

Gemeinde Biberist

# Bau- und Zonenreglement

5.9.2000

5933.00 / H-9702-A.DOC / och

 **WAM PARTNER**  
Planer und Ingenieure

# EINWOHNERGEMEINDE BIBERIST

## BAU- UND ZONENREGLEMENT

1. Teil: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN
2. Teil: ZONENVORSCHRIFTEN
3. Teil: SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN
4. Teil: ANHÄNGE 1-6, BAUGEBÜHREN

### Genehmigungsvermerke:

1. und 3. Teil: Genehmigt durch den Gemeinderat am 21. September 1998  
Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am
2. Teil: Genehmigt durch den Gemeinderat am 21. September 1998  
Öffentliche Auflage vom 29. Oktober 1998 bis 30. November 1998
- Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1406 vom 4. Juli 2000

# Erster Teil: Allgemeine Bestimmungen

## I. Geltungsbereich

---

### § 1 Geltung

---

- 1 Dieses Reglement enthält, in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes (711.1) vom 3. Dezember 1978 und der Kantonalen Bauverordnung (711.61) vom 3. Juli 1978, Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.
- 2 Im weitern gelten abweichende Bestimmungen in Verbindung mit Gestaltungsplänen und weiteren Sonderbauvorschriften.
- 3 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Elektrizitätsversorgung und weitere Erschliessungswerke sind in besonderen Reglementen geregelt.

## II. Behörden / Rechtsmittel

---

### § 2 Zuständige Behörde

---

- 1 Die Anwendung dieses Bau- und Zonenreglementes und der Kantonalen Bauverordnung ist Sache der Baukommission.
- 2 Für Bauvorhaben, gegen die keine Einsprachen vorliegen und die keine Ermessensentscheide oder ausserordentliche Auflagen erfordern, gilt die Bauverwaltung als Baubehörde. Der Bauverwalter entscheidet selbständig. Die Bauverwaltung kann in jedem Fall Baugesuche der Baukommission zum Entscheid vorlegen.

### § 3 Fachberatung

---

Die Baubehörde kann Fachkommissionen und Fachleute beiziehen. Sie hat deren Anregungen und Anträge bei ihren Entscheiden gebührend zu berücksichtigen.

---

### § 4 Einsprache / Beschwerde im Baubewilligungsverfahren

---

- 1 Gegen Verfügungen und Entscheide der Baubehörden kann beim Baudepartement des Kantons Solothurn Beschwerde geführt werden.

- 2 Beschwerden sind innert 10 Tagen, vom Datum der Zustellung des Entscheides an gerechnet, schriftlich und begründet einzureichen. Für das Verfahren ist das Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen massgebend.

---

## § 5 Meldepflicht / Baukontrolle

---

Die Bauherrschaft hat der Bauverwaltung folgende Baustadien zu melden:

- Baubeginn
- Errichtung des Schnurgerüstes
- Erstellung der Anschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen vor dem Eindecken
- Vollendung des Rohbaus
- Bauvollendung
- Schutzräume gemäss den speziellen Vorschriften
- Allfällige weitere Meldungen gemäss dem Entscheid der Baubehörde.

---

## § 6 Gebühren und Erschliessungsbeiträge

---

- 1 Die Baubehörde erhebt für die Behandlung der Baugesuche und die Überwachung der Bauten Gebühren, die der Gemeinderat festlegt.
- 2 Die Baukommission kann Kostenvorschüsse verlangen und die Aufnahme ihrer Arbeit von deren Bezahlung abhängig machen.
- 3 Die Grundeigentümerbeiträge und -gebühren für die Erschliessungswerke wie Strassen, Kanalisation, Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung und Gemeinschaftsantenne sind in separaten Reglementen geregelt.

### III. Bauvorschriften

#### 1. Verkehr

---

## § 7 Sichtfreihaltung

---

- 1 Gestützt auf § 23 der Verordnung über den Strassenverkehr verlangt die Baubehörde im Interesse der Verkehrssicherheit bei Strasseneinmündungen, Kurven und privaten Ein- und Ausfahrten die Freihaltung der Sichtzonen. Sie legt Länge und Breite der Sichtzone im Einzelfall aufgrund der spezifischen Anforderungen gemäss Richtlinien der Schweizerischen Normen-Vereinigung fest, in der Höhe ist in der Regel der Bereich zwischen 0.50 m und 3.00 m freizuhalten.
- 2 Die Vorschriften der Verordnung über den Strassenverkehr bleiben vorbehalten.

---

## § 8 Bäume und Sträucher entlang öffentlichen Strassen

---

Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von Gemeindestrassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.20 m zurückzuschneiden. Über Trottoirs und Fusswegen hat die lichte Höhe immer mindestens 2.50 m zu betragen.

---

## § 9 Abstellplätze / Garagenvorplätze

---

- 1 Die Grösse der Abstellplätze hat den SNV-Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner zu entsprechen (SNV = Schweizerische Normen Vereinigung).
- 2 Die Baubehörde kann auch bei bestehenden Bauten und baulichen Anlagen Abstellplätze verlangen. Innerhalb von Gestaltungsplangebieten wird ein Parkierungskonzept (unter- und oberirdisch) festgelegt.
- 3 Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst.
- 4 Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen, müssen von der Strassen- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mindestens 5.00 m aufweisen, sofern durch Baulinien nicht ein grösserer Abstand festgelegt ist oder die Baubehörde in Berücksichtigung besonderer Verhältnisse eine grössere Tiefe vorschreibt.
- 5 Ein- und Ausfahrten sind so anzulegen, dass durch deren Benützung der Verkehr nicht gefährdet oder behindert wird. Insbesondere sind angemessene Ausrundungsradien zu berücksichtigen. Bezüglich der Freihaltung der Sicht gilt § 7.
- 6 Können oder dürfen die erforderlichen Abstellplätze nicht erstellt werden, hat der Grundeigentümer gemäss dem Reglement über die Grundeigentümerbeiträge und -gebühren eine Ersatzabgabe zu entrichten.
- 7 Bei Vorplätzen, Abstellplätzen und Gehwegen sind die wasserdichten Beläge auf ein Minimum zu beschränken. Es sind Materialien zu wählen, die eine direkte Versickerung der Oberflächen / Meteorwasser gewährleisten.
- 8 In besonderen Fällen wird die zuständige kantonale Amtsstelle zur Entscheidung beigezogen. Kosten für Gutachten, Entscheide usw. gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

## 2. Sicherheit, Gesundheit und Hygiene

---

### § 10 Brandruinen und verwahrloste Gebäude

---

Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch, oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude, sind innert einer von der Baubehörde festgelegten Frist zu entfernen oder wiederherzustellen. Voraussetzung ist die umweltgerechte Entsorgung der anfallenden Materialien. Die Sicherheit und der Schutz der Nachbarschaft muss gewährleistet werden.

---

**§ 11****Türen und Treppen**

---

Haustüren, Gänge und Treppen von Mehrfamilienhäusern müssen folgende Mindestbreiten aufweisen:

- Haustüren	100 cm
- Treppen zwischen den Handläufen	100 cm
- Gänge, Vorplätze	120 cm

Die Anforderungen der Norm "behindertengerechtes Bauen", über Unfallsicherheit von Hochbauten sowie des Schweiz. Ingenieur- und Architektenvereins, der Beratungsstelle für Unfallverhütung, des Verbandes Schweizerischer Bauinspektoren und der Dokumentation über Unfallsicherheit von Hochbauten, dürfen keinesfalls unterschritten werden.

---

**§ 12****Behindertengerechtes Bauen**

---

Den Richtlinien und Normen des Schweizerischen Invalidenverbandes, insbesondere dem anpassbaren Wohnungsbau, ist Beachtung zu schenken.

---

**§ 13****Geländer und Brüstungen**

---

Geländer und Brüstungen haben eine Mindesthöhe von 100 cm aufzuweisen und sind so zu gestalten, dass die Sicherheit auch für Kleinkinder gewährleistet ist. Es wird auf die Empfehlung Nr. 358 des Schweiz. Ingenieur- und Architektenvereins und auf die Dokumentation über Unfallsicherheit von Hochbauten verwiesen.

---

**§ 14****Energie**

---

- 1 Die Bestimmungen gemäss § 56 der Kant. Bauverordnung sind mit der Gesuchseingabe einzuhalten.
- 2 Die energietechnischen Nachweise sind mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen.

---

**§ 15****Abfallentsorgung, Containerplätze,  
Kompostierung, Robidog**

---

**Anlagen zur Abfallentsorgung:**

- 1 Bei Gebäuden und Gebäudegruppen ab 6 Wohnungen sowie bei gewerblichen und industriellen Betrieben sind Anlagen zur Abfallentsorgung zu erstellen.

**Containerplätze, Plätze zur Bereitstellung von Material für die Grünabfuhr und weitere Sonderabfälle:**

- 2 Standorte und Gestaltung der Anlagen sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
- 3 Auch für diese Anlagen gelten die Bestimmungen gemäss § 7.
- 4 Die Anlagen sind so zu gestalten, dass dieselben vor Witterungs- oder anderweitigen Fremdeinwirkungen geschützt sind.

**Kompostierung:**

- 5 Es ist zu prüfen, auf welche Art die umweltgerechte Beseitigung von Abfällen aus Garten und Küche vollzogen werden kann (offene Kompostierung oder Kompostierungsanlagen). Der Schutz der Nachbarschaft muss gewährleistet bleiben.

**Robidog:**

- 6 Zur Sauberhaltung privater und öffentlicher Anlagen ist die Aufstellung von zweckmässigen Einrichtungen unerlässlich.
  - 7 Die Baubehörde kann in besonderen Fällen auch bei Einfamilienhausgruppen oder Einzelhäusern von diesen Anforderungen Gebrauch machen.
- 

**§ 16****Baustellen, Benützung von öffentlichem Grund  
Baustellenentsorgung**

---

- 1 Für die Benützung von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten und für Grabarbeiten im öffentlichen Strassengebiet ist die Bewilligung durch die Bauverwaltung erforderlich.
- 2 Der Bewilligungsempfänger ist verantwortlich für die Sicherung der Baustelle, den Schutz der öffentlichen Einrichtungen und die fachmännische Wiederinstandstellung.
- 3 Die Baubehörde kann die Bauarbeiten jederzeit einstellen, wenn die Bedingungen der Bewilligung oder die notwendigen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen nicht eingehalten werden.
- 4 Die Entsorgung der Baustellenabfälle hat ohne Ausnahme auf umweltgerechte Art und den neuesten Erkenntnissen zu erfolgen.
- 5 Es ist strikte untersagt, Baustellenabfälle in der Baugrube oder auf dem Baugelände selbst zu entsorgen und mit Erdreich zuzuschütten.
- 6 Ebenso ist es strikte untersagt, Baustellenabfälle auf dem Baugelände zu verbrennen.
- 7 Für Abbrüche mit mehr als 100 m<sup>3</sup> Abfälle sind durch die Bauherrschaft vor der Erteilung der Baubewilligung ein Konzept und ein Vorschlag für die Entsorgung zu erbringen (KAV §11; die Formulare sind bei der Gemeinde erhältlich).

### 3. Nebenräume und Gemeinschaftsanlagen in Mehrfamilienhäusern

---

#### § 17 Nebenräume

---

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern müssen in jeder Wohnung ausreichende Einstell-, beziehungsweise Lagermöglichkeiten für Vorräte und Hausrat geschaffen werden.
  - 2 Es sind ausreichende Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen zu erstellen.
  - 3 Die Kellerabteile sind im Verhältnis zur Wohnungsgrösse zu dimensionieren und haben zweckmässige Grundrissmasse aufzuweisen.
- 

#### § 18 Aufenthaltsräume und Spielplätze für Kinder

---

- 1 Für Überbauungen ab 18 Zimmern müssen, unabhängig von der Anzahl Wohnungen, Aufenthaltsräume erstellt werden. 1-Zimmerwohnungen werden nicht mitgerechnet. Die Mindestfläche beträgt, bis zu 40 Zimmern, pro anrechenbares Zimmer 1 m<sup>2</sup>. Bei grösseren Überbauungen wird der Mehrbedarf durch die Baubehörde festgelegt, er beträgt in der Regel 0.50 m<sup>2</sup> pro weiteres Zimmer. Wenn mehrere Räume erstellt werden, so hat jeder Raum eine Fläche von mindestens 18 m<sup>2</sup> aufzuweisen.
- 2 Die Aufenthaltsräume haben den Anforderungen der Hygiene zu entsprechen, müssen heizbar sein und sind mit Wasseranschluss und Ausguss auszurüsten.
- 3 Die Spielplätze im Freien haben eine Fläche von 15 % der Bruttogeschossflächen der Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern, aber mindestens 100 m<sup>2</sup> aufzuweisen. Im übrigen gilt § 41 der Kantonalen Bauverordnung.
- 4 Die sicherheitstechnischen Anforderungen an Kinderspielplätze sind gemäss Dokumentation der Beratungsstelle für Unfallverhütung strikte zu beachten.

### 4. Aesthetik

---

#### § 19 Brandmauern, Brandruinen, verwahrloste Gebäude

---

Die Baubehörde kann bei Brandruinen und verwahrlosten Gebäuden die das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Neubau, resp. Anbau zu rechnen ist.

---

#### § 20 Aussenantennen

---

- 1 Aussenantennen, Parabolspiegel und anderweitige Anlagen, benötigen eine Baubewilligung.

- 2 Vorbehalten bleibt die Bewilligung von Sende- und Empfangsanlagen der Feuerwehr, Polizei, öffentlicher Dienste, Industrie und Funkamateure sowie Industrie- und Gewerbebetriebe.
  - 3 Die Bestimmungen der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz müssen beachtet werden.
- 

## § 21

## Terrainveränderungen

---

- 1 Terrainveränderungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Nachbargrundstücke können mit Zustimmung des Eigentümers in die Gestaltung einbezogen werden.

# Zweiter Teil: Zonenvorschriften

## I. Allgemeines

---

### § 22 Gesetzgebung, Zuständigkeit und Verfahren

---

Geltungsbereich	Massgebend für das Bauen in der Gemeinde sind die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes, der kantonalen Bauverordnung, die übrigen einschlägigen Erlasse des Bundes und des Kantons sowie dieses Reglement.
Zuständige Behörden	<p>Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen ist der Gemeinderat.</p> <p>Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden.</p> <p>Die Anwendung dieses Zonenreglementes im Baubewilligungsverfahren ist Sache der Baukommission.</p> <p>Für Bauvorhaben gegen die keine Einsprachen vorliegen und die keine Ermessensentscheide oder ausserordentliche Auflagen erfordern, gilt die Bauverwaltung als Baubehörde. Der Bauverwalter entscheidet selbständig. Die Bauverwaltung kann in jedem Fall Baugesuche der Baukommission zum Entscheid vorlegen.</p>

---

### § 23 Pläne und Reglemente

---

Bauzonenplan	Der Zonenplan beinhaltet den Bauzonenplan im Massstab 1:2500 und den Gesamtplan im Massstab 1:5000. Er bestimmt die Grundzüge der künftigen Ausgestaltung der Gemeinde und enthält die Einteilung des Gemeindegebietes in Zonen verschiedener Nutzung und Ausnützung. Die Bauweise in den verschiedenen Zonen wird durch dieses Reglement festgelegt.
Gesamtplan	Die Zonenvorschriften Natur und Landschaft bezwecken die Abstimmung zwischen Nutzung und Schutz und gelten für das gesamte Gemeindegebiet ausserhalb der Bauzone. Sie bestehen aus dem Gesamtplan Massstab 1:5'000 und den entsprechenden Vorschriften im Zonenreglement.
Erschliessung	<p>Der Erschliessungsplan über die Verkehrsanlagen im Massstab 1:2500 bestimmt die Lage und Breite sämtlicher Strassen und Plätze mit den dazugehörigen Trottoirs und Baulinien.</p> <p>Weitere Erschliessungspläne und Reglemente legen den Ausbau der Leitungsnetze und sonstige Anlagen für Abwasserbeseitigung, Wasser- und Elektrizitätsversorgung sowie für Strassenbeleuchtung und Antennenanlagen im Rahmen des Zonenplanes fest.</p> <p>Massgebend für die Erschliessung ist das Reglement über die Erschliessungsbeiträge und -gebühren sowie das Erschliessungsprogramm.</p>

**§ 24****Zonenvorschriften / Zonen**

Unterteilung	Das Gemeindegebiet von <b>Biberist</b> ist im Zonenplan in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:	
Bauzonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnzone zweigeschossig (Einfamilienhauszone) § 25</li> <li>- Wohnzone zweigeschossig (Normale Wohnzone) § 26</li> <li>- Wohnzone zweigeschossig mit verdichteter Bauweise § 27</li> <li>- Wohnzone dreigeschossig § 28</li> <li>- Wohnzone dreigeschossig § 29</li> <li>- Quartier-Kernzone § 30</li> <li>- Kernzone St. Urs § 31</li> <li>- Kernzone Zentrum § 32</li> <li>- Gewerbezone § 33</li> <li>- Gewerbezone mit beschränktem Wohnanteil § 34</li> <li>- Industriezone 1 § 35</li> <li>- Industriezone 2 § 36</li> <li>- Industriezone mit beschränkter Bauhöhe § 37</li> <li>- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen § 38</li> <li>- Zone für Sport und Erholung § 39</li> <li>- Gärtnereizone § 40</li> <li>- Zone für Schrebergärten § 41</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>W 2E</li> <li>W 2</li> <li>W 2D</li> <li>W 3a</li> <li>W 3b</li> <li>QK</li> <li>K St.Urs</li> <li>K Zentrum</li> <li>Ga</li> <li>Gb</li> <li>I 1</li> <li>I 2</li> <li>ImB</li> <li>ÖBA</li> <li>SE</li> <li>GÄ</li> <li>Sch</li> </ul>
Andere Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Freihaltezone § 42</li> <li>- Ortsbildschutz - Perimeter § 43</li> <li>- Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht § 44</li> <li>- Kulturobjekte § 45</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>F</li> <li>OBS</li> </ul>
Reservezonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reservezonen § 46</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R</li> </ul>
Nutzungszonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landwirtschaftszone § 47</li> <li>- Kommunale Naturschutzzone § 48</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L</li> <li>KN</li> </ul>
Schutzzone	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommunale Landschaftsschutzzone § 49</li> <li>- Kommunale Uferschutzzone § 50</li> <li>- Quell- und Grundwasserschutzzone § 51</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>KL</li> <li>KU</li> <li>QG</li> </ul>
Gebiete (programmatisch)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft § 52</li> <li>- Naturobjekte geschützt § 53</li> <li>- Geschützte archäologische Fundstellen § 54</li> <li>- Durch Abfälle belastete Standorte § 55</li> </ul>	

## II. Nutzungsvorschriften

---

### § 25 Wohnzone zweigeschossig (Einfamilienhauszone) W 2E

---

1	Zweck	Wohnzone für Ein- und Doppel Einfamilienhäuser	
2	Nutzung	In der Wohnzone W 2E sind ein- oder zweigeschossige Wohnbauten sowie quartierspezifische Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	
3	Bauweise	Freistehende Einzelbauten	
4	Baumasse	Ausnützungsziffer Grünflächenziffer Geschosszahl Gebäudehöhe Gebäuelänge	max. 0.40 min. 40 % 1 oder 2 G max. 6.50 m max. 25 m
5	Erdgeschosskote	Bezüglich der Erdgeschosskote gilt § 26, Abs. 5	
6	Umgebung	Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben.	
7	Empfindlichkeitsstufe	ES II (Gebiete mit Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet).	

---

### § 26 Wohnzone zweigeschossig W 2

---

1	Zweck	Normale Wohnzone	
2	Nutzung	<p><sup>a</sup> In der Wohnzone W 2 sind ein- oder zweigeschossige, alleinstehende oder zusammengebaute Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig.</p> <p><sup>b</sup> Die verdichtete Bauweise ist mit Gestaltungsplan möglich. In diesem Fall gelten die Bestimmungen unter § 27 (Wohnzone W 2D).</p>	
3	Bauweise	Offene Bauweise	
4	Baumasse	Ausnützungsziffer Grünflächenziffer Geschosszahl Gebäudehöhe Gebäuelänge	max. 0.40 min. 40 % 1 oder 2 G max. 7.50 m max. 40 m
5	Erdgeschosskote	<p><sup>a</sup> Die Kote des fertigen Erdgeschossbodens darf diejenige der nächstliegenden Strasse höchstens um 100 cm übersteigen.</p> <p><sup>b</sup> Für Hinterlieger gilt die Koten-Bestimmung sinngemäss in Bezug auf</p>	

den nächstliegenden Rand der angrenzenden Privaterschliessung. Höhenlage und Abgrenzung solcher Privaterschliessungen werden im Bauwilligungsverfahren festgelegt. In stark geneigtem Gelände von über 8% Gefälle, kann die Baubehörde diese Vorschriften sinngemäss auf das gewachsene Terrain beziehen.

- 6 Umgebung Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben.
- 7 Empfindlichkeitsstufe ES II (Gebiete mit Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet).

## § 27

### Wohnzone zweigeschossig für verdichtete Bauweise

W 2D

- 1 Zweck Wohnzone für verdichtetes Bauen
- 2 Nutzung <sup>a</sup> Gestattet sind Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit zwei Geschossen in verdichteter Bauweise.  
<sup>b</sup> Als verdichtete Bauweise gelten Überbauungen, die durch Zusammenbau und bauliche Konzentration Flächen einsparen und mindestens drei individuelle, als Eigenheim geeignete Wohneinheiten umfassen. Mit einem gesamtheitlichen Konzept, einer auf die Umgebung abgestimmten Architektur sowie dem Ausscheiden gemeinsam nutzbarer Bereiche wie Spielplätze, Grünanlagen, etc. ist eine hohe Wohnqualität anzustreben.  
<sup>c</sup> Die Gestaltungsplanpflicht ist obligatorisch, wobei die Baumasse unter Abs. 4 als Richtwerte gelten.
- 3 Bauweise Reihen- und Mehrfamilienhäuser, Gruppensiedlungen.
- 4 Baumasse  
Ausnützungsziffer max. 0.50  
Grünflächenziffer min. 40 %  
Geschosszahl 2 G  
Gebäudehöhe max. 7.50 m
- 5 Erdgeschosskote Bezüglich der Erdgeschosskote gilt § 26, Abs. 5
- 6 Umgebung Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben. Die Umgebungsgestaltung ist im Gestaltungsplan darzustellen.
- 7 Empfindlichkeitsstufe ES II (Gebiete mit Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet).

**§ 28****Wohnzone dreigeschossig****W 3a**

1 Zweck	Wohnzone für Ein- und Mehrfamilienhäuser		
2 Nutzung	In der Wohnzone W 3a sind zwei- oder dreigeschossige Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.		
3 Bauweise	Offene Bauweise		
4 Baumasse	Ausnutzungsziffer		max. 0.50
	Grünflächenziffer		min. 40 %
	Geschosszahl		max. 3 G
	Gebäudehöhe		max. 8.50 m
5 Erdgeschosskote	Bezüglich Erdgeschosskote gilt § 26, Abs. 5.		
6 Umgebung	Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben.		
7 Empfindlichkeitsstufe	ES II (Gebiete mit Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet).		

**§ 29****Wohnzone dreigeschossig****W 3b**

1 Zweck	Wohnzone für Mehrfamilienhäuser		
2 Nutzung	In der Wohnzone W 3b sind zwei- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.		
3 Bauweise	Offene Bauweise		
4 Baumasse	Ausnutzungsziffer		max. 0.60
	Grünflächenziffer		min. 40 %
	Geschosszahl		max. 3 G
	Gebäudehöhe		max. 10.50 m
5 Umgebung	Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben.		
6 Empfindlichkeitsstufe	ES II (Gebiete mit Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet).		



## § 32

## Kernzone Zentrum

K Zentrum

1	Zweck	Zentrumsbereich für Arbeiten, Wohnen, Einkaufen.														
2	Nutzung	<p><sup>a</sup> Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie nicht-störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit zwei und drei Geschossen zulässig. Im Erdgeschoss sind vorwiegend Geschäftsräume zu erstellen.</p> <p><sup>b</sup> Der Gestaltungsplan ist obligatorisch, wobei die Baumasse unter Abs. 4 als Richtwerte gelten.</p>														
3	Bauweise	Offene Bauweise														
4	Baumasse	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">Ausnützungsziffer für Wohnungen und Dienstleistungsbetriebe</td> <td style="text-align: right;">0.60</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 150px;">für Geschäftsräume im Erdgeschoss zusätzlich</td> <td style="text-align: right;">0.30</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td style="text-align: right;">min. 25 %</td> </tr> <tr> <td>- Baumäquivalent pro Baum 30 m<sup>2</sup></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td style="text-align: right;">max. 3 G</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td style="text-align: right;">max. 10.50 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge</td> <td style="text-align: right;">max. 40 m</td> </tr> </table>	Ausnützungsziffer für Wohnungen und Dienstleistungsbetriebe	0.60	für Geschäftsräume im Erdgeschoss zusätzlich	0.30	Grünflächenziffer	min. 25 %	- Baumäquivalent pro Baum 30 m <sup>2</sup>		Geschosszahl	max. 3 G	Gebäudehöhe	max. 10.50 m	Gebäuelänge	max. 40 m
Ausnützungsziffer für Wohnungen und Dienstleistungsbetriebe	0.60															
für Geschäftsräume im Erdgeschoss zusätzlich	0.30															
Grünflächenziffer	min. 25 %															
- Baumäquivalent pro Baum 30 m <sup>2</sup>																
Geschosszahl	max. 3 G															
Gebäudehöhe	max. 10.50 m															
Gebäuelänge	max. 40 m															
5	Ausnahmen	Die Baubehörde kann für Kleinbauten, An-, Um- und Aufbauten, unter Einhaltung der jeweiligen Zonenbestimmungen, auf die Gestaltungsplanpflicht verzichten. Für Neubauten ist der Gestaltungsplan in jedem Fall obligatorisch.														
6	Empfindlichkeitsstufe	ES II (Gebiete mit Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet).														

## § 33

## Gewerbezone

Ga

1	Zweck	Gewerbezone mit Wohnnutzung								
2	Nutzung	<p><sup>a</sup> In der Gewerbezone Ga sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnbauten zulässig. Eine reine Wohnnutzung ist nicht zugelassen.</p> <p><sup>b</sup> Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion. Läden mit mehr als 500 m<sup>2</sup> Fläche und Lebensmittelverteiler erfordern einen Gestaltungsplan.</p>								
3	Bauweise	Offene Bauweise								
4	Baumasse	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;"><sup>a</sup> Ausnützungsziffer für Anteil Wohnnutzung</td> <td style="text-align: right;">max. 0.30</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td style="text-align: right;">min. 20 %</td> </tr> <tr> <td>- Baumäquivalent pro Baum 30 m<sup>2</sup></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe, resp. Firsthöhe</td> <td style="text-align: right;">normal max. 10.00 m reduziert max. 7.50 m</td> </tr> </table> <p>(ausgenommen sind Kamine und technische Aufbauten).</p>	<sup>a</sup> Ausnützungsziffer für Anteil Wohnnutzung	max. 0.30	Grünflächenziffer	min. 20 %	- Baumäquivalent pro Baum 30 m <sup>2</sup>		Gebäudehöhe, resp. Firsthöhe	normal max. 10.00 m reduziert max. 7.50 m
<sup>a</sup> Ausnützungsziffer für Anteil Wohnnutzung	max. 0.30									
Grünflächenziffer	min. 20 %									
- Baumäquivalent pro Baum 30 m <sup>2</sup>										
Gebäudehöhe, resp. Firsthöhe	normal max. 10.00 m reduziert max. 7.50 m									

<sup>b</sup> Die reduzierte Gebäudehöhe gemäss lit.a gilt in den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten.

<sup>c</sup> In Hanglage kann mit Zustimmung der Baubehörde zudem die Gebäudehöhe talseitig um höchstens 2.50 m überschritten werden. Weitere Abweichungen von diesen Vorschriften sind nur im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens möglich.

5	Umgebung	Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Um eine gute Aussenraumqualität insbesondere im Bereich von Wohnnutzungen zu erreichen, sind die unüberbauten Flächen naturnah zu gestalten. Insbesondere ist eine starke Durchgrünung mit regionstypischen, standortheimischen Bäumen und Pflanzen anzustreben. Die Baubehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben.
6	Besondere Bestimmungen	Ein allfälliger Wohnanteil ist so anzuordnen, dass keine Beeinträchtigung durch die Gewerbenutzung entsteht.
7	Gewerbezone Hohberg	In der Gewerbezone Hohberg sind im Bereich A, Um-, An- und Ausbauten der bestehenden Gebäude zulässig. Für einen Gebäudeabbruch bzw. Neubauten ist ein Gestaltungsplan notwendig. Im Bereich B sind lediglich Anlagen (keine Hochbauten) zugelassen.
8	Empfindlichkeitsstufe	ES III

## § 34

## Gewerbezone

Gb

1	Zweck	Reine Gewerbezone
2	Nutzung	<p><sup>a</sup> In der Gewerbezone Gb sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.</p> <p><sup>b</sup> Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion. Läden mit mehr als 500 m<sup>2</sup> Fläche und Lebensmittelverteiler erfordern einen Gestaltungsplan.</p>
3	Bauweise	Offene Bauweise
4	Baumasse	<p><sup>a</sup> Grünflächenziffer <span style="float: right;">min. 20 %</span></p> <p>- Baumäquivalent pro Baum 30 m<sup>2</sup></p> <p>Gebäudehöhe, resp. Firsthöhe <span style="float: right;">normal max. 10.00 m</span>  <span style="float: right;">reduziert max. 7.50 m</span></p> <p>(ausgenommen sind Kamine und technische Aufbauten).</p> <p><sup>b</sup> Die reduzierte Gebäudehöhe gemäss lit.a gilt in den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten.</p> <p><sup>c</sup> In Hanglage kann mit Zustimmung der Baubehörde zudem die Gebäudehöhe talseitig um höchstens 2.50 m überschritten werden. Weitere Abweichungen von diesen Vorschriften sind nur im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens möglich.</p>
5	Umgebung	Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Um eine gute Aussenraumqualität insbesondere im Bereich von Wohnnutzungen zu erreichen, sind die unüberbauten Flächen naturnah zu ge-

stalten. Insbesondere ist eine starke Durchgrünung mit regionstypischen, standortheimischen Bäumen und Pflanzen anzustreben. Die Baubehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben.

6 Empfindlichkeitsstufe

ES III

**§ 35****Industriezone 1****I 1**

1 Zweck

Ansiedlung und Entwicklung arbeitsplatzintensiver Industriebetriebe.

2 Nutzung

<sup>a</sup> In der Industriezone sind Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen.

<sup>b</sup> Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion. Läden mit mehr als 500 m<sup>2</sup> Fläche und Lebensmittelverteiler erfordern einen Gestaltungsplan.

3 Baumasse

Grünflächenziffer

min. 5 %

4 Umgebung

Die Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, insbesondere längs Strassen und gegenüber Wohnbauten. Die Baubehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben. Dem Baugesuch ist ein Plan der Freiflächengestaltung beizulegen.

5 Besondere Bestimmungen

Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager- oder Umschlagsplätze überdeckt oder wirkungsvoll umpflanzt werden.

6 Empfindlichkeitsstufe

ES IV

**§ 36****Industriezone 2****I 2**

1 Zweck

Ansiedlung und Entwicklung arbeitsplatzintensiver Industriebetriebe.

2 Nutzung

Es gelten die Bestimmungen der Industriezone I 1 (§35).

3 Baumasse

<sup>a</sup> Grünflächenziffer

min. 10 %

Gebäudehöhe, resp. Firsthöhe

max. 10.0 m

(ausgenommen sind Kamine und technische Aufbauten).

<sup>b</sup> Die Länge, Höhe und Gestaltung der Gebäude haben auf die benachbarten Zonen Rücksicht zu nehmen.

4 Umgebung

Es gelten die Bestimmungen der Industriezone I 1 (§35).

5 Besondere Bestimmungen

Es gelten die Bestimmungen der Industriezone I 1 (§35).

6 Empfindlichkeitsstufe

ES IV

## § 37

## Industriezone mit beschränkter Bauhöhe

ImB

1 Zweck	Ansiedlung und Entwicklung arbeitsplatzintensiver Industriebetriebe.
2 Nutzung	Es gelten die Bestimmungen der Industriezone I 1 (§35).
3 Baumasse	Grünflächenziffer min. 10 % Gebäudehöhe beschränkt auf die absolute Höhe von 466.50 m.Ü.M. (ausgenommen sind Kamine und technische Aufbauten)
4 Umgebung	<sup>a</sup> Die Baubehörde kann im Einzelfall zusätzliche Anpflanzungen verlangen. Dem Baugesuch ist ein Plan der Freiflächengestaltung beizulegen. <sup>b</sup> Mindestens die Hälfte der nach Grünflächenziffer verlangten Fläche ist mit Bäumen, Sträuchern und Hecken zu bepflanzen, wobei nach Möglichkeit pro 1500 m <sup>2</sup> Arealfläche mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen ist.
5 Empfindlichkeitsstufe	ES IV

## § 38

## Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

öBA

1 Zweck	Sicherung der für öffentliche Bauten und Anlagen benötigten Flächen.
2 Nutzung	Es sind öffentliche Bauten mit ein, zwei oder drei Geschossen zulässig.
3 Baumasse	Grünflächenziffer min. 20 % Geschosszahl 1 - 3 G Gebäudehöhe max. 10.50 m
4 Besondere Bestimmungen	Das der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilte Areal ist der Abtretungspflicht gemäss § 34 Abs. 3 PBG unterstellt.
5 Empfindlichkeitsstufe	ES II (Gebiete mit Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet).

## § 39

## Zone für Sport und Erholung

SE

1 Zweck	Sicherung der zur Ausübung spezieller Sport- und Freizeitaktivitäten benötigten Flächen und Anlagen.
2 Nutzung	Es sind kleinere Bauten und Anlagen zulässig, die für das Betreiben der jeweiligen Nutzung notwendig sind. Die bestehenden Bauten können im Rahmen der Besitzstandswahrung unterhalten werden.
3 Baumasse	Für neue Bauten und Anlagen: Geschosszahl 1 G

Gebäudehöhe max. 4.50 m

- 4 Besondere Bestimmungen a Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, Materialien, farbliche Gestaltung) der Umgebung anzupassen.  
b Der Waldabstand gemäss Bauzonenplan gilt nur für Hochbauten. Anlagen dürfen bis 6 m an den Waldrand errichtet werden.
- 5 Empfindlichkeitsstufe ES II (Gebiete mit Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet).

## § 40

### Gärtnerzone

GÄ

- 1 Zweck Sicherung der Nutzung als Gärtnerbetrieb
- 2 Nutzung In der Gärtnerzone sind nur Bauten entsprechend der bestehenden Nutzung als Gärtnerbetriebe mit zugehörigen Wohnungen zulässig.  
Im übrigen gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2 (§ 26).
- 3 Empfindlichkeitsstufe ES III

## § 41

### Zone für Schrebergärten

SCH

- 1 Zweck Die Zone für Schrebergärten dient dem Betrieb von Schrebergärten.
- 2 Nutzung Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb von Schrebergärten notwendig sind. Wohnwagen und Wohnmobile sind nicht gestattet. Die bestehenden Bauten können im Rahmen der Besitzstandswahrung unterhalten werden.
- 3 Baumasse<sup>a</sup> Für neue Bauten und Anlagen gelten die folgenden Masse:
- |                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| Länge (inkl. Dachvorsprung) | max. 5.00 m |
| Breite                      | max. 4.00 m |
| Traufhöhe                   | max. 2.60 m |
| Firsthöhe                   | max. 3.00 m |
- <sup>b</sup> Als Dachform mit einem Dachvorsprung von max. 60 cm und min. 10 cm sind gestattet:
- |            |                      |
|------------|----------------------|
| Pulldach,  | mit max. 20% Gefälle |
| Flachdach  |                      |
| Satteldach |                      |
- Für die Bedachung sind Ziegel (braun oder rot), Dachpappe, Welleternit (braun) oder vergleichbare Kunststoffe zulässig.
- <sup>c</sup> Alle Arten von Sichtbeton oder Mauerwerk sind untersagt. Das Fundament darf bis höchstens 30 cm über den Boden betoniert werden.

4	Besondere Bestimmungen	Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, Materialien, farbliche Gestaltung) der Umgebung anzupassen.
5	Empfindlichkeitsstufe	ES II (Gebiete mit Aufstufungen in ES III sind im Empfindlichkeitsstufenplan bezeichnet).

---

## § 42

### Freihaltezone

### F

---

1	Zweck	Sicherung von Grünelementen innerhalb der Siedlung.
2	Nutzung	Grün- und Parkanlagen, Spielplätze.
3	Baumasse	In der Freihaltezone sind Kleinbauten und Anlagen gestattet, sofern sie dem jeweiligen Zweck der Freihaltung entsprechen.
4	Besondere Bestimmungen	Die Freihaltezone ist möglichst gut zu durchgrünen, vorzugsweise mit Bäumen und Sträuchern.

---

## § 43

### Ortsbildschutz - Perimeter

### OBS

---

1	Zweck	Der Perimeter des Ortsbildschutzes grenzt schützenswerte Orts- und Strassenbilder ab. Sie sollen in ihrer Eigenart erhalten bleiben. Durch geeignete Massnahmen sind die baulich und geschichtlich wertvollen Bauten mit ihrer Umgebung zu schützen. Die Ortsbildschutzzone überlagert Teile diverser Bauzonen.
2	Nutzung	Bezüglich Nutzung gelten die jeweiligen Vorschriften der entsprechenden Zone: - Wohnzone W 2E (§ 25) - Wohnzone W 2 (§ 26) - Wohnzone W 3a (§ 28) - Quartierkernzone QK (§ 30) - Kernzone St. Urs (§ 31) - Kernzone Zentrum (§ 32) - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (§ 38) - Freihaltezone F (§ 42) - Landwirtschaftszone L (§ 47)
3	Bauweise	Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich dem Zweck der Zone unterzuordnen und sich hinsichtlich Proportionen, Stellung der Bauten, Bauart, Dachform, Baumaterial und farblicher Gestaltung ins Ortsbild einzufügen.
4	Baumasse	Gemäss Grundnutzungszone. Im Interesse einer optimalen Einpassung der Bauten kann die Baubehörde abweichende Baumasse vorschreiben.
5	Gestaltung	Spezifische Auflagen über die Gestaltung können im Einzelfall im Baubewilligungsverfahren erfolgen.

---

## § 44 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

---

- 1 Zweck Die Gestaltungspläne bezwecken eine gute, angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung von zusammenhängenden Flächen gemäss § 44 ff PBG.
- 2 Anwendung Die Gestaltungsplanpflicht gilt für die Kernzone St. Urs, Kernzone Zentrum, Wohnzone für verdichtete Bauweise W2D sowie in allen speziell im Bauzonenplan bezeichneten Gebieten.
- 3 Mindestanforderungen <sup>a</sup>Für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten generell die folgenden Mindestanforderungen:
- Aufzeigen eines gesamtheitlichen Baukonzeptes. Dieses soll Auskunft geben über die Bauweise, Nutzungsverteilung, Freiraumgestaltung, Spielplätze und Fussgängerverbindungen.
  - Aufzeigen einer haushälterischen, wohngerechten Erschliessung in Ergänzung der Erschliessungspläne, sowie die Organisation der Parkierung.
  - Rücksichtnahme auf bestehende Orts- und Strassenbilder oder intakte Landschaftsteile, Grünflächen und Bepflanzungen.
  - Grünflächen (Siedlungs- und Erholungsräume) sind mit siedlungsgerechter Anordnung der Bepflanzungen (Hochstammbäume) mit einheimischen und standortgerechten Arten im Baukonzept darzustellen.
  - Im Gestaltungsplan ist die Bauetappierung aufzuzeigen.
- <sup>b</sup>Für die einzelnen Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht gelten zusätzlich spezifische Minimalanforderungen und Hinweise gemäss Anhang 3.
- 4 Rechtsgültige Gestaltungspläne Im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bauzonenplanes bereits gültige Gestaltungspläne behalten ihre Rechtskraft, soweit diese im Plan mit dem entsprechenden Regierungsratsbeschluss vermerkt sind. Alle andern werden ausser Kraft gesetzt gemäss Anhang 2.
- 5 Ausnahmen Die Baubehörde kann für kleinere Bauvorhaben sowie für An-, Um- und Aufbauten, unter Einhaltung der jeweiligen Zonenbestimmungen, auf die Gestaltungsplanpflicht verzichten, wenn dadurch die Gesamtüberbauung nicht ungünstig präjudiziert und die geplante oder mögliche Erschliessung des grossflächigen Gebietes nicht beeinträchtigt wird. Für freistehende Neubauten ist der Gestaltungsplan in jedem Fall obligatorisch.

---

## § 45 Kulturobjekte

---

- 1 Generelle Vorschriften Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzei-

tig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.

- |   |                        |  |
|---|------------------------|--|
| 2 | Geschützte Objekte     | Die im Bauzonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates oder des Gemeinderates geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, 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 Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen, Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.  |
| 3 | Schützenswerte Objekte | Als schützenswert sind im Bauzonenplan wichtige und charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschützstellung ist zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr). Ein Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn nachweisbar keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In solchen Fällen sind für den Neubau Lage, Stellung, Proportionen sowie Fassaden- und Dachgestaltung analog dem ursprünglichen Gebäude anzustreben. Allfällige Abweichungen die im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind, sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen. |
| 4 | Erhaltenswerte Objekte | Bei den im Bauzonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. Im Falle eines unvermeidlichen Abbruches soll möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes möglichst zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.  |

---

## § 46

## Reservezonen

R

- |   |                        |   |
|---|------------------------|---|
| 1 | Zweck                  | Reserve für eine differenzierte, langfristige Erweiterung der Bauzone.  |
| 2 | Besondere Bestimmungen | <sup>a</sup> Im Gebiet Fällimoos sind Wohnbauten, öffentliche Bauten und Anlagen, sowie Grünanlagen und Spielplätze vorgesehen. |

<sup>b</sup> Vor einer weiteren Einzonung erlässt der Gemeinderat ein ganzheitliches Nutzungskonzept über das Gesamtgebiet Fällimoos.

---

## § 47 L **Landwirtschaftszone**

---

- |                       |                        |  |              |            |                       |            |                   |             |
|-----------------------|------------------------|--|--------------|------------|-----------------------|------------|-------------------|-------------|
| 1                     | Zweck                  | Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.   |              |            |                       |            |                   |             |
| 2                     | Nutzung                | Zulässig ist die bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau sowie überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen.* |              |            |                       |            |                   |             |
| 3                     | Bauweise               | Die zulässigen Bauten haben sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren und in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung, sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.   |              |            |                       |            |                   |             |
| 4                     | Baumasse               | <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Geschosszahl</td> <td style="text-align: right;">1 oder 2 G</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe allgemein</td> <td style="text-align: right;">max 7.50 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe Silos</td> <td style="text-align: right;">max 12.00 m</td> </tr> </table>   | Geschosszahl | 1 oder 2 G | Gebäudehöhe allgemein | max 7.50 m | Gebäudehöhe Silos | max 12.00 m |
| Geschosszahl          | 1 oder 2 G             |  |              |            |                       |            |                   |             |
| Gebäudehöhe allgemein | max 7.50 m             |  |              |            |                       |            |                   |             |
| Gebäudehöhe Silos     | max 12.00 m            |  |              |            |                       |            |                   |             |
| 5                     | Besondere Bestimmungen | <p><sup>a</sup> Die Stellung des Daches, die Dachform und Dachneigung sowie das Bedeckungsmaterial ist dem Landschaftsbild anzupassen.</p> <p><sup>b</sup> Silos sind möglichst unauffällig zu plazieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig.</p>  |              |            |                       |            |                   |             |
| 6                     | Empfindlichkeitsstufe  | ES III.  |              |            |                       |            |                   |             |

---

## § 48 KN **Kommunale Naturschutzzone**

---

- |   |         |  |
|---|---------|--|
| 1 | Zweck   | Die kommunale Naturschutzzone dient der Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.   |
| 2 | Nutzung | Soweit unter den Schutzzielen und -massnahmen nichts anderes festgelegt wird, sind Handlungen, die dem Schutzziel zuwiderlaufen, wie beispielsweise Errichten von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Bewässerungen, Entwässerungen, Umbruch, Verwenden von Düngen- und Pflanzenschutzmitteln, Aufforsten, Campieren, Feuer entfachen usw., nicht gestattet. |

---

\* Es gelten insbesondere Art. 16 RPG (Bundesgesetz über die Raumplanung), Art. 16 und 20 VO RPG (Eidgen. Verordnung über die Raumplanung) sowie § 37 bis und 38 PBG (kantonales Planungs- und Baugesetz). Die Zulässigkeit nicht landwirtschaftlicher Bauten und Anlagen ist in Art. 24 RPG und § 38 Abs.2 PBG sowie in der kantonalen Verordnung über das Bauen ausserhalb der Bauzone geregelt.

3 Bauten, resp. Ausnahmen	Über begründete Ausnahmen entscheidet die Baukommission.
4 Schutzziele, Massnahmen	Schutzziele und -massnahmen sind im Anhang 4 festgelegt.
5 Aufsicht, Unterhalt	Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist die Baukommission. Die notwendigen finanziellen Mittel für den Unterhalt werden von der Einwohnergemeinde im Rahmen des Budgets bereitgestellt.

---

## § 49 Kommunale Landschaftsschutzzone KL

---

1 Zweck	Die kommunale Landschaftsschutzzone umfasst typische oder empfindliche Landschaften, die aus naturkundlichen, ästhetischen und soziokulturellen Gründen in ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben sollen. Sie dient der Erhaltung von reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammern mit reicher Ausstattung an Naturelementen.
2 Nutzung	Das Erstellen von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, wie Materialablagerungen, Aufschüttungen, Entwässerungen sowie weitere Massnahmen und Nutzungen, welche die Landschaft beeinträchtigen, dürfen nicht vorgenommen werden.
3 Bauten, resp. Ausnahmen	Ausnahmen bez. Abs.2 sind für Bienenhäuser und Weidunterstände möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.
4 Schutzziele, Massnahmen	Die landschaftliche Gliederung wie auch ihre vielfältige Ausstattung mit Bäumen, Hecken <sup>**</sup> , Uferbestockungen <sup>***</sup> oder anderer naturnaher Vegetation ist ungeschmälert zu erhalten und zu fördern. Schutzziele und -massnahmen sind im Anhang 1 festgelegt.
5 Aufsicht, Unterhalt	Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist die Baukommission. Die notwendigen finanziellen Mittel für den Unterhalt werden von der Einwohnergemeinde im Rahmen des Budgets bereitgestellt.

---

## § 50 Kommunale Uferschutzzone KU

---

1 Zweck	Die kommunale Uferschutzzone dient der Erhaltung natürlicher Ufer, der Förderung einer standortgerechten Ufervegetation sowie dem Freihalten der Uferbereiche von Bauten und Anlagen.
2 Nutzung	In der bezeichneten Zone gelten die Vorschriften gemäss § 31 ff der

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

<sup>\*\*\*</sup> Für die Ufervegetation gilt § 39 NHV

kantonale Verordnung über den Natur und Heimatschutz.

- |   |                         |  |
|---|-------------------------|--|
| 3 | Bauten, resp. Ausnahmen | Bauten und bauliche Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck her einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen.                                     |
| 4 | Schutzziele, Massnahmen | Die Nutzung hat sich dem Ziel gem. Abs.1 unterzuordnen. Mit Zustimmung des Kreisförsters sind Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie mähen der Borde, verjüngen und durchlichten der Ufergehölze usw. zulässig und notwendig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleich gestellten Erzeugnissen ist nicht gestattet. |

## § 51

### Quell- und Grundwasserschutzzone

QG

Zweck

Für die drei Quelfassungen des Elisabethenheims auf dem Bleichenberg gilt der Schutzonenplan sowie das Schutzonenreglement (genehmigt durch den Gemeinderat am 19.10.92 und durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 850 vom 9.3.93).

## § 52

### Kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft

1 Zweck

Kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft sind den Nutzungszonen überlagerte, kleinräumige Gebiete. Deren Bewirtschaftung bezweckt besonders die Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen und erlebnisreichen Gebieten mit ihren typischen Lebensräumen von Pflanzen und Tieren. Die entsprechenden Ziele und Massnahmen werden mit freiwilligen Vereinbarungen angestrebt.

2 Schutzziele, Massnahmen

<sup>a</sup> Schutzziele und -massnahmen sind im Anhang 5 aufgeführt. Eine den Zielen entsprechende Nutzung ist zulässig.

<sup>b</sup> Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und/oder den Grundbesitzern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die Baukommission sicherzustellen.

<sup>c</sup> Die Finanzierung der Abgeltungen erfolgt hauptsächlich durch Gemeindemittel, welche bei Bedarf durch die Mittel des Mehrjahresprogrammes Natur und Landschaft des Kantons Solothurn ergänzt werden können.

---

## § 53 Naturobjekte geschützt

---

- |   |                        |   |
|---|------------------------|---|
| 1 | Schutz                 | Die im Zonenplan mit einem Symbol bezeichneten und im Anhang 6 aufgelisteten Naturobjekte (Einzelbäume, Baumgruppen, erratische Blöcke usw.) sind durch Beschluss des Regierungsrates (oder des Gemeinderates) unter Schutz gestellt.   |
| 2 | Schutzziele Massnahmen | <p><sup>a</sup> Verboten sind sämtliche Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt der Objekte gefährden.</p> <p><sup>b</sup> Die Beseitigung von Bäumen aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Dieser regelt auch die Ersatzpflanzung.</p> |
| 3 | Zuständigkeit          | Zuständig für Objekte von lokalem Schutz ist die Baukommission. Objekte von kantonalem Schutz stehen unter der Aufsicht des Kantons.  |
- 

## § 54 Geschützte archäologische Fundstellen

---

- |   |                        |   |
|---|------------------------|---|
| 1 | Generelle Vorschriften | Durch die Kulturdenkmälerverordnung werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt. Vor Erteilen der Baubewilligung haben die Baubehörden der Gemeinden der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf bekannte geschützte archäologische Fundstellen beziehen. |
|---|------------------------|---|
- 

## § 55 Durch Abfälle belastete Standorte

---

- |   |                    |   |
|---|--------------------|---|
| 1 | Beschreibung       | Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 der Technischen Abfallverordnung vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG, SR 814.01) überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Wasserwirtschaft (AWW) geführt und ist auch bei den örtlichen Baukommissionen vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen. |
| 2 | Handlungsanweisung | Für alle durch Abfälle belasteten Standorte gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von §12 der kantonalen Verordnung über Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV, BGS 812.52) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.  |

### III. Abweichende Bestimmungen

---

#### § 56

#### Bestandesgarantie, Altbauten

---

- 1 Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten, die diesen Vorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Erweiterungen, Umbauten und Zweckveränderungen sind zulässig, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht vergrössert wird.
- 2 Wenn die Einhaltung der Ausnützungsziffer der jeweiligen Zone eine unverhältnismässige Härte bedeutet und weder öffentliche Interessen bezüglich Ästhetik, Wahrung des Quartierbildes und der Erhaltung ausreichender Grünflächen, noch schützenswerte private Interessen verletzt werden, ist gestützt auf § 39 Absatz 2 der Kant. Bauverordnung bei bestehenden, vor Inkrafttreten dieser Bestimmung erstellten zonenkonformen Wohnbauten mit maximal 2 Geschossen, für kleinere An- und Ausbauten wie Erker, Zimmeranbauten, Dachausbauten, Garagen, eine den örtlichen Verhältnissen angepasste Überschreitung der Ausnützungsziffer um maximal 20% zulässig.

# Dritter Teil: Schluss- und Übergangsbestimmungen

## § 57

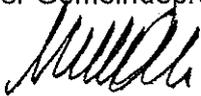
## Verfahren

- |   |               |  |
|---|---------------|--|
| 1 | Verfahren     | Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes.   |
| 2 | Inkrafttreten | Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.<br><br>Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind. |
| 3 | Aufhebung     | Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 10. Mai 1994 aufgehoben.                                  |

Vom Gemeinderat beschlossen

Biberist, 21. September 1998

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:



Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1406 genehmigt

Solothurn, 4. Juli 2000



Der Staatsschreiber:



# Vierter Teil: Anhänge 1-6, Baugebühren

## Anhang 1

### Zonenvorschriften-Tabelle

§	Zone	Ausnutzungsziffer	Grünflächenziffer	Geschosszahl	Max. Gebäudehöhe	Max. Gebäudelänge
25	Wohnzone W 2E (Einfamilienhauszone)	0.40	40 %	1 oder 2	6.50 m**	25.0 m
26	Wohnzone W 2	0.40	40 %	1 oder 2	7.50 m**	40.0 m
27	Wohnzone W 2D	0.50	40 %	2	7.50 m**	
28	Wohnzone W 3a	0.50	40 %	2 oder 3	8.50 m**	
29	Wohnzone W 3b	0.60	40 %	2 oder 3	10.50 m	
30	Quartierkernzone QK	0.40 + 0.10	20 % / 40 %	1 oder 2	7.50 m**	40.0 m
31	Kernzone St. Urs	0.45 + 0.20	25 % Baumäquiv. 30 m2	2	7.50 m	40.0 m
32	Kernzone Zentrum	0.60 + 0.30	25 % Baumäquiv. 30 m2	2 oder 3	10.50 m	40.0 m
33	Gewerbezone Ga	0.30 für die Wohnnutzung	20% Baumäquiv. 30 m2	----	10.0 m, red. 7.50 m	----
34	Gewerbezone Gb	----	20 % Baumäquiv. 30 m2	----	10.0 m, red. 7.50 m	----
35	Industriezone I	----	5 %	----	----	----
36	Industriezone 2	----	10 %	----	10.0 m	----
37	Industriezone mit beschr. Bauhöhe ImB	----	10 %	----	auf 466.50 m ü. M.	----
38	Zone für öff. Bauten + Anlagen ÖBA	----	20 %	1, 2 oder 3	10.50 m	----
39	Zone für Sport und Erholung	----	----	1	4.50 m	----
40	Gärtnereizone GÄ	0.40	40 %	1 oder 2	7.50 m	40.0 m
41	Zone für Schrebergärten	----	----	----	2.60 m / 3.00 m	4.00 m / 5.00 m
42	Freihaltezone	----	----	----	----	----

\*\* Zusätzliche Vorschriften betreffend Erdgeschosskote

5933.00 / H-9702-A.DOC / och  
5.9.2000

Baureglement:  
Zonenreglement

Baugesamplan:  
Gesamplan:

Baukommission:  
WAM Partner  
BSB + Partner

## Anhang 2

### Aufgehobene Gestaltungspläne

Verzeichnis der Gestaltungspläne, die mit dem Inkrafttreten des Zonenplanes und des vorliegenden Zonenreglementes vollständig ausser Kraft gesetzt werden:

- Areal Coop	RRB Nr. 3054 vom 4.6.1965
- Neumattstrasse	RRB Nr. 5201 vom 12.10.1965
- Gutenbergstrasse	RRB Nr. 2613 vom 20.5.1980
- Chürzi	RRB Nr. 768 vom 7.3.1995

Die Gestaltungspläne, die ihre Rechtskraft behalten, sind im Zonenplan gebietsmässig dargestellt und mit dem entsprechenden Regierungsratsbeschluss vermerkt.

## Anhang 3

### Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Für die einzelnen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten die folgenden spezifischen Minimalanforderungen und Hinweise (§45 Abs 3 lit b):

<b>Gebiet:</b>	<b>Spezifische Anforderungen:</b>
Areal Strafanstalt Schöngrün GB 1173	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA - Das Ergebnis des Wettbewerbes wird Grundlage sein für den Gestaltungsplan.
Ehem. Bauernhof an der Bleichenbergstrasse GB 1154	Wohnzone W2 - Einbezug der schützenswerten Naturobjekte
GP Chilchacker GB 2787 / 2788 / 2789 / 2790	Wohnzone W 3a - Stellung der Bauten quer zum Friedhofareal, evtl. differenzierte Bauhöhen - Grüngürtel ausscheiden gegenüber Friedhofareal
GP Altersheim Heimatblick GB 1030	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen - Die Erschliessung muss von der Dufourstrasse her erfolgen. - Die Hochbauten sind möglichst in Anlehnung an die bereits bestehenden Bauten anzugliedern. - Gegenüber dem Bleichenberg hat eine entsprechende Grünflächengestaltung den Übergang zur Landwirtschaft zu gewährleisten.
GP Bromegg GB 2052	Wohnzone W2 - Das Baukonzept soll Rücksicht nehmen auf die bestehende Topographie (Siedlungsrand, Uebergang zur Landwirtschaft) und wenn möglich einen Teil der Obstbäume einbeziehen - Die Erschliessung ist ab Bromeggstrasse vorzusehen
GP Bürenstrasse GB 1195, 2689 GB 1198, 2688	Gewerbezone Gb - Bebauung und Freiraumgestaltung haben auf die besondere Umgebung des Aareufers (Uferschutz) sowie auf die Ortseinfahrt zur Stadt Solothurn Rücksicht zu nehmen
GP Hohberg GB 1216, 1217, 2732	Gewerbezone Ga - siehe § 33 Abs 7

## Anhang 4

### Kommunale Naturschutzzone Chriziweiher

(Naturschutzinventar des Kantons Solothurn Objekt Nr.43.1)

#### Beschreibung (gem. Naturinventar)

Mässig wertvoller Weiher mit lokaler Bedeutung; es konnten nur wenige spezialisierte Pflanzenarten nachgewiesen werden. Laichgewässer für Grasfrosch und Erdkröte (Vorkommen des Teichmolchs). Bemerkenswert ist das Vorkommen der Glänzenden Smaragdlibelle, welche im Wasseramt nur noch wenige Fundorte aufweist. Der Chriziweiher hat eine grosse Bedeutung als Naherholungsgebiet. Durch die Gestaltung eines Amphibienbiotopes westlich des Weihers im Jahr 1992 hat das Gebiet eine wesentliche ökologische Aufwertung erfahren. Eigentümer sind die Bürgergemeinden Solothurn und Biberist.

#### Schutzziele

- Bewahren des Charakters des Gebietes als Naherholungsgebiet und als Lebensraum von Tieren und Pflanzen.
- Gewähren von natürlichen Verlandungsprozessen.
- Fördern eines Angebotes unterschiedlicher Feuchtstandorte für die Tier- und Pflanzenwelt im Rahmen der natürlichen Entwicklung.

#### Massnahmen

- Periodische Kontrolle der Vegetationsentwicklung.
- Schaffen neuer Feuchtstandorte bei Mangel an Amphibienlaichplätzen.

## Anhang 5

### Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft

#### Aegerten-Giriz

##### Beschreibung

Gebiet an der Abbruchkante zwischen dem östlichsten Teil des Bleichenbergs und der tiefer gelegenen Emmenebene. Der steile Abbruch wird im westlichen Teil des Gebietes extensiv landwirtschaftlich genutzt, der östliche Teil ist durch naturnah bestockte Ausläufer des Waldgebiets auf dem Dittiberg und an der Emme bedeckt.

Die sonnigen und steilen Hänge der Terrassenkante waren früher wohl durchgehend mit mageren Wiesen und Weiden bewachsen. Das Vorranggebiet umfasst die grössten erhaltenen Reliktflächen dieser Art in Biberist. Insbesondere unmittelbar westlich des Waldausläufers im Giriz zeichnet sich der Steilhang durch das Vorkommen verschiedener, für magere Standorte typischer Pflanzenarten aus. Er wurde daher im Naturinventar Biberist als 'sehr wertvoll' bewertet (Objekt 3.21).

Durch die besondere Nutzungsart konnte sich auch auf der an die Terrassenkante anschliessenden Hornusserwiese eine Vegetation mit typischen Pflanzenarten magerer Standorte entwickeln. Im westlichen Teil wird die Hornusserwiese seltener geschnitten. Dort konnte sich eine sehr schöne Magerwiese mit dem seltenen Purgier-Lein entwickeln, die im Naturinventar Biberist als 'sehr wertvoll' beurteilt wurde.

##### Ziele

- Erhaltung der mageren Flächen an der Terrassenkante und auf der Hornusserwiese
- Aufwertung der naturnahen Flächen im Gebiet

##### Massnahmen

- Verzicht auf die Düngung aller Wiesen- und Weiden im Gebiet
- Verzicht auf die Beweidung der ökologisch wertvollsten Flächen (Objekt 3.19 im Naturinventar Biberist)
- Aufwertung des südexponierten Waldrandes entlang der Hornusserwiese durch die Schaffung eines strukturreichen Strauchsaumes.

## Anhang 6

### Geschützte Naturobjekte

#### **Baumgruppe beim Schlösschen Vorder Bleichenberg**

(kant. Naturschutzinventar Objekt Nr.43.4)

GB Nr. 1044, Baurecht Nr. 1841

Eigentümer: Kanton Solothurn, Baurechtsgrundstück der Moos-Flury-Stiftung

RRB Nr. 4989 vom 28. Dez. 1949, 952 vom 25. Februar 1972

Auf der Nordwestseite des Schlösschens eine grosse, gegen 300 Jahre alte Platane, Stammdurchmesser 156 cm, Kronenbreite 25 m. Am Zufahrtsweg zwei Rosskastanien von 71 resp. 88 cm Stammstärke, 70-80 Jahre alt. Neupflanzung von 2 Platanen im Frühjahr 1983.

#### **Zwei Kastanienbäume und eine Winterlinde beim Spitalhof**

GB Nr. 2209, Eigentümer: Kanton Solothurn

#### **Drei alte Buchen mit Toreinfassung, 18. J.h., westlich vom Spitalhof**

GB Nr. 1221, Eigentümer: Bürgergemeinde Solothurn

#### **Zwei Kastanienbäume an der früheren Westeinfahrt zur Liegenschaft Ziegler-Schlössli**

GB Nr. 1129, Eigentümer: Ziegler Alfred

#### **Kastanienbaumallee am Herrenweg (11 Bäume)**

GB Nr. 887, 944

Eigentümer: Papierfabrik Biberist AG

#### **Zwei Sommerlinden südlich Herrenweg**

GB Nr. 887, 944

Eigentümer: Papierfabrik Biberist AG

#### **Markante Eiche Unterhalb Bleichenberg**

GB Nr. 999, Koordinaten: 226 700 / 609 900

Eigentümer: Kaiser Markus

#### **Zwei Sommerlinden beim Schützenhaus**

GB Nr. 68

Eigentümer: Zurschmiede Peter

#### **Obstbaumallee am Asylweg (Neupflanzung von je 20 Birnbäumen)**

GB Nr. 1015, 1043, 2697, 2741

Eigentümer: Kanton Solothurn

#### **Park und Baumgruppe am Eingang zum Ziegler-Schlössli**

GB Nr. 1818, Eigentümer: Alfred Ziegler-Binz

#### **Park im französischen Stil beim ehem. Patriziersitz Hinter-Bleichenberg**

GB Nr. 1010, Eigentümer: Institut Ingenbohl

#### **2 Winterlinden beim Restaurant Hohberg**

GB Nr. 1217, Eigentümer: Leuenberger Hansrudolf, Derendingen

#### **Sommerlinde Stallbergstrasse**

GB Nr. 1050, Eigentümer: Zwahlen Jürg, Triesen

#### **Sommerlinde RBS-Übergang / Aesplistrasse**

GB Nr. 1039, Eigentümer: Liechti Hanspeter, Strengelbach

**Eine Sommer- und zwei Winterlinden Schachen-Bleichemattstrasse (z.T. auf Strassenareal)**

GB Nr. 450, Eigentümer: Erbgemeinschaft Burki Erwin

GB Nr. 447, Eigentümer: Einwohnergemeinde Biberist

**Winterlinde beim unteren Schulhaus**

GB Nr. 398, Eigentümer: Röm. kath. Kirchgemeinde

**Winterlinde Neupflanzung beim Bauernhof Schwaller, Bachstrasse**

GB Nr. 567, Eigentümer: Schwaller Susanna

**Winterlinde beim Bauernhof im Aegerten, Bromeggstrasse 22**

GB Nr. 1967, Eigentümer: Personalversicherung, Ghielmetti AG

**Baumgruppe bei der ref. Kirche (Platanen, Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde), Gerlafingenstr.**

GB Nr. 864, Eigentümer: Ref. Kirchgemeinde Biberist/Gerlafingen

**Platane und Silberpappel beim Bauernhof Bläsi an der Zuchwilergrenze, Bleichenbergstrasse**

GB Nr. 1154, Eigentümer: Lüthy Johann und Miteigentümer

**Kastanienbaum vor dem Bauernhof im Lerchenfeld, Buchrainstrasse 5**

GB Nr. 1168, Eigentümer: Alice L. Wolff, Solothurn

**Zwei Sommerlinden beim Bauernhof Ambühl, an der Strassengabelung Unterbiberiststr. / Grün-  
genstrasse, RRB Nr. 952 vom 25.2.1972**

GB Nr. 237, Eigentümer: Erben des Othmar Ambühl-Fluri

**Sommerlinde neben dem Bauernhof Bleichenbergstrasse 32,**

GB Nr. 1029, Eigentümer: Witschi Markus

**Winterlinde am „Chäsirain“, vor dem ehem. Bauernhaus Hauptstr. 13, über einer Stützmauer aus  
Soloth. Schanzensteinen**

GB Nr. 399, Eigentümer: Erismann Rosmarie, Tschumi Fredi, Tschumi Ilse

**Eiche bei Kath. Kirche, Neupflanzung**

GB Nr. 279, Eigentümer: Einwohnergemeinde Biberist

~~-Buche-am-Waldrand-ob-dem-Bromeggghof,-in-drei-Stämmen-aufwachsend-~~

~~-GB-Nr.-1325,-Eigentümer:-Bürgergemeinde-Zuchwil-~~

## **Geschützte geologische Objekte**

**Erratischer Block** (kant. Naturschutzinventar Objekt Nr. 43.6)

(Auszug aus geologischem Bericht von 29.1.1983)

GB Nr. 736, Eigentümer: Schwaller Josef

Der erratische Block liegt auf der Grenze zu Ammannsegg. Der Block stammt aus der Bündnerschiefer-  
ferserie des Oberwallis (von den linken Rhonetabhängen etwa von Visp bis Nufenenpass) und ist ge-  
gen Ende der Würmeiszeit vor etwa 20'000 Jahren in unsere Gegend gelangt.

Vier Findlinge im Oberwald (GB Nr. 1225)

Ein Findling beim Steinerhof (GB Nr. 2196)

Ein Findling im Lerchenfeld (GB Nr. 1168)

Geplanter Findlingsgarten A5 im Anschluss Bürenstrasse (GB Nr. 90270)

## Geschützte Kulturobjekte

**Katholische Kirche** Gebäude Solothurnstrasse Nr. 12,  
RRB Nr. 589 vom 13. Februar 1940  
GB Nr. 398, Eigentümer: Röm.-kath. Kirchengemeinde Biberist-Lohn-Ammannsegg

**Früherer Landsitz Vorder-Bleichenberg «1609»** Gebäude Bleichenberg Nr. 15  
RRB Nr. 589 vom 13. Februar 1940  
GB Nr. 1814; Eigentümer: Moos-Flury-Stiftung, Biberist

**Früherer Landsitz Hinter-Bleichenberg «1738» in barockem Stil erbaut,** Gebäude Bleichenberg Nr. 47,  
RRB Nr. 589 vom 13. Februar 1940  
GB Nr. 1010, Institut Ingenbohl, Verein Zweigniederlassung «St. Elisabeth», Bleichenberg

**Gartenanlage des ehem. Landsitzes Hinter-Bleichenberg**  
RRB Nr. 9 vom 9. Januar 1990  
GB Nr. 1010, Eigentümer: Institut Ingenbohl, Verein Zweigniederlassung «St. Elisabeth» Bleichenberg

**Schlössli Ziegler Schöngrün,** Gebäude Schlössliweg Nr. 19  
RRB Nr. 589 vom 13. Februar 1940  
GB Nr. 1818, Eigentümer: Alfred Ziegler-Binz, Biberist

**Bauernhaus Fritz Marti,** Ober-Biberist, Gebäude Moosstrasse Nr. 14,  
RRB Nr. 589 vom 13. Februar 1940  
GB Nr. 559 Eigentümer: Hans Marti, Biberist

**Gasthof «St. Urs»** Gebäude Hauptstrasse Nr. 2,  
RRB Nr. 589 vom 13. Februar 1940  
GB Nr. 461, Eigentümer: Gastro Pisoni GmbH, Biberist

**Speicher Fritz Marti, «1742»,** Ober-Biberist, Gebäude Moosstrasse Nr 1,  
RRB Nr. 589 vom 13. Februar 1940  
GB Nr. 563, Eigentümer: Hans Marti, Biberist

**Speicher Jak. Burkis Erben, «1665»,** Gebäude Ober-Biberist Nr. 17 und 15,  
RRB Nr. 589 vom 13. Februar 1940  
GB Nr. 566 / 567, Eigentümer: Walter Gerber, Biberist und Susanna Schwaller-Burki, Biberist

**Speicher Fritz Pauli «1772»,** Ober-Biberist, Gebäude Moosstrasse Nr. 12,  
RRB Nr. 589 vom 13. Februar 1940  
GB Nr. 558, Eigentümer: Markus Pauli, Biberist

**Bauernhaus Bromeggstrasse «1827»** erbaut, Gebäude Bromeggstrasse Nr. 1,  
RRB Nr. 679 vom 6. März 1984  
GB Nr. 152, Eigentümer: Jonas Burki und Otto Burki, Olten

**Speicher Poststrasse 13 «1776»** erbaut, Gebäude Poststrasse Nr. 13,  
RRB Nr. 2399 vom 20. August 1985  
GB Nr. 1739, Eigentümer: Anton Kaiser und Cecilia Kaiser-Giottonini, Biberist

**Wohnhaus Bleichenbergstrasse 5, «1806»** erbaut, Gebäude Bleichenbergstrasse Nr. 5,  
RRB Nr. 3554 vom 26. November 1985  
GB Nr. 1468, Eigentümer: Stockwerkeigentum: 2305: Urs Lüthi, Kriegstetten, 2306: Urs Lüthi, Kriegstetten, 2307: Daniel Häberli, Kriegstetten

**Lackenhöfli**, Gebäude Hunnenweg Nr. 11,

RRB Nr. 3418 vom 18. November 1986

GB Nr. 1206, Eigentümer: Stockwerkeigentum: 2121: Gaston + Monica Jabas, Biberist, 2122: Dr. Gaston Jabas, Biberist, 2123: Dr. Gaston Jabas, Biberist

**Wohnstock**, Gebäude Buchrainstrasse Nr. 6,

GB Nr. 2333, Eigentümer: Rico Buxtorf, Solothurn

Unterschutzstellung gemäss §§ 9 ff der Verordnung über Natur- und Heimatschutz. Die Unterschutzstellung bezweckt den Erhalt des Gebäudes sowie die zeitgemässe Nutzung der Liegenschaft. Die Restaurierungs- und Umbauarbeiten sind in enger Zusammenarbeit mit der kant. Denkmalpflege auszuführen.

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates der Einwohnergemeinde Biberist Nr. 130 vom 5. Juli 1993

**Spitalhof**, Gebäude Nr. 29, GB Nr. 2209,

RRB Nr. 1171 vom 18. Juni 1999

**Steinerhof**, Gebäude Nr. 24,

GB Nr. 2196, RRB Nr. 1547 vom 10. August 1999

## Baugebühren

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Biberist beschliesst - gestützt auf § 6 des Bau- und Zonenreglementes:

### 1. Gebühren:

a. Kleine Bauvorhaben	Fr.	60.-
b. Baubewilligungsgebühr für Bauvorhaben nach umbautem Raum (m <sup>3</sup> nach SIA)		
bis 200 m <sup>3</sup>	Fr.	220.-
bis 500 m <sup>3</sup>	Fr.	450.-
501 bis 1000 m <sup>3</sup>	Fr.	750.-
1001 bis 2500 m <sup>3</sup>	Fr.	1'000.-
2501 bis 5000 m <sup>3</sup>	Fr.	1'500.-
über 5000 m <sup>3</sup>	Fr.	mind. 3'000.- bzw. nach Aufwand
c. Prüfung von Ausführungsplänen und abgeänderten Plänen	ab Fr.	60.-
d. Ausserordentliche Aufwendungen und Augenscheine, die durch die Bauherrschaft verursacht werden, werden im Aufwand verrechnet / Stundenansatz	Fr.	110.-
e. Verlängerung von Baubewilligungen 10% der ordentlichen Gebühr, jedoch mindestens	Fr.	60.-
f. Nicht ausgeführte Bauten und abgewiesene Baugesuche 50% der ordentlichen Baubewilligungsgebühr, jedoch mindestens	Fr.	60.-
g. Voranfragen und Beratungen sowie die Mitarbeit an Gestaltungsplänen werden im Aufwand verrechnet / Stundenansatz	Fr.	110.-
h. Prüfung des energietechnischen Massnahmen-nachweises (Bauverwaltung)	Fr.	60.- bis Fr. 220.-

### 2. Kosten:

a. Baugesuchsmappen und Formulare	Fr.	30.-
b. Baupublikation	Fr.	40.-
c. Beizug von Fachleuten wie Planer, Geometer, Juristen, Bauphysiker		effektive Kosten
d. Expertisen		effektive Kosten

### 3. Fälligkeit:

Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage nach Rechnungsstellung. Zuviel bezahlte Gebühren für nicht ausgeführte Bauten werden nach Ablauf der Baubewilligung zurückerstattet.

Biberist,

IM NAMEN DES GEMEINDERATES BIBERIST

Der Gemeindepräsident: Heinz Lehmann



Der Gemeindeschreiber: Rudolf Heri

