

ERGÄNZUNGEN ZUM ZONENREGLEMENT BALSTHAL

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Balsthal folgende Zonenvorschriften:

Zonenvorschriften Zentrumszone

1 Zweck

Die Zentrumszone dient einer gemischten, dichten, städtebaulich und architektonisch hochstehenden Bauweise mit hoher Aufenthaltsqualität an zentralen Lagen. Sie bezweckt die Umstrukturierung bestehender Nutzungen bzw. den Ausbau und die Neubildung als Zentrum von zeitgemäßem architektonischem Ausdruck und die Weiterentwicklung unter Berücksichtigung/Beachtung des Orts- und Strassenbildes.

2 Nutzung

Zulässig sind Mehrfamilienhäuser, nicht bis mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (wie Gaststätten, Läden, Büros) sowie öffentliche Nutzungen zur Belebung der Zentrumszone. In den Erdgeschossen werden Dienstleistung und Gewerbe angestrebt.

Nicht zulässig sind verkehrs- und lärmintensive Betriebe, Betriebe mit überwiegend Lager- und Umschlagsfunktion, grössere Einkaufszentren (gesamte Fläche Einkaufszentren > 1'000 m²) / Fachmärkte, Tankstellen inkl. ergänzenden Nutzungen (wie Shop, Waschstrasse), Betriebe des Automobilgewerbes sowie Betriebe des Sexgewerbes (inkl. Kontaktbars oder Ähnliches).

3 Bauvorschriften

Für die Zentrumszone gelten folgende Bauvorschriften und Nutzungsziffern:

- | | |
|----------------------------|--|
| - Gestaltungsplanpflicht | gebietsspezifisch, vgl. auch Abs. 5 der Zonenvorschriften Zentrumszone |
| - Min. / max. Geschosszahl | 2 / 3 |
| - Max. Gebäudehöhe | 10.50 m |
| - ES-Stufe | ES III |

4 Umgebungsgestaltung

Es ist eine starke Durchgrünung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzustreben.

5 Gestaltungsplanpflicht

Die Gestaltungsplanpflicht gilt:

- für unbebaute, zusammenhängende Flächen grösser 1'500 m².
- für bereits bebaute, zusammenhängende Flächen grösser 1'500 m², welche von einem Abbruch und Wiederaufbau (Ersatzneubau) betroffen sind.

6 Zulässige Abweichungen (Bonus)

Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (gemäss § 44 ff. PBG). Die zulässigen Abweichungen von der Grundnutzung (vgl. Abs. 3 dieser Vorschrift) für die Zentrumszone sind wie folgt:

- Ein Bonus auf der maximalen Geschosszahl (plus 1 Geschoss) und somit auf der maximalen Fassadenhöhe / maximalen Gesamthöhe ist ausschliesslich bei Flachdachbauten zulässig.
- Bei einem Bonus auf der maximalen Geschosszahl (plus 1 Geschoss) ist ein zusätzliches Attikageschoss nicht zulässig.

2019 23
35

7 Stellung zur Ortsplanungsrevision

Vorbehalten bleiben Änderungen der Zonenvorschriften aufgrund der aktuell laufenden Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Balsthal. Diesbezüglich relativieren sich die Planbeständigkeit und die Rechtssicherheit bis zur Inkraftsetzung der Ortsplanungsrevision.

Genehmigung

Öffentliche Auflage vom 02.05.2019 bis 31.05.2019

beschlossen vom Einwohnergemeinderat Balsthal

Balsthal, ³4. Juli 2019

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 1582 vom 21. Oktober 2019

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 47 vom 21.11.2019

Der Staatsschreiber:



Einwohnergemeinde Balsthal

Zonenreglement

- 1. Teil: Allgemeine Bestimmungen
- 2. Teil: Vorschriften Bauzonenplan
- 3. Teil: Vorschriften Gesamtplan
- 4. Teil: Schluss- und Übergangsbestimmungen

1. Allgemeine Bestimmungen

- | | | |
|-----|---|---------------------|
| § 1 | Der jeweils rechtsgültige Zonenplan bildet die Grundlage dieser Zonenbestimmungen und ist für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Er liegt bei der Bauverwaltung zur Einsichtnahme auf. | Zonenplan |
| § 2 | | Zuständige Behörden |
| 1 | Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen (§ 14 PBG) ist der Gemeinderat. | |
| 2 | Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat schriftlich und begründet Beschwerde eingereicht werden (§ 17 PBG). | |
| 3 | Die Anwendung dieses Zonenreglementes im Baubewilligungsverfahren ist Sache der Baubehörde. | |

2. Vorschriften Bauzonenplan

- § 3 Die Bauzone unterscheidet die folgenden Nutzungszonen:
- Bauzoneneinteilung
(§ 29 PBG)
- a) W2a Wohnzone bis 2 Geschosse mit erhöhter Ausnutzung in der Ebene
 - b) W2b Wohnzone bis 2 Geschosse in Hanglage
 - c) W3 Wohnzone bis 3 Geschosse
 - d) K Kernzone
 - e) EK Engere Kernzone
 - f) GW Gewerbezone mit Wohnnutzung
 - g) GR Reine Gewerbezone
 - h) OeBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
 - i) I Industriezone
 - j) E Zone für Freizeit, Erholung und Sport
- § 4
- Nutzungs- und andere Zonenvorschriften
- ¹ Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 30 bis 34 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).
- ² Die übrigen Zonenvorschriften richten sich nach der kantonalen Bauverordnung (KBV) und nach §§ 5 ff dieses Reglementes.

§ 5 Für die einzelnen Zonen gelten gestützt auf die KBV folgende Zonenvorschriften:

Bauzonenvorschriften

Bezeichnung der Zone	Wohnzone W 2a 2-geschossig	Wohnzone W 2b 2-geschossig	Wohnzone W 3 3-geschossig	Kernzone K	Engere Kernzone EK	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	Gewerbezone mit Wohnnutzung GW	Reine Gewerbezone GR	Industriezone I	Zone für Freizeit, Erholung und Sport E
Darstellung im Bauzonensplan	orange	Gelb	rot	braun	dunkel - braun	hell - grau	violett schraffiert	violett	blau	dunkel - grau
Geschosszahl: mindestens maximal (§§ 16 und 17 KBV)	1 VGe 2 VGe	1 VGe 2 VGe	2 VGe 3 VGe			1 VGe 3 VGe	2 VGe 3 VGe	frei	frei	frei
Gebäudehöhe: maximal (§ 18 KBV)	7,50 m	7,50 m	10,50 m	siehe Ortsbildreglement	siehe Ortsbildreglement	10,50 m	10,50 m	12,00 m	15,00 m	frei
Dachneigung	maximal 45°	Maximal 45°	maximal 45°			frei	frei	frei	frei	frei
Gebäuelänge: maximal (§ 21 KBV)	50,00 m	30,00 m	50,00 m			unbeschränkt	60,00 m	80,00 m	unbeschränkt	unbeschränkt
Grenzabstände:	Abstände gemäss §§ 22, 24 bis 27, 33 und Anhang II KBV									
Grünflächenziffer: mindestens (§ 36 KBV)	40 %	40 %	40 %	40 % ³⁾	---	20 % ³⁾	20 % ³⁾	20 % ³⁾	10 % ³⁾	40 %
Ausnutzungsziffer: maximal (§ 37 KBV)	0,40 ¹⁾	0,40 ¹⁾	0,50 ²⁾	0,60 ⁴⁾	---	---	---	---	---	---
Überbauungsziffer: maximal (§ 35 KBV)	---	---	---	---	---	80 %	50 %	50 %	90 %	---

Fussnoten:

¹ Für Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser kann die AZ in der W2a auf max. 0,50 erhöht werden. Eine Erhöhung für Mehrfamilienhäuser in der W2a ist nur mit Gestaltungsplan möglich.

² Wenn 2/3 der Autoabstellplätze in unterirdischen Einstellhallen: 0,60.

³ Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann in begründeten Fällen das ersatzweise Anpflanzen eines hochstämmigen Baumes pro 30m² verlangter Grünfläche zugelassen werden. Extensiv begrünte Dächer dürfen nur an die Grünflächenziffer angerechnet werden, wenn sie als Freisitz, Spielflächen, etc. Genutzt werden können.

⁴ Wenn sich 2/3 der Autoabstellplätze in unterirdischen Einstellhallen befinden: 0,70, wenn alle Autoabstellplätze unterirdisch untergebracht werden können: 0,80.

§ 6

Ausnützungsbonus

- 1 Im Sinne von § 39, Abs. 2 KBV kann die Ausnützungsziffer bei An- und Umbauten von bestehenden, zonenkonformen Wohnbauten, die nicht mehr als 2 Geschosse aufweisen und vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung erstellt wurden, um max. 20 % erhöht werden.
- 2 Im übrigen kann ein Ausnützungsbonus im Rahmen von Gestaltungsplänen gewährt werden.

Engere Kernzone

§ 7

Einordnung, Nutzung

- 1 Die Engere Kernzone umfasst die historisch und ästhetisch bedeutsamen Ortsteile des Dorfkerns, von St. Wolfgang und der Klus. Sie bezweckt den natürlich gewachsenen Dorfkern zu erhalten und sinnvoll zu erneuern, so dass die Gesamtwirkung des Orts- und Strassenbildes, der Bauten und der Umgebung erhalten bleibt.
- 2 Das Ortsbildreglement regelt die Massnahmen und Vorschriften zum Schutz dieser bedeutsamen Ortsteile.
- 3 Grundsätzlich ist eine dem Wohnen angepasste Nutzungsdurchmischung anzustreben. Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe. Folgende Nutzungsarten sind zugelassen:
 - a) Wohnungen
 - b) Gaststätten und Ladengeschäfte
 - c) nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
 - d) öffentliche Bauten und Anlagen
- 4 Bestehende Bauten sind möglichst zu erhalten. Ebenso ist die Erhaltung einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung anzustreben.

§ 8

Bauvorschriften

- 1 Es gelten die Bauvorschriften gemäss § 5 bis § 7 des Zonenreglements und die Bestimmungen des Ortsbildreglements.
- 2 In der Engeren Kernzone ergibt sich die Ausnützungsziffer aus der Einpassung der Gebäude in die bestehende Bebauung.
- 3 Die verbleibenden Freiflächen sind grundsätzlich als Grünflächen zu gestalten und zu erhalten.

Kernzone

§ 9

Einordnung, Nutzung

- ¹ Die Bauweise der Kernzone ist derjenigen der engeren Kernzone anzupassen. Grundsätzlich ist eine dem Wohnen angepasste, ausgewogene Nutzungsdurchmischung anzustreben. Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.
- ² Folgende Nutzungsarten sind zugelassen:
 - a) Wohnungen
 - b) Gaststätten und Ladengeschäfte
 - c) nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
 - d) öffentliche Bauten und Anlagen

§ 10

Bauvorschriften

- ¹ Es gelten die Bauvorschriften gemäss § 5 und § 6 des Zonenreglements und die Bestimmungen des Ortsbildreglements.

Wohnzonen

§ 11

Wohnzone W2a

- ¹ In der Wohnzone W2a sind Ein- und Doppel Einfamilienhäuser in offener Bauweise und Reihen- sowie Mehrfamilienhäuser zugelassen. Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet, wenn die quartierübliche Verkehrs- und Immissionsbelastung nicht wesentlich überschritten wird. Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.
- ² Die Bauvorschriften richten sich nach § 5 und § 6 des Zonenreglements.
- ³ Dachformen, Dachaufbauten und Dachmaterial richten sich nach den § 26, § 27 und § 28 des Zonenreglements.

§ 12

Wohnzone W2b

- ¹ In der Wohnzone W2b sind Ein- und Doppel Einfamilienhäuser in offener Bauweise gestattet. Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, wenn die quartierübliche Verkehrs- und Immissionsbelastung nicht wesentlich überschritten wird. Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.
- ² Die Bauvorschriften richten sich nach § 5 und § 6 des Zonenreglements.
- ³ Dachformen, Dachaufbauten und Dachmaterial richten sich nach

den § 26, § 27 und § 28 des Zonenreglements.

§ 13

Wohnzone W3

- ¹ In der Wohnzone W3 sind Mehrfamilienhäuser und Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, wenn die quartierübliche Verkehrs- und Immissionsbelastung nicht wesentlich überschritten wird. Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.
- ² Die Bauvorschriften richten sich nach § 5 und § 6 des Zonenreglements.
- ³ Dachformen, Dachaufbauten und Dachmaterial richten sich nach den § 26, § 27 und § 28 des Zonenreglements.

Gewerbebezonen

§ 14

Gewerbezone mit
Wohnnutzung GW

- ¹ In der Gewerbezone mit Wohnnutzung sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzung zulässig. Wohnungen sind so anzuordnen, dass keine Beeinträchtigung durch die Gewerbebetriebe entsteht.
- ² Nicht zugelassen sind Betriebe, welche vorwiegend Waren und Güter lagern oder verteilen und bei welchen die Lagerfläche gegenüber der übrigen Betriebsfläche überwiegt (z. Bsp. Lagerhäuser, Verteilzentren, usw.).
- ³ Farb- und Materialmuster für die Fassaden und die Bedachung sind vor der Ausführung der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen. Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen.
- ⁴ Um eine gute Aussenraumqualität insbesondere im Bereich von Wohnnutzungen zu erreichen, sind die unüberbauten Flächen möglichst naturnah zu gestalten. Der Bereich entlang der Zonengrenze zur Wohnzone ist in einer Breite von mind. 6 m mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- ⁵ Entlang der Zonengrenze zur Wohnzone gemäss Zonenplan dürfen im Bereich des Zonenabstandes von 10 m keine Lagerplätze errichtet werden.
- ⁶ Die weiteren Bauvorschriften richten sich nach § 5 des Zonenreglements. Der Gemeinderat erlässt zudem Richtlinien für Bauvorhaben in der Gewerbezone mit Wohnnutzung.

§ 15

Reine Gewerbezone GR

- 1 In der reinen Gewerbezone sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie eine betriebsnotwendige Wohnung zulässig. Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion.
- 2 Farb- und Materialmuster für die Fassaden und die Bedachung sind vor der Ausführung der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen. Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen.
- 3 Die unüberbauten Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Der Bereich entlang der Zonengrenze zur Wohnzone ist gemäss Zonenplan in einer Breite von mind. 6 m mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 4 Entlang der Zonengrenze zur Wohnzone gemäss Zonenplan dürfen im Bereich des Zonenabstandes von 10 m keine Lagerplätze errichtet werden.
- 5 Die weiteren Bauvorschriften richten sich nach § 5 des Zonenreglementes. Der Gemeinderat erlässt zudem Richtlinien für Bauvorhaben in der reinen Gewerbezone.

§ 16

Reine Gewerbezone GR II

- 1 In der reinen Gewerbezone GR II sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie eine betriebsnotwendige Wohnung zulässig. Nicht zulässig sind Betriebe mit regem Verkehr von Fahrzeugen über 3.5 t. Pro Tag werden maximal 50 Fahrzeugbewegungen über 3.5 t über die Brunnersmoosstrasse zugelassen, wobei die Bewegungen flächenanteilmässig auf die Grundstücke GB Nr. 666 und 3044 verteilt werden. Auf GB Balsthal Nr. 666 entfallen 23 Fahrzeugbewegungen, auf GB Balsthal Nr. 3044 entfallen 27 Fahrzeugbewegungen.
- 2 Die weiteren Bauvorschriften richten sich nach § 5 des Zonenreglementes (Vorschriften für die Reine Gewerbezone GR).

Industriezone

§ 17

Industriezone I

- 1 In der Industriezone I sind Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und pro Betrieb eine betriebsnotwendige Wohnung zulässig.

- ² Unüberbaute Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten; insbesondere sollen auch zusammenhängende Flächen mit Rohböden (Kies, Mergel, Sand) geschaffen werden. Anpflanzungen und Ansaaten sind mit regionstypischen, standortheimischen Bäumen, Sträuchern, Pflanzen und Saatgut auszuführen.
- ³ Farb- und Materialmuster für die Fassaden und die Bedachung sind vor der Ausführung der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen. Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen.
- ⁴ Die weiteren Bauvorschriften richten sich nach § 5 des Zonenreglementes. Der Gemeinderat erlässt zudem Richtlinien für Bauvorhaben in der Industriezone.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 18

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- ¹ Die Zone der öffentlichen Bauten und Anlagen dient der Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen. In dieser Zone dürfen nur öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen erstellt werden.
- ² Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen werden der Abtretungspflicht gemäss § 34 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz unterstellt.
- ³ Die Umgebung ist naturnah zu gestalten. Bepflanzungen und Ansaaten sind mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen, bzw. Saatgut auszuführen.
- ⁴ Die weiteren Bauvorschriften richten sich nach § 5 des Zonenreglementes.

Zone für Freizeit, Erholung und Sport

§ 19

Zone für Freizeit, Erholung und Sport

- ¹ Die Zone für Freizeit, Erholung und Sport bezweckt die Erhaltung, die sinnvolle Nutzung und einen geordneten Ausbau der bestehenden Freizeitanlagen. Es handelt sich um eine weitere Nutzungszone im Sinne von § 29 Abs. 2 PBG.

- ² Nebst den bestehenden Gebäuden sind Bauten für Freizeit, Erholung und Sport zugelassen sowie betriebsnotwendige Wohnungen.
- ³ Die Anlagen und Hochbauten haben sich typologisch in die bestehenden Strukturen einzuordnen.
- ⁴ Die Anlagen sind im Rahmen der Zweckbestimmung stark zu durchgrünen und naturnah mit standortheimischen Pflanzen zu gestalten.
- ⁵ Die weiteren Bauvorschriften richten sich nach § 5 des Zonenreglementes.

Übrige Zonen und weitere Bestimmungen

§ 20

Freihaltezonen

- ¹ Die Freihaltezonen bezwecken die Trennung und Gliederung der Bauzone.
- ² Die Freihaltezonen sind landwirtschaftlich oder gartenbaulich zu nutzen.
- ³ Es sind keine Bauten zulässig.
- ⁴ Die Freihaltezonen sind möglichst gut zu durchgrünen, vorzugsweise mit einheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern.
- ⁵ Der Gemeinderat kann im Rahmen von Gestaltungsplänen spezielle Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorschreiben.

§ 21

Quell- und Grundwasserschutzzone

- ¹ Für die im Bauzonenplan eingezeichneten Grundwasserschutzzone gelten die rechtsgültigen Schutzpläne sowie die entsprechenden Schutzpläne.

§ 22

Geschützte archäologische Fundstellen

- ¹ Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19.12.1995 werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt. Vor Erteilen der Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche, die sich auf bekannte geschützte archäologische Fundstellen beziehen, zur Zustimmung einzureichen.

§ 23		Technische Anlagen
1	Technische Anlagen wie Funk-, Sende- und Empfangsanlagen sowie Parabolspiegel sind bewilligungspflichtig.	
2	Sofern eine genügende Grundversorgung vorhanden ist, sind Einzelanlagen verboten.	
§ 24		Kulturobjekte geschützt, schützenswert, erhaltenswert
1	Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und solche, die schützens- oder erhaltenswerte Objekte betreffen, zur Stellungnahme zu unterbreiten.	Generelle Vorschriften
2	Die geschützten Kulturobjekte sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen.	Geschützte Objekte
3	Die schützenswerten Objekte sind in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. Insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr ist ihre Unterschutzstellung zu prüfen. Ein Abbruch wird nur bewilligt, wenn keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. Lage, Stellung, Proportionen sowie Fassaden- und Dachgestaltung sollen vom ursprünglichen Gebäude übernommen werden.	Schützenswerte Objekte
4	Die erhaltenswerten Objekte sollen, wenn immer möglich, in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten werden.	Erhaltenswerte Objekte
	Im Falle eines unvermeidlichen Abbruchs soll möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist.	
§ 25		Erhaltenswerte Bäume
1	Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Bäume sind erhaltenswert und dürfen ohne Bewilligung der Baukommission nicht beseitigt werden.	
2	Nach Abgang eines Baumes soll an gleicher Stelle ein gleichartiger Baum neu angepflanzt werden.	

- ³ Wenn die Erhaltung eines Baumes eine unzumutbare Härte bedeutet, kann durch die Baukommission eine gleichwertige Ersatzpflanzung in nächster Umgebung bewilligt werden.

Vorschriften über die Bedachung

§ 26

Dachformen

- ¹ In den Wohnzonen W2a, W2b und W3 sind für Hauptgebäude nur geneigte Dachformen zugelassen.
- ² Flachdächer bedürfen einer Ausnahmegenehmigung.
- ³ Spezielle Auflagen in den Kernzonen bleiben vorbehalten.

§ 27

Dachaufbauten

- ¹ Nebst Kaminen, Lüftungsrohren und dergleichen sind in allen Zonen Lukarnen, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gestattet.
- ² Die Dachaufbauten müssen im Material und in der optischen Wirkung auf das Dach abgestimmt sein.
- ³ Dachflächenfenster sind, wenn möglich, in die Dachfläche zu integrieren. Im weiteren gilt § 64 KBV.
- ⁴ Spezielle Auflagen in den Kernzonen bleiben vorbehalten.

§ 28

Dachmaterial

- ¹ Die Dächer in Wohnzonen sind mit roten bis braunen Ziegeln, dunklen Eternitprodukten oder Kupfer einzudecken.
- ² Bei landwirtschaftlichen Siedlungen haben sich Dächer in Material und Farbgebung der Umgebung anzupassen.
- ³ Spezielle Auflagen in den Kernzonen bleiben vorbehalten.

§ 29

Ausnahmen

- ¹ Abgesehen von den in diesem Reglement besonders genannten Ausnahmegewilligungen kann die Baubehörde bei ausserordentlichen Verhältnissen Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften dieses Reglementes gewähren, wenn ihre Einhaltung für den Bauherrn nachweislich eine unverhältnismässige Härte darstellt und weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.
- ² Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden, die als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf Anmeldung der Baubehörde im Grundbuch angemerkt werden können (§ 138 PBG).

3. Vorschriften Gesamtplan

§ 30		Zweck und Einsichtnahme																
1	Der Gesamtplan legt die Nutzung des Bodens ausserhalb der Bauzone eigentümergebunden fest. Der jeweils rechtsgültige Gesamtplan liegt auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf.																	
§ 31		Landwirtschaftszone																
1	Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung, sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.	Zweck																
2	Zulässig ist eine bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Gartenbau. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von RPG und PBG.	Nutzung																
3	Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Formen 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.	Bauweise																
4	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">Geschlosszahl</td> <td colspan="2">1 oder 2 G</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>tals. max. 7 m</td> <td>bergs. max. 6 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>– Silos</td> <td></td> <td>max. 12 m</td> <td></td> </tr> </table>	Geschlosszahl	1 oder 2 G			Gebäudehöhe	tals. max. 7 m	bergs. max. 6 m		– Silos		max. 12 m		Baumasse				
Geschlosszahl	1 oder 2 G																	
Gebäudehöhe	tals. max. 7 m	bergs. max. 6 m																
– Silos		max. 12 m																
5	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">Stellung</td> <td colspan="2">Firstrichtung hangparallel</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dachformen</td> <td colspan="2">Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer, beidseits gleich geneigt</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dachneigung</td> <td>mind. 30°</td> <td>max. 45°</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bedachung</td> <td colspan="2">je nach best. Bauten und Umgebung Ziegel und Eternit in den Farben braun bis rot</td> <td></td> </tr> </table>	Stellung	Firstrichtung hangparallel			Dachformen	Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer, beidseits gleich geneigt			Dachneigung	mind. 30°	max. 45°		Bedachung	je nach best. Bauten und Umgebung Ziegel und Eternit in den Farben braun bis rot			Gestaltung
Stellung	Firstrichtung hangparallel																	
Dachformen	Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer, beidseits gleich geneigt																	
Dachneigung	mind. 30°	max. 45°																
Bedachung	je nach best. Bauten und Umgebung Ziegel und Eternit in den Farben braun bis rot																	
6	Dachaufbauten sind bewilligungspflichtig.																	
7	Silos sind möglichst unauffällig zu plazieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel- oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig.	Silos																
8	Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung bei An- und Nebenbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten, sowie bei vorbestehenden anderen Bauformen.	Ausnahmen																

§ 32

Kommunale
Landschafts-
schutzzone

- | | | |
|---|---|---------------------|
| 1 | Die kommunale Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammern in den Gebieten Balsthaler Roggen, Rinderweid und Cholgrueben. | Zweck |
| 2 | Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung (§ 31 Landwirtschaftszone, Wald), soweit mit den Zielen nach Abs. 1 vereinbar. | Nutzung |
| 3 | Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig. | Bauten, Anlagen |
| 4 | Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten. | Landschaftselemente |
| 5 | Ausnahmen bezüglich Abs. 3 sind für kleinere Bauten, wie Weidunterstände möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind. | Ausnahmen |

§ 33

Kommunale Na-
turschutzzonen

- | | | |
|---|---|-----------------|
| 1 | Die kommunalen Naturschutzzonen bezwecken die Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen einheimischer Pflanzen und Tiere. | Zweck |
| 2 | Die Nutzung hat sich dem Zweck unterzuordnen. | Nutzung |
| 3 | Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind unzulässig, soweit sie nicht zur Erreichung des Schutzzieles erforderlich sind. | Bauten, Anlagen |
| 4 | Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist die Umweltschutzkommission. Sie kann die notwendigen Arbeiten Dritten übertragen (Landwirte, Förster, Vereine, usw.). | Zuständigkeit |
| 5 | Die notwendigen Mittel für die Aufsicht und den Unterhalt werden von der Einwohnergemeinde im Rahmen des Budgets bereitgestellt. | Unterhalt |
| 6 | Es werden folgende Gebiete kommunal geschützt: | Gebietsschutz |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. Tümpel Weiermatt 2. Grosseeggeried Grüngi 2.1 Lindenplatz 3. Fischteiche Sagistich 4. Seggenried Höngerbächli 5. Guntenflüeli | |

§ 34

Erhaltenswerte
Einzelbäume und
Baumgruppen

- ¹ Die im Gesamtplan als erhaltenswert eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- ² Sämtliche Massnahmen, welche den Erhalt der Bäume gefährden, sind zu vermeiden.
- ³ Bei der Beseitigung ist, wo immer möglich, für eine Ersatzpflanzung mit artgleichen oder standortheimischen Bäumen zu sorgen.
- ⁴ Die Gemeinde kann Neuanpflanzungen von Bäumen finanziell unterstützen.

§ 35

Geschützte
Kulturobjekte

- ¹ Die im Gesamtplan eingezeichneten Kulturobjekte
 - a) Ruine Neu - Falkenstein
 - b) Burg Alt - Falkenstein
 - c) Pfrundhaus
 - d) Römerweg am Stalden
 und die im Gesamtplan eingezeichneten archäologischen Fundstellen sind geschützt.
- ² Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt dieser Objekte gefährden.

§ 36

Mit Abfällen belas-
tete Betriebs- und
Unfallstandorte

- ¹ Die mit Abfällen belasteten Betriebs- und Unfallstandorte sind im entsprechenden Kataster verzeichnet. Dieser wird bei der kantonalen Umweltschutzfachstelle geführt. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Standort und die zu treffenden Massnahmen. Für alle mit Abfällen belasteten Standorte gilt das Vorgehen gemäss § 12 der kantonalen Abfallverordnung.

§ 37

Bodenbelastungsgebiete

- 1 Im Bodenbelastungsgebiet Bereich 1 ist mit Schadstoffbelastungen des Bodens oberhalb der Richtwerte gemäss VBBo zu rechnen. Im Bodenbelastungsgebiet Bereich 2 mit Schadstoffbelastungen des Bodens oberhalb der Prüfwerte.
- 2 Bei Bauvorhaben mit Aushub im Bereich 1 ist die Gemeinde für den Vollzug der Umweltschutzgesetzgebung im Rahmen des Gestaltungsplan- oder Baugesuchsverfahrens gemäss § 12 KAV zuständig. Für Betriebsstandorte gilt ein separates Verfahren (Art. 32c USG).
- 3 Im Bereich 2 sind Nutzungseinschränkungen möglich. Der Kanton hat gemäss Art. 9 VBBo Nutzungseinschränkungen zu erlassen, falls dessen diesbezügliche Prüfung eine konkrete Gefährdung von Menschen, Tieren oder Pflanzen erkennen lässt.

§ 38

Wald- und Feldgehölze, Hecken, Uferbewuchs

- 1 Schutz und Nutzung von Wald und Feldgehölzen richten sich nach den Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung.
- 2 Hecken sind gemäss § 20 Kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz geschützt. Sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet. Die Gewährung von Ausnahmen richtet sich nach obiger Verordnung.
- 3 Die Bäche und ihre Ufer sind gemäss § 31 der Kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz und Darstellung im Gesamtplan geschützt.
- 4 Im Bereich des Bauabstandes gemäss § 32 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz sind auch Abgrabungen, die Errichtung von Steilböschungen, Aufschüttungen und Mauern untersagt.
- 5 Die Schilf-, Baum- und Gebüschbestände dürfen an Bächen nicht entfernt werden. Verjüngungen und Durchlichtungen von Gehölzen sind mit Zustimmung des Kreisförstern gestattet.

Wald- und Feldgehölze

Hecken

Bäche und Ufer

Bauten

Nutzung

Ausnahmen richten sich nach der Kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, ebenso die Folgen widerrechtlich entfernter Ufervegetation. Die Gemeinde kann Neupflanzungen auf der Grundlage des Naturkonzeptes in geeigneter Weise fördern. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz und der Waldgesetzgebung.

6	Der Gemeinderat kann für den sachgemässen Unterhalt der Hecken und Bachufer in Ergänzung zum kantonalen Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft Vereinbarungen mit Bewirtschaftern abschliessen.	Pflege
§ 39		Kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft
1	Im Gesamtplan sind folgende kommunalen Vorranggebiete Natur und Landschaft ausgedehnt:	Kommunale Vorranggebiete
	a) Schwengimatt b) Paradiesli – Stollersmatt c) Farisberg d) Pfadiheim	
2	Die kommunalen Vorranggebiete Natur und Landschaft bezwecken in Ergänzung zu den kantonalen Vorranggebieten Natur und Landschaft die Erhaltung und Aufwertung einer vielfältigen und erlebnisreichen Landschaft mit ihren typischen Lebensräumen von Pflanzen und Tieren. Sie wird der Landwirtschaftszone, dem Waldgebiet oder anderen Schutzzonen überlagert.	Zweck
3	Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung (Landwirtschaft, Wald), soweit dies mit den Zielen nach Abs. 2 vereinbar ist.	Nutzung
4	Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und angemessene Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die vom Gemeinderat beauftragte Instanz sicherzustellen	Vereinbarungen
§ 40		Ökologischer Ausgleich
1	Der Gemeinderat kann an geeigneten Stellen für ökologischen Ausgleich sorgen bzw. den Aufbau und die naturnahe Bewirtschaftung entsprechender Flächen durch Dritte unterstützen. Auf Antrag der Umweltschutzkommission kann der Gemeinderat zu diesem Zweck Beiträge an Bewirtschafter ausrichten.	
§ 41		Kontrolle und Information
1	Die Umweltschutzkommission überprüft den Bestand und die Entwicklung von Natur und Landschaft im Hinblick auf die Schutzziele und informiert den Gemeinderat darüber periodisch im Sinne einer Erfolgskontrolle der getroffenen Massnahmen.	

4. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 42

Verfahren

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

§ 43

Inkrafttreten

- ¹ Die Vorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- ² Sie finden Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 44

Aufheben der früheren Bestimmungen

- ¹ Mit dem Inkrafttreten dieser Vorschriften sind alle widersprechenden, früheren Bestimmungen aufgehoben.

1. öffentliche Auflage vom 17. August bis 15. September 2000

2. öffentliche Auflage vom 11. Oktober bis 9. November 2001

Vom Gemeinderat beschlossen am 21. Juni 2000

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Willy Hafner

Urs Walser

vom Regierungsrat genehmigt mit RRB 2398 vom 3. Dezember 2002

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Schwaller

Oeffentliche Auflage vom 14. September bis 13. Oktober 2006

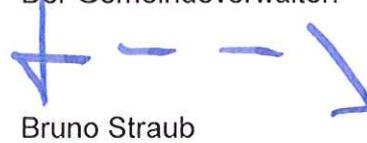
Aenderung der §§ 7 Abs. 3, 9 Abs. 1, 11 Abs. 1, 12 Abs. 1, 13 Abs. 1

Beschlossen vom Gemeinderat am 07. September 2006

Der Gemeindepräsident:


Willy Hafner

Der Gemeindeverwalter:


Bruno Straub

Änderungen vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 2007/912 vom 29. Mai 2007

Der Staatsschreiber:


Dr. K. Schwaller

