.
Bauweise	<sup>2</sup> Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich den städtebaulichen und architektonischen Charakteristika der Gebiete anzupassen. Sie haben sich hinsichtlich Stellung der Baukörper, Proportionen, Massstäblichkeit, Volumen, Bauart, Form, Dachform, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung ins ortsübliche Orts- und Strassenbild und die Dorfstruktur einzufügen.

Dachgestaltung	3 Dachform	Bei Hauptbauten sind symmetrische Sattel- und, wo ursprünglich vorhanden, Krüppelwalmdächer mit beidseits gleicher Neigung zugelassen. Bei untergeordneten An- und Neubauten sind zusätzlich auch Pult- und Flachdächer gestattet.
	Dachneigung	Zwischen 35° und 50° (ausgenommen An- und Nebenbauten)
	Bedachungsmaterial	Hauptbauten: Tonziegel An- und Nebenbauten: ortsgerechte Materialisierung
	Dachvorsprünge	Traufseitig mind. 0.6 m. Giebelseitig sind nur kleine Dachvorsprünge bis max. 0.2 m zulässig.
	Dachaufbauten	Es gelten die Bestimmungen gemäss § 64 KBV. Bauteile auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sich gegenseitig ästhetisch nicht stören, dass sie mit der darunter liegenden Fassade harmonieren und ein ansprechendes Gesamtbild ergeben. Dachflächenfenster etc. sind möglichst flächenbündig in die Dachhaut zu integrieren. Ungedeckte Dacheinschnitte sind generell nicht zulässig. Gedeckte Dacheinschnitte sind auf der strassenabgewandten Seite möglich. Sie werden gleichbehandelt wie Dachaufbauten.
	Ausnahmen	Mit Einvernahme der Fachberatung sind Ausnahmen bei der Dachgestaltung, insbesondere für Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren, bewilligungsfähig. Ausnahmen bezüglich Dachneigung und Bedachungsmaterial sind bei kleinen Nebenbauten sowie bei ehemaligen Ökonomiebauten möglich, wenn sie für das Ortsbild von untergeordneter Bedeutung sind.
Baumasse	4	Die in der Tabelle Baumasse in § 12 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.
Besondere Bestimmungen	5	Für alle Bauvorhaben gilt § 7. Die Detailgestaltung, insbesondere Materialisierung und Farbwahl, ist der Baukommission rechtzeitig vorzulegen. Alle Baugesuche, welche die kantonal geschützten Bauten betreffen, sind dem Baudepartement und der kantonalen Denkmalpflege zur Bewilligung einzureichen. Bei den übrigen Bauten muss die Stellungnahme der Fachkommission eingeholt werden.

## § 25 Hofstattzone

Zweck	<p><sup>1</sup> Die Hofstattzone sichert die historischen Freiräume und leistet einen Beitrag zur Biodiversität und Ökologie in der Kernzone.</p> <p><del>Die Hofstattbereiche innerhalb des Dorfkerns sind von grosser Bedeutung für die Wohn- und Siedlungsqualität und haben bei entsprechender Gestaltung einen hohen ökologischen Wert</del></p>
Nutzung	<p><sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich nach den Schutzzielen.</p>
Gestaltung	<p><sup>3</sup> Die Hofstattzone ist ortstypisch ansprechend zu gestalten und in angemessenem Masse mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.</p>
Bauten und Anlagen	<p><sup>4</sup> Eine massvolle bauliche Entwicklung ist unter Berücksichtigung der Schutzziele <del>gemäss §x Ortsbildschutzzone</del> und mit dem grundsätzlichen Erhalt des Grüngürtels zulässig. Es gilt insbesondere §x Fachberatung und §x Qualitätssicherung durch Voranfrage. In den Hofstattbereichen sind unbewohnte eingeschossige Bauten mit einer Fläche von gesamthaft bis zu 15 % der Hofstattfläche gestattet. Bewohnte Anbauten sind bis zur Hälfte dieser Fläche zulässig. Die Anbauten dürfen bis zu zwei Vollgeschosse aufweisen. Die Grundfläche der Hofstattbauten darf 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Gestaltung der Vorplätze und Hofstattbereiche ist im Rahmen von Baugesuchen in einem Umgebungsplan darzustellen.</p>
Vorgaben für Bauvorhaben angrenzend an die Hofstattzone	<p><sup>5</sup> Bauvorhaben in der die Hofstattzone angrenzenden Bauzonen dürfen den Charakter und Bestand der Hofstattzone nicht gefährden. Die Berücksichtigung folgender Schutzziele und Kriterien wird bei der Beurteilung der Bauprojekte bewertet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Ortstypische Bauten und Materialisierung</li><li>b) Qualitätsvolle und offene Gestaltung zur Hofstattzone hin</li><li>c) Berücksichtigung allfällige Durchwegung und Sichtachsen.</li></ul>

## § 26 Landschaftsschutzzone

Zweck	<p><sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung reich strukturierter, weitgehend unverbauter Landschaften mit ihren Wiesen, Äckern, Hecken, Bäumen, Ufergehölzen und Gewässern.</p>
Nutzung	<p><sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich nach der Grundnutzung gemäss § 21 Landwirtschaftszone.</p>
Bauten und Anlagen	<p><sup>3</sup> Bauten und bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, <del>neue Entwässerungen</del> sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig. <b>Bewässerungsanlagen</b>, Einzäunungen und Hagelschutznetze</p>

für Intensivobstanlagen sind zulässig, sofern sie sich möglichst unauffällig in die Landschaft einordnen (z.B. durch Randbepflanzungen und Farbgebung).

Landschaftselemente

<sup>4</sup> Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten.

Ausnahmen

<sup>5</sup> Ausnahmen bez. § 14 Ziff. 3 von Abs. 3 sind für kleinere Bienenhäuser, und einfache Weideunterstände, Einzäunungen für Obstanlagen und den Rebbau sowie die dafür notwendigen Vorrichtungen zum Schutz gegen Unwetter und Insekten möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf die beanspruchten Standorte angewiesen sind.

## § 27 Kommunales Vorranggebiete Natur und Landschaft

Zweck

<sup>1</sup> Die Vorranggebiete Natur und Landschaft dienen der Erhaltung und Förderung naturnaher Kulturlandschaften. Insbesondere dienen sie der Erhaltung der traditionellen Hochstammkulturen.

Nutzung

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich nach der Grundnutzung gemäss § 21 Landwirtschaftszone.

Vereinbarungen

<sup>3</sup> Der Kanton und / oder Die Gemeinde kann mit den jeweiligen Grundeigentümern freiwillige Vereinbarungen über die Erhaltung und Pflege der vorhandenen Hochstammkulturen und die Pflanzung neuer Hochstammobstbäume treffen.

## § 28 Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone (§ 41c GschV)

Zweck

<sup>1</sup> Erhaltung, Förderung, Aufwertung und Schaffung naturnaher Ufer und deren möglichst natürliche Gestaltung, standortgerechter Bepflanzung, Gewährleistung des Hochwasserschutzes sowie der freie Zugang für Erholungssuchende.

Nutzung

<sup>2</sup> Die Nutzung hat sich dem Zweck unterzuordnen.

Zulässig sind notwendige Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie Mähen der Borde, Verjüngen und Durchlichten der Ufergehölze sowie Massnahmen zur Renaturierung resp. der Revitalisierung.

Bauten und bauliche Anlagen sind, ohne Standortgebundenheit am Ufer, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen.

Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel

<sup>3</sup> Die Uferschutzzone ist ausser bei eingedolten Gewässern grundsätzlich als extensives Grünland zu nutzen. Unterhalt

<sup>4</sup> Die für den Unterhalt Zuständigen bekämpfen invasive Neophyten gemäss kantonalen Praxishilfe.

ENTWURF

## 7. ~~Schutzzonen und Schutz-~~Natur- und Kulturobjekte

### § 29 Naturschutzzonen und -objekte

Zweck	<sup>1</sup> Die Naturschutzzonen und -objekte inkl. Einzelbäume dienen der Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere. Sie sind ausserdem für die Kulturlandschaft und das Landschaftsbild von Bedeutung.
Nutzung	<sup>2</sup> Nutzungen sind zulässig, soweit der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.
Unterhalt	<sup>3</sup> Zulässig und notwendig sind Unterhaltsmassnahmen der einzelnen Naturschutzzonen und -objekte. Die Gemeinde erlässt hierzu die notwendigen Schutz- und Pflegemassnahmen.
Bauten und Anlagen	<sup>4</sup> Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind unzulässig, soweit sie nicht zur Erreichung des Schutzzieles erforderlich sind.
Besondere Bestimmungen	<sup>5</sup> Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen ist verboten. Campieren, Feuer entfachen, Aussetzen von Tieren und Pflanzen, Verlassen der Wege sowie alle anderen Tätigkeiten und Massnahmen, die dem Schutzziel zuwiderlaufen, sind nicht gestattet.
Geschützte Bäume und Baumgruppen	<sup>6</sup> Die im Bauzonen- und Gesamtplan bezeichneten Bäume und Baumgruppen gelten als geschützt und sind zu pflegen. Sie sind von besonderem naturkundlichem, landschafts- oder ortsbildstrukturierendem Wert. Massnahmen, welche direkt oder indirekt den Erhalt des Baumes gefährden, sind zu vermeiden. Müssen sie aus zwingenden Gründen oder krankheitshalber entfernt werden, so ist in geeigneter Weise ein gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Als Ersatz sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte und hitzeresistente Arten zu verwenden. Für das Fällen ist eine Bewilligung der Gemeinde, welche das Objekt begutachtet und über eine Ersatzpflanzung befindet, erforderlich.
Unterhaltskosten	<sup>6</sup> Soweit private Grundeigentümerschaften von Unterhaltsmassnahmen betroffen sind, kann sich die Gemeinde beteiligen.
Ausnahmen	<sup>7</sup> Über begründete Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat.

### § 30 Geschützte kommunale Kulturobjekte

Schutz	<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Gesamtplan mit einem Symbol bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt.
--------	--

---

Massnahmen	<sup>2</sup> Die besonderen Schutzmassnahmen sind in den jeweiligen vom Gemeinderat zu erlassenden Schutzverfügungen umschrieben.
Unterhalt	<sup>3</sup> Die Objekte sind durch die jeweiligen Grundeigentümer entsprechend der Schutzverfügung zu unterhalten.

### § 31 Schützenswerte und erhaltenswerte kommunale Bauten und Kulturobjekte

---

Bedeutung	<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Gesamtplan als schützenswert oder erhaltenswert bezeichneten Objekte sind charakteristische Bauten, denen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Zu diesen Einzelobjekten resp. der Gebäudegruppe gehört ebenfalls die gestaltete Umgebung (Gartenanlage, Bäume, Naturwerte etc.).
Ziel	<sup>2</sup> <u>Schützenswert</u> : Die Bauten sind in ihrer ursprünglichen Form und Erscheinung, möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ein Abbruch hat nur dann zu erfolgen, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist. <u>Erhaltenswert</u> : Die Bauten sollen, wenn immer möglich in Stellung und Volumen sowie in ihrer äusseren Bausubstanz und Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben.
Abbruch	<sup>3</sup> Im Falle eines unvermeidlichen Abbruchs soll möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen des ursprünglichen Gebäudes sowie die Umgebungsgestaltung möglichst zu übernehmen oder hinsichtlich der zugehörigen Häusergruppe zu verbessern.
Zuständigkeit	<sup>4</sup> Bauliche Massnahmen sind auf der Grundlage eines Vorprojektes mit der Fachberatung gemäss § 7 sowie der Baukommission vorzubesprechen. Baugesuche sind der Fachberatung gemäss § 7 zur Stellungnahme zu unterbreiten.

---

## 8. Gefahrenzonen

### § 32 Naturgefahren – / Hinweisbereiche

Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen. Bei sensiblen Objekten sind besondere Schutzmassnahmen vorzusehen. Die Baukommission informiert die Bauherren entsprechend.

**Zweck** <sup>1</sup> Die Vorgaben zu den Naturgefahren bezwecken den Schutz von Menschen, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren, primär mittels raumplanerischen und wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen.

**Darstellung** <sup>2</sup> Die jeweiligen Naturgefahrenzonen sind in Ausschnitten «Naturgefahren» im Bauzonen- und Gesamtplan dargestellt. Der Naturgefahrenplan umfasst die vorhandenen Gefahrenzonen innerhalb des Perimeters der kommunalen Gefahrenkartierung. Ausserhalb des Perimeters der kommunalen Gefahrenkartierung ist die Naturgefahrenhinweiskarte des Kantons zu konsultieren.

**Geringe Gefährdung / Restgefährdung (Hinweisbereich)** <sup>3</sup> Auflagen:  
Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen. Bei sensiblen Objekten (wie z.B. Schulen, Altersheime, Krankenhäuser, Industriegebäude etc.) sind Schutzmassnahmen vorzusehen.

Zuständigkeiten:

Die Baukommission informiert die Bauherren entsprechend. Bei sensiblen Objekten kann die Koordinationsstelle Naturgefahren einbezogen werden.

**Erhebliche Gefährdung (Verbotbereich)** <sup>4</sup> Auflagen:  
Die Erstellung von neuen Bauten und Anlagen ist grundsätzlich nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in bereits bebauten Zonen sowie Massnahmen für bestehende Bauten und Anlagen müssen fallweise unter Abwägung der Interessen und unter Einbezug der kantonalen Koordinationsstelle Naturgefahren beurteilt werden (bauliche Massnahmen, Notfallplanung).

**Ausnahmen** <sup>5</sup> Wenn bauliche Massnahmen ergriffen worden sind, die eine Neubeurteilung der Gefährdung nach sich ziehen, sind die Auflagen unter Einbezug der kantonalen Koordinationsstelle Naturgefahren festzulegen.

**Oberflächenabfluss** <sup>6</sup> Grundlage:  
Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdete Gebiete zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes auf.

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.

Zuständigkeit:

Die Baukommission kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baukommission weitergehende Massnahmen verlangen.

ENTWURF

## 9. Bestimmungen gemäss kantonalem Richtplan, kantonaler Gesetzgebung und / oder kantonalen Schutzbeschlüssen

### § 33 Geschützte Archäologische Fundstellen

Beschreibung	<p><sup>1</sup> Die archäologische Schutzzone dient dem Schutz der archäologischen Objekte. 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 Gesamtplan eingetragen.</p>
Baugesuche	<p><sup>2</sup> 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><sup>3</sup> Bei allen Grabarbeiten in den Gebieten gemäss Bauzonen- und Gesamtplan ist vorgängig die Kantonsarchäologie zu verständigen. 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>
Massnahmen	<p><sup>2</sup> Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19.12.1995 werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt (§ 5). Vor Erteilen der Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen (§ 17).</p>

### § 34 Kantonale geschützte Bauten und Kulturobjekte

Bedeutung	<p><sup>1</sup> Die kantonalen geschützten Bauten und Kulturobjekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Werts durch Beschluss des Regierungsrats geschützt.</p>
Ziel	<p><sup>2</sup> Die Bauten sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Sämtliche baulichen Massnahmen und Veränderungen, sowohl im Innern als auch am Gebäudeäusseren, sowie deren Umgebung sind möglichst frühzeitig mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen.</p>

---

Baugesuche<sup>3</sup> Baugesuche, welche die kantonal geschützten Objekte betreffen, sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie (kantonale Denkmalpflege) zur Genehmigung zu unterbreiten.

## § 35 Hecken, Uferbestockung und Feldgehölz

---

Erhaltung<sup>1</sup> Hecken sind gemäss der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (§ 20 NHV) geschützt, sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.

---

Ufergehölze<sup>2</sup> Für die Ufervegetation gelten §§ 21 und 22 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Für das sachgerechte Zurückschneiden bzw. das Verjüngen und Durchlichten von Ufergehölzen ist die Abteilung Natur und Landschaft des kantonalen Amts für Raumplanung beizuziehen (§ 18 Abs. 3 Waldgesetz). Bei Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken ist die Grenze des Ufergehölzes im Einzelfall fachmännisch festzustellen. Es ist ein Baulinienabstand von 4.0 m ab Heckensaum einzuhalten. Über Ausnahmen entscheidet die Baukommission.

---

Pflege<sup>3</sup> In Hecken und Feldgehölzen, an oberirdischen Gewässern und in einem Streifen von 3 m Breite entlang von diesen Objekten dürfen Pflanzenbehandlungsmittel, Dünger und diesen gleichgestellten Erzeugnissen nicht verwendet werden (Stoffverordnung vom 9. Juni 1986, Anhänge 4.3 und 4.5).

## § 36 Weitere kantonale Schutzgebiete, -objekte und Bestimmungen

Kantonale Schutzgebiete, Schutzobjekte und Festlegungen unterliegen den Bestimmungen der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14.11.1980 oder jenen der jeweiligen Schutzverfügung (RRB). Baugesuche in ihrem Bereich bedürfen der Bewilligung des Bau- und Justizdepartements. Unter kantonalem Schutz steht die Juraschutzzone / Gebiet von besonderer Schönheit und Eigenart (gemäss §§ 22ff NHV, § 121 Abs. 1 lit. a PBG).

## 10. Schluss- und Übergangsbestimmungen **Weitere Bestimmungen**

### Arbeitsgruppe Natur

Zweck / Funktion	<sup>1</sup> Für den Vollzug ökologischer Massnahmen setzt der Gemeinderat eine Arbeitsgruppe ein. Die Arbeitsgruppe ist insbesondere zuständig für die Aufsicht über die Schutzzonen und Naturprojekte sowie den Vollzug der Schutzbestimmungen.
Zusammensetzung	<sup>2</sup> Die Zusammensetzung dieser Arbeitsgruppe wird unter Berücksichtigung der verschiedenen Interessen (Gesellschaft, Bewirtschafter, Umwelt) vom Gemeinderat bestimmt.

### § 37 **Umgebungsgestaltung in sämtlichen Bauzonen**

Einordnung in Landschaft und Siedlung	<sup>1</sup> Die Umgebungsgestaltung hat zu gewährleisten, dass sich die Bauten und Anlagen gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen und Aussenräume mit hoher Gestaltungs- und Gebrauchsqualität und ökologischer Qualität entstehen. Die Umgebungsgestaltung hat im Sinne der überlieferten räumlichen Gliederung zu erfolgen.
Bepflanzung	<sup>2</sup> Soweit sinnvoll, sollen die Aussenbereiche mit naturnahen Grünflächen bzw. artenreichen Wiesen und einheimischen und standortgerechten Bäumen, Gräsern, Sträuchern, Hecken und Kleinstrukturen wie Ast- und Steinhaufen, Trockenmauern etc. gestaltet werden. Sinnvoll sind zudem Hochstamm-Obstbäume und Strukturen für Kleintiere.  Die Neupflanzung von invasiven Neophyten gemäss kantonaler Strategie, namentlich z. B. das Pflanzen von Kirschlorbeer und Sommerflieder, ist nicht gestattet.
Schottergärten	<sup>3</sup> Schottergärten in Aussenanlagen (exklusiv Fassadenschutz) sind nicht zugelassen.
Plätze und Wege	<sup>4</sup> Plätze und Wege müssen die Versickerung von Regenwasser zulassen. Grössere, offene Abstellflächen sind angemessen mit hochstämmigen Bäumen zu begrünen.
Umgebungsplan	<sup>5</sup> Bei Bauvorhaben, die Eingriffe in den Aussenraum mit sich ziehen, ist in der Baubewilligung ein Plan über die Umgebungsgestaltung einzureichen. Bei kleineren Bauvorhaben kann die Baukommission auf diesen Plan verzichten. Der Plan über die Umgebungsgestaltung macht Angaben zu:  a) Bepflanzung, wichtigste Baumarten b) Böschungen, Mauern, Einfriedungen

- c) Lage und Verlauf des massgebenden und auszuführenden Terrains
- d) Ausgestaltung der Zufahrten, Hauszugänge, Vorplätze, Vorgärten, Beläge
- e) Entwässerung für befestigte Flächen.

Die Arbeiten gemäss Plan zur Umgebungsgestaltung sind umgehend nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Baute realisiert sein. Die Baukommission kann im Rahmen der Baubewilligung diesbezüglich die erforderlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsauflagen festlegen.

### § 38 Dachgestaltung, Dacheindeckungen (§ 64 KBV)

<sup>1</sup> Dacheindeckungen aus reflektierenden Materialien sind nicht gestattet. Davon ausgenommen sind liegende Dachfenster und dunkle Glasflächen sorgfältig eingepasster Sonnenkollektoren.

<sup>2</sup> Dächer von Bauten mit einer Neigung bis 10% (6° von 360°), die keiner weiteren Nutzung als Terrasse oder Verkehrsfläche dienen, sind grundsätzlich flächendeckend zu begrünen.

### § 39 Gestaltung des Siedlungsrandes

<sup>1</sup> Aussenräume sind so zu gewährleisten, dass die ökologische Vernetzung mit der Landwirtschaftszone gewährleistet ist. Die Übergänge sind insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Mauern und Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden.

### § 40 Mobilfunkanlagen

---

Definition Antennenanlagen

<sup>1</sup> Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung dienen. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.

---

Verfahren für eine Baubewilligung

<sup>2</sup> Für die Erteilung einer Baubewilligung für visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennenanlagen ist folgendes Vorverfahren erforderlich:

- a) Der Mobilfunkbetreiber teilt der Baukommission mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.

- b) Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.
- c) Die Behörde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.

Ablauf des Verfahrens

<sup>3</sup> Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten, kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Baukommission vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

Priorisierung Standorte

<sup>4</sup> Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, werden prioritär an den bestehenden Standorten erstellt. Ausgeschlossen sind Mobilfunkantennen im Gebiet der Schulanlagen und in der Ortsbildschutzzone.

## § 41 Schadstoffbelastete Böden

Beschreibung

<sup>1</sup> Im ausgewiesenen Gebiet „Schadstoffbelastete Böden“ muss mit Belastungen des Bodens oberhalb der Richtwerte gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens vom 1. Juli 1998 (VBBo; SR 814.12) gerechnet werden. Lokal sind auch Überschreitungen der Prüf- oder Sanierungswerte nicht auszuschliessen. Schadstoffbelastete Böden mit Überschreitung der Richtwerte VBBo werden im Verzeichnis der schadstoffbelasteten Böden gemäss § 13<sup>Bis</sup> Abs. 1 Kantonale Verordnung über die Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV; BGS 812.52) erfasst. Schadstoffbelastete Böden, die belastete Standorte im Sinne von Art. 2 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte vom 26. August 1998 (AltIV; SR 814.680) sind, werden bei Überschreitung der Sanierungswerte in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Art. 32 c Abs. 2 Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01) resp. Art. 5 AltIV eingetragen.

<sup>1</sup> 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 Vollzugsaufgaben der Baukommission.

Handlungsanweisungen

Bei Bauvorhaben Aushub in schadstoffbelasteten Böden ist die Gemeinde gemäss § 12 Kantonale Verordnung über die Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV; BGS 812.52) für den Vollzug im Rahmen des Baugesuchs- oder Sondernutzungsplanverfahrens zuständig. Ausserhalb der Bauzone

erfolgt das Verfahren gemäss § 38<sup>bis</sup> Kantonales Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1987 (PBG; SR 711.1). Allfällige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen werden aufgrund von Art. 34 Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01), Art. 8 ff. VBBo und allenfalls Art 16 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte (AltIV) vom 26. August 1998 (SR 814.680) durch die zuständige Amtsstelle des Kantons verfügt.

<sup>2</sup> Bei Bauvorhaben innerhalb des «Prüfperimeters Bodenabtrag» gemäss [www.geoportal.so.ch](http://www.geoportal.so.ch) gelangt § 136 GWBA zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden am Ort der Entnahme weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.

## § 42 Belasteter Ablagerungsstandort / Altlasten

Beschreibung

<sup>1</sup> Bei belasteten Standorten (neben den im Plan dargestellten Ablagerungsstandorten auch bei Betriebs- und Unfallstandorten) muss mit Belastungen des Untergrundes gemäss Altlasten-Verordnung (AltIV) Art. 2 gerechnet werden. Damit auf einem belasteten Standort gebaut werden darf, muss (gemäss AltIV Art. 3) bekannt sein, dass der Standort nicht sanierungsbedürftig ist und es auch durch das Bauvorhaben nicht wird. Sollte die Frage der Sanierungsbedürftigkeit zum Zeitpunkt der Baubewilligung nicht beantwortet werden können, darf das Bauvorhaben nur realisiert werden, wenn dadurch eine allenfalls später notwendige Sanierung nicht verhindert wird.

In jedem Fall muss bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten ein Entsorgungskonzept für den belasteten Aushub bei der zuständigen Behörde eingereicht und von dieser bewilligt werden.

Handlungsanweisungen

<sup>2</sup> Die Baubehörde der Gemeinde stellt sicher, dass bei Bauvorhaben auf als „belasteter Ablagerungsstandort“ ausgewiesenen Flächen in jedem Fall die zuständige Amtsstelle des Kantons beigezogen wird. Bei Bauvorhaben auf Gewerbe- und Industriestandorten empfiehlt es sich ebenfalls, Rücksprache mit der zuständigen Amtsstelle zu nehmen, solange nicht die Sicherheit besteht, dass es sich nicht um einen belasteten Standort handeln kann.

<sup>1</sup> Das AfU hat Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV) resp. § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) zu beurteilen.

Bei Bauvorhaben mit Aushub in schadstoffbelasteten Böden ist die Baukommission gemäss § 12 Kantonale Verordnung über die Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV; BGS 812.52) für den Vollzug im Rahmen des Baugesuchs- und Sondernutzungsplanverfahrens zuständig. Ausserhalb der

Bauzone erfolgt das Verfahren gemäss § 38 bis Kantonaales Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1987 (PBG; SR 711.1).

Allfällige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen werden aufgrund von Art. 32 und Art. 34 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01) Art. 8 ff. VBBö und Art. 16 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte (AltIV) vom 26. August 1998 (SR 814.680) durch die zuständige Amtsstelle des Kantons verfügt.

---

Belasteter Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf

<sup>2</sup> 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.

## 11. Schlussbestimmungen

### § 43 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

Dieses Reglement, samt den zugehörigen Zonenplänen, tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

---

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Dieses Reglement, mitsamt dem zugehörigen Bauzonen- und Gesamtplan, tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

---

Anwendung

<sup>2</sup> Das Reglement 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.

### § 44 ~~Altes Recht~~ Aufhebung altes Recht

---

Aufhebung

~~<sup>1</sup> Die Zonenvorschrift von 1984, – bestehend aus Zonenplan, Bau- und Zonenreglement – sind aufgehoben, sobald dieses Zonenreglement mit dem zugehörigen Gesamtplan, Bauzonenplan und Zonenplan-Dorfkern Rechtskraft erlangt.~~

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle früheren Bestimmungen, insbesondere den rechtsgültigen Nutzungsplänen (RRB Nr. 2006/1403 vom 11. Juli 2006) aufgehoben.

## 12. Anhang

### Anhang 1: Übersicht über die Naturobjekte

#### Bäume und Baumgruppen

Bezeichnung	Kennzeichnung in Naturinventar	Bewertung	Parzelle
geschützter Einzelbaum	E5	Sehr wertvoll	5014
geschützter Einzelbaum	E7	Sehr wertvoll	5183
geschützter Einzelbaum	E8	Wertvoll	1489
geschützter Einzelbaum	E9	Wertvoll	1570
geschützter Einzelbaum	E11	Bemerkenswert	5110
geschützter Einzelbaum	E14	Wertvoll	5062
geschützter Einzelbaum	E27	Wertvoll	5086
geschützter Einzelbaum	E31	Wertvoll	5097
geschützter Einzelbaum	E32	Wertvoll	90103
geschützter Einzelbaum	E33	Wertvoll	5093,5094
geschützter Einzelbaum	E34	Wertvoll	5096
geschützter Einzelbaum	E35	Wertvoll	5095
geschützter Einzelbaum	E37	Wertvoll	1631
geschützter Einzelbaum	-	-	90005
geschützter Einzelbaum	-	-	724
geschützter Einzelbaum	-	-	678
geschützter Einzelbaum	-	-	1240
geschützter Einzelbaum	-	-	90006
geschützter Einzelbaum	-	-	1227
geschützter Einzelbaum	-	-	662
geschützter Einzelbaum	-	-	1688
geschützter Einzelbaum	-	-	1687
geschützter Einzelbaum	-	-	693
geschützter Einzelbaum	-	-	5150

Bezeichnung	Kennzeichnung in Naturinventar	Bewertung	Parzelle
geschützter Einzelbaum	-	-	5068
geschützter Einzelbaum	-	-	5068
geschützter Einzelbaum	-	-	5068
geschützter Einzelbaum	-	-	5068
geschützter Einzelbaum	-	-	5068
geschützter Einzelbaum	-	-	5096
geschützter Einzelbaum	-	-	5096
geschützter Einzelbaum	-	-	5096
geschützter Einzelbaum	-	-	5096
geschützter Einzelbaum	-	-	5096
geschützter Einzelbaum	-	-	5096
geschützter Einzelbaum	-	-	5110

#### Fliessgewässer

Bezeichnung	Kennzeichnung in Naturinventar	Bewertung	Parzelle
	F2	Sehr wertvoll	5241
	F3	Wertvoll	5110
Marchbach	F4	Wertvoll	90090

#### Gehölze

Bezeichnung	Kennzeichnung in Naturinventar	Bewertung	Parzelle
Gehölz	G1	Wertvoll	5037
Gehölz	G2	Wertvoll	491,1610,1711,1710, 1709,486
Gehölz	G5	Wertvoll	5152,5150
Gehölz	G6	Bemerkenswert	5165
Gehölz	G7	Bemerkenswert	5167
Gehölz	G8	Bemerkenswert	5027

Bezeichnung	Kennzeichnung in Naturinventar	Bewertung	Parzelle
Gehölz	G9	Bemerkenswert	5013
Gehölz	G10	Wertvoll	5096
Gehölz	G11	Sehr wertvoll	90106,5111
Gehölz	G12	Bemerkenswert	5086
Gehölz	G14	Sehr wertvoll	5086
Gehölz	G15	Wertvoll	5086
Gehölz	G16	Wertvoll	5088
Gehölz	G17	Bemerkenswert	5106
Gehölz	G18	Bemerkenswert	5047
Gehölz	G19	Wertvoll	5072
Gehölz	G20	Wertvoll	5118
Gehölz	G21	Bemerkenswert	5073

**Naturobjekte**

Bezeichnung	Kennzeichnung in Naturinventar	Bewertung	Parzelle
Sonderstandort	K1	Bemerkenswert	5001
Sonderstandort	K2	Bemerkenswert	5001
Sonderstandort	K3	Bemerkenswert	5001
Sonderstandort	K4	Bemerkenswert	90115,90095,90126
Naturobjekt	-	-	5009
Naturobjekt	-	-	5001
Naturobjekt	-	-	5001
Naturobjekt	-	-	5001
Naturobjekt	-	-	5001
Naturobjekt	-	-	5001
Naturobjekt	-	-	5001
Naturobjekt	-	-	5001
Naturobjekt	-	-	5001

### Mager- und Blumenwiesen

Bezeichnung	Kennzeichnung in Naturinventar	Bewertung	Parzelle
Magerwiese, Blumenwiese	M3	Wertvoll	5035,5036,5037,5038, 5039,5040,5041
Magerwiese, Blumenwiese	M4	Bemerkenswert	5231
Magerwiese, Blumenwiese	M5	Wertvoll	482
Magerwiese, Blumenwiese	M6	Wertvoll	1728
Magerwiese, Blumenwiese	M9	Wertvoll	5096
Magerwiese, Blumenwiese	M10	Sehr wertvoll	5110
Magerwiese, Blumenwiese	M11	Wertvoll	5110
Magerwiese, Blumenwiese	M12	Wertvoll	5242

### Obstgärten

Bezeichnung	Kennzeichnung in Naturinventar	Bewertung	Parzelle
Obstgarten	O1	Bemerkenswert	5028
Obstgarten	O2	Wertvoll	5017
Obstgarten	O3	Bemerkenswert	5235
Obstgarten	O4	Wertvoll	5233,5232,5231,5230
Obstgarten	O5	Wertvoll	5219
Obstgarten	O6	Wertvoll	5215,5214,5213,5212,5 211
Obstgarten	O7	Wertvoll	5207,5197,5196
Obstgarten	O8	Wertvoll	5220,5221,5222,5224
Obstgarten	O9	Bemerkenswert	5058,5057,5056
Obstgarten	O10	Wertvoll	5079,5078,5077,5076,5 075,5066,5067,476,474 ,480
Obstgarten	O11	Bemerkenswert	5027
Obstgarten	O12	Wertvoll	5107