



Gemeinde Büsserach
Zonenvorschriften Teil Bauzone

Mutation Baureglement
regierungsrätliche Genehmigung

Gegenstand der Beschlussfassung sind lediglich die rot markierten Änderungen

Neuer § 12 Abs. 4

§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

1 Planungszweck

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dient der Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.

2 Nutzung

Es sind öffentliche sowie öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen zugelassen.

3 Gestaltung

Die Bauten müssen sich gut in die Umgebung sowie ins Orts- und Strassenbild einfügen.

4 Bereich für Bauten mit einer Fassadenhöhe bis zu 16 m

Innerhalb des im Bauzonenplan hierfür festgelegten Bereiches sind Gebäude mit einer Fassadenhöhe bis zu 16 m zugelassen. Technisch bedingte Dachaufbauten, wie Liftüberfahrten, Treppenaufgänge, Brüstungen, Antennen, etc. sind von dieser Höhenbeschränkung ausgenommen.

Beschlüsse und Genehmigung

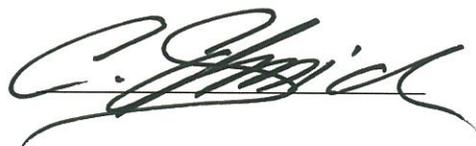
Öffentliche Planaufgabe vom 02. Februar bis 03. März 2017

Beschluss des Gemeinderates am 23.01.2017

Der Gemeindepräsident:



Die Gemeindegeschreiberin:



Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. ~~1217~~ vom 4. Juli 17

Der Staatsschreiber:



Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 35 vom 01.09.17



Zonenreglement der Gemeinde Büsserach

Änderung Vorschriften Bauzonenplan

Ersetzt §15 kommunale Uferschutzzone U (PBG § 36)

- | | | |
|---|---|------------------------|
| 1 | Erhalten, Fördern, Schaffen von naturnahen Ufern mit standortgerechter, einheimischer Ufervegetation, Freihalten von Bauten und Anlagen und Gewährleisten des Hochwasserschutzes. | Zweck |
| 2 | Die Uferschutzzone ist extensiv zu nutzen. Im Gewässerraum sind nur im öffentlichen Interesse liegende, standortgebundene Anlagen zulässig. Nicht zulässig sind insbesondere: Lagern von Material, Silageballen und Abfällen aller Art, Errichten von Holzlagern, Lagern von Kompost, Errichten von Zäunen und Gartenanlagen. | Nutzung |
| 3 | Unterhaltsmassnahmen sind zulässig (Unterhaltskonzept Gewässer). Verjüngung/Durchforstung von Ufergehölzen sind vom Kreisförster anzuzeichnen. | Unterhalt |
| 4 | Bauten/Anlagen sind nur zulässig, wenn ihr Zweck einen Standort am Ufer erfordert. Dies gilt auch für Terrain- und Uferveränderungen, soweit sie nicht der Renaturierung/Revitalisierung oder dem Gewässerunterhalt dienen. | Besondere Bestimmungen |
| 5 | Es gelten die entsprechenden Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) bzw. Chemikalienrisikoreduktionsverordnung (ChemRRV). | |

Genehmigungsvermerk :

Öffentliche Auflage vom 29. März 2016 bis 27. April 2016

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat am 07. März 2016

Der Gemeindepräsident:
Josef Christ-Lenzhofer



Die Gemeindeschreiberin:
Cathrin Schmid



Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 1099 vom 26. Juni 2017

Der Staatsschreiber:

A.F.



publiziert im Amtsblatt Nr.*30*.... vom *28. Juli 17*

GEMEINDE BÜSSERACH

**ZONENVORSCHRIFTEN
TEIL BAUZONE**

Büsserach, im November 1998

Der Gemeinderat

ZONENVORSCHRIFTEN TEIL BAUZONE

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1979 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Büsserach folgende Bestimmungen:

§ 1 UNTERTEILUNG ZONEN UND ÜBRIGE VORSCHRIFTEN

			<u>Seite</u>
<u>Baumasse</u>		§ 2	3
<u>Bauzonen</u>			
• Wohnzone zweigeschossig	W2a	§ 3	3-4
• Wohnzone zweigeschossig	W2b	§ 3	3-4
• Wohnzone dreigeschossig	W3	§ 3	3-4
• Wohnzone zweigeschossig	W2c	§ 4	4-5
• Wohn-/Geschäftszone zweigeschossig	WG2	§ 5	5
• Wohn-/Geschäftszone dreigeschossig	WG3	§ 6	5-6
• Ortsbildschutzzone	OS	§ 7	7-8
• Gewerbezone A	GA	§ 8	8
• Gewerbezone B	GB	§ 9	9
• Spezielle Gewerbezone	Gspez.	§ 10	9-10
• Industriezone	I	§ 11	10
• Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA	§ 12	11
• Zone für öffentliche Anlagen	ÖA	§ 13	11
• Spezielle Zone für Fischzucht	spF	§ 14	11
<u>Schutzzonen</u>			
• Ortsbildschutzzone (siehe § 7)	OS	§ 7	7-8
• Uferschutzzone	U	§ 15	12
<u>Reservezonen</u>			
• Reservezone	RW	§ 16	12
• Reservezone	RA	§ 16	12
• Kulturobjekte geschützt/schützenswert		§ 17	13
<u>Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (LSV)</u>		§ 18	13
<u>Schluss- und Übergangsbestimmungen</u>		§ 19-21	14
Genehmigungsvermerke			15
<u>Nutzungs- und andere Zonenvorschriften</u>			

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

§ 2 BAUMASSE

Zone	Max. Geschosszahl	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe	Max. Gebäudelänge	Max. Ausnutzungsziffer	Min. Grünflächenziffer	Übrige Vorschriften siehe §
W2a	2	6.5 m	10.0 m	30 m	0.40	40 %	3
W2b	2	7.5 m	11.0 m	40 m	0.40	40 %	3
W2c	2	bergseitig 4.0 m talseitig 6.0 m	6.0 m (1)	20 m	0.35	40 %	4
W3	3	10.5 m	--	40 m	0.60	40 %	3
WG2	2	7.5 m	--	40 m	0.55 (Wohnen max. 0.40)	30 %	5
WG3	3	9.5 m	--	--	0.75 (Wohnen max. 0.60)	30 %	6
OS	2	7.0 m	12.0 m	--	--	30 %*	7
GA	--	Gewerbe 8.5 m Wohnen 7.5 m) 12.0 m))	--	Wohnen max. 0.40	Gewerbe 15 % Wohnen 40 %	8
GB	--	10.0 m	12.0 m	--	--	15 %	9
Gspez	--	7.5 m	12.0 m	--	--	30 %	10
I	--	15.0 m	--	--	--	--	11
ÖBA	--	--	--	--	--	--	12
ÖA	--	--	--	--	--	--	13

* spez. Regelung (siehe übrige Vorschriften)

(1) Die Firsthöhe bezieht sich auf die bergseitige Fassade. Sie wird vom gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain der bergseitigen Fassade aus bis zur äusseren Begrenzung des Firstes gemessen.

§ 3 WOHNZONE ZWEIFGESCHOSSIG (PBG § 30)	W2a
WOHNZONE ZWEIFGESCHOSSIG (PBG § 30)	W2b
WOHNZONE DREIFGESCHOSSIG (PBG § 30)	W3

1 Planungszweck

Normale Wohnzone

2 Nutzung

Neben Wohnungen sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind, zugelassen.

3 Dachgestaltung

- Dachform: Keine spezielle Beschränkung
- Dachaufbauten, Dacheinschnitte: Es gilt § 64 KBV
- Sonnenkollektoren: Sind gestattet

4 Ausnützungsbonus

In den Wohnzonen W2a und W2b kann bei Arealüberbauungen von mindestens 1'500 m² Fläche unter Einhaltung von § 39 KBV ein Ausnützungsbonus von 10 % gewährt werden.

§ 4 WOHNZONE ZWEIFESCHOSSIG (PBG § 30)

W2c

1 Planungszweck

Die Ausscheidung einer zweigeschossigen Wohnzone im Bereich der Höhenstrasse bezweckt die Einfügung der Bauten in den landschaftlich empfindlichen Hügelbereich.

2 Nutzung

Neben Wohnungen sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind, zugelassen.

3 Stellung der Bauten

Die Längsseite des Gebäudes und/oder die Firstrichtung muss parallel zum Hang verlaufen.

4 Dachgestaltung

- Dachform: Keine besonderen Beschränkungen
- Attikaaufbauten: Sind nicht gestattet
- Dachaufbauten: Es gilt § 64 KBV
- Dacheinschnitte: Sind nicht gestattet
- Sonnenkollektoren: Sind gestattet

5 Material- und Farbgebung

Das Material und die Farbgebung der Bauten muss so gewählt werden, dass diese unauffällig in Erscheinung treten.

§ 5 WOHN- UND GESCHÄFTSZONE ZWEIFGESCHOSSIG

(PBG § 31)

WG2

1 Planungszweck

Diese Zone bezweckt die Fortsetzung der zentrumsfördernden Wohn- und Geschäftszone Richtung Breitenbach.

2 Nutzung

Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

3 Dachgestaltung

- Dachform: Keine spezielle Beschränkung
- Dachaufbauten,
Dacheinschnitte: Es gilt § 64 KBV
- Sonnenkollektoren: Sind gestattet

4 Ausnützungsbonus

Bei Arealüberbauungen von mindestens 1'500 m² Fläche kann unter Einhaltung von § 39 KBV ein Ausnützungsbonus von 10 % gewährt werden.

§ 6 WOHN- UND GESCHÄFTSZONE DREI GESCHOSSIG

(PBG § 31)

WG3

1 Planungszweck

Diese Zone bezweckt die Attraktivität des Zentrums von Büsserach zu fördern.

2 Nutzung

Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

3 Bauweise

Mit Ausnahme der im Zonenplan als geschlossene Bauweise bezeichneten Bereiche gilt die offene Bauweise. In den Bereichen mit geschlossener Bauweise gilt § 33 der Kant. Bauverordnung.

4 Gebäudestellung

In Anpassung an die Umgebung sowie ans Orts- und Strassenbild.

5 Dachgestaltung

- Dachform: Es sind Sattel- und Krüppelwalmdächer zugelassen
- Dachaufbauten: Dachaufbauten sind hinsichtlich Grösse, Proportion, Form, Farbgebung und Materialwahl der traditionellen Dachlandschaft anzupassen.
- Dacheinschnitte: Sind nicht gestattet
- Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind nur strassenrückseitig gestattet. Die max. Fläche beträgt 1.0 m².
- Sonnenkollektoren: Sonnenkollektoren dürfen nur an unauffälligen Stellen errichtet werden. Sie dürfen für das Ortsbild keine nachteiligen Auswirkungen haben.
- Dachvorsprung: Traufseitig min. 60 cm
- Dachmaterial: Nicht engobierte rote Tonziegel

6 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hat in Anpassung an den Dorfkern zu erfolgen.

7 An- und Nebenbauten

Für kleinere eingeschossige An- und Nebenbauten kann die Baubehörde bei ästhetisch befriedigender Gestaltung der Bauten Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften des § 6 gestatten.

8 Kant. Denkmalpflege

Die Baukommission kann Baugesuche vor ihrem Entscheid der kant. Denkmalpflege, Abteilung Ortsbildschutz, zur Stellungnahme unterbreiten.

§ 7 ORTSBILDSCHUTZZONE (PBG § 36)

OS**1 Planungszweck**

Die Ausscheidung der Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des Orts- und Strassenbildes und der geschichtlich und architektonisch wertvollen Bauten mit ihrer Umgebung.

2 Nutzung

Zulässig sind öffentliche Bauten, Wohn- und Geschäftsbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind.

3 Bauweise

Mit Ausnahme der im Zonenplan als geschlossene Bauweise bezeichneten Bereiche gilt die offene Bauweise. In den Bereichen mit geschlossener Bauweise gilt § 33 der Kant. Bauverordnung

4 Gebäudestellung

Neu-, Um- und Anbauten müssen sich hinsichtlich der Stellung harmonisch in das traditionelle Orts- und Strassenbild einfügen.

5 Dachgestaltung

- Dachform: Es sind nur Satteldächer zugelassen
- Dachneigung: 35° bis 50° a.T.
- Dachaufbauten: Dachaufbauten sind gestattet, wenn sie hinsichtlich Grösse, Proportion, Form, Farbgebung und Materialwahl der traditionellen Dachlandschaft angepasst werden. Es sind namentlich nur Einzelkarnen in aufgelöster Form oder Dachgauben zugelassen. Die Dachtraufe darf nicht durch Dachaufbauten unterbrochen werden und muss durchgehend verlaufen.
- Dacheinschnitte: Sind nicht gestattet
- Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind nur dort gestattet, wo sie für das Ortsbild keine Nachteile ergeben. Das Ausmass der einzelnen Dachflächenfenster darf nicht grösser als 0.80 m² sein.

- Sonnenkollektoren: Sonnenkollektoren dürfen nur an unauffälligen Stellen errichtet werden. Sie dürfen für das Ortsbild keine nachteiligen Auswirkungen haben.
- Dachvorsprung: Traufseitig min. 60 cm
- Dachmaterial: Nicht engobierte rote Tonziegel

6 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hat bezüglich Proportion, Materialwahl und Farbgebung den dörflichen und traditionellen Charakter zu wahren.

7 Kant. Denkmalpflege

Die Baukommission unterbreitet Baugesuche vor ihrem Entscheid der kantonalen Denkmalpflege, Abteilung Ortsbildschutz, zur Stellungnahme.

§ 8 GEWERBEZONE A (PBG § 32)

GA

1 Planungszweck

Die Gewerbezone GA bezweckt eine der Umgebung angepasste Mischzone aus Wohnen und Gewerbe.

2 Nutzung

Es sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen zugelassen.

3 Höhe von Silos, Kaminen usw.

Einzelne Gebäudeteile wie Silos, Lüftungsanlagen, Kamine usw. dürfen die Gebäudehöhe überragen, sofern dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

4 Anordnung der Wohnungen

Die Wohnungen sind so anzuordnen, dass sie möglichst wenig vom Gewerbelärm und vom Gewerbeverkehr belastet werden.

5 Sichtschutzbepflanzungen

Die Sichtschutzbepflanzungen dienen dem Schutz der angrenzenden Wohngebiete sowie der Verschönerung des Strassenbildes. Sie sind bei Neubauten, baulichen Erweiterungen und Erneuerungen von den Betrieben anzulegen, entsprechend der Grösse des Bauvolumens. Die Lage der Sichtschutzbepflanzung richtet sich nach der Aufteilung von Wohnen und Gewerbe innerhalb der Gewerbezone A.

Die Art und Breite des Sichtschutzbepflanzungsgürtels wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens bestimmt. Es sind einheimische Strauch- und Baumarten zu verwenden.

§ 9 GEWERBEZONE B (PBG § 32)

GB

1 Planungszweck

Reine Gewerbezone

2 Nutzung

Es sind mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen.

3 Höhe von Silos, Kaminen usw.

Einzelne Gebäudeteile wie Silos, Lüftungsanlagen, Kamine usw. dürfen die Gebäudehöhe überragen, sofern dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

4 Sichtschutzbepflanzung

Die Sichtschutzbepflanzungen dienen dem Schutz der angrenzenden Wohngebiete sowie der Verschönerung des Strassenbildes. Sie sind bei Neubauten, baulichen Erweiterungen und Erneuerungen von den Betrieben anzulegen, entsprechend der Grösse des Bauvolumens.

Die Art und Breite des Sichtschutzbepflanzungsgürtels wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens bestimmt. Es sind einheimische Strauch- und Baumarten zu verwenden.

§ 10 SPEZIELLE GEWERBEZONE (PBG § 32)

Gspez

A) GEWERBEAREAL UNTERHALB SCHLOSS THIERSTEIN

1 Planungszweck

Die speziellen Vorschriften in der Gewerbezone beim Schloss Thierstein dienen dem Umgebungsschutz des Schlosses.

2 Nutzung

Es sind nur mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie Wohnungen zulässig.

3 Dachgestaltung

- Dachform: Es sind Sattel- und Walmdächer zugelassen
- Dachneigung: 35° bis 50° a.T.
- Dachvorsprung: Traufseitig min. 60 cm
- Dachmaterial: Nicht engobierte rote Tonziegel

4 Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung ist bezüglich Proportion, Materialwahl und Farbgebung auf die Schlossumgebung Rücksicht zu nehmen.

B) AREAL GB NR. 221

1 Planungszweck und Nutzung

Es dürfen nur ein Lagerplatz und Parkierungsflächen erstellt werden.

§ 11 INDUSTRIEZONE (PBG § 33)

1 Planungszweck

Die Industriezone dient dem Betreiben und der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben.

2 Nutzung

Es sind Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen.

3 Höhe von Silos, Kaminen usw.

Einzelne Gebäudeteile wie Silos, Lüftungsanlagen, Kamine usw. dürfen die Gebäudehöhe überragen, sofern dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 12 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

(PBG § 34)

öBA

1 Planungszweck

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dient der Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.

2 Nutzung

Es sind öffentliche sowie öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen zugelassen.

3 Gestaltung

Die Bauten müssen sich gut in die Umgebung sowie ins Orts- und Strassenbild einfügen.

§ 13 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ANLAGEN (PBG § 34)

öA

1 Planungszweck

Die Zone für öffentliche Anlagen dient der Sicherung der für öffentliche Anlagen benötigten Flächen sowie der Bildung eines Freihaltegürtels im Bereich des schützenswerten Dorfkerns.

2 Nutzung

Es sind nur Anlagen (Parkanlagen, Grünflächen, Parkplätze usw.) sowie kleinere Nebenbauten, die der Nutzung der Anlagen dienen, zugelassen.

§ 14 SPEZIELLE ZONE FÜR FISCHZUCHT

spF

1 Planungszweck

Die spezielle Zone für Fischzucht dient dem Weiterbetrieb des bestehenden Fischzuchtbetriebes auf GB Nr. 1645.

2 Nutzung

Es sind nur Bauten und Anlagen zugelassen, die der Fischzucht dienen. Die maximale Höhe der Bauten beträgt 3.5 m.

§ 15 UFERSCHUTZZONE (PBG § 36)

U**1 Planungszweck**

Die Uferschutzzone bezweckt den Schutz des naturnahen Bachlaufes und der Uferbepflanzung.

2 Nutzung

In der Uferschutzzone sind keine Bauen und Anlagen zugelassen. Insbesondere auch keine Terrainveränderungen, Gartenzäune und ähnliches. Ausgenommen sind Massnahmen, die der Revitalisierung oder dem Unterhalt des Gewässers dienen.

3 Bepflanzung

Der Bau- und Gebüschbestand an der Bachböschung darf nicht entfernt, sondern nur unterhalten werden.

4 Übrige Bestimmungen

Es gelten die Bestimmungen der kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14. November 1980 und dem Gesetz über die Rechte am Wasser vom 27. September 1959 und der Vollzugsverordnung vom 22. März 1960.

5 Ausnützungsziffer

Die Grundstücksflächen innerhalb der Uferschutzzone können nicht als anrechenbare Landfläche in die Berechnung der Ausnützungsziffer einbezogen werden.

§ 16 RESERVEZONE (PBG § 27)

RW/RA**1 Planungszweck**

Die Reservezone bezweckt die Freihaltung des betreffenden Gebietes für eine allfällig spätere Erweiterung der Bauzone.

2 Nutzung und übrige Bestimmungen

Die Reservezone wird in RW „Reservezone für Wohnen“ und RA „Reservezone für öffentliche Anlagen“ unterteilt.

Für die Zuweisung von Land der Reservezone in die Bauzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach § 15 ff PBG durchzuführen.

§ 17 KULTUROBJEKTE GESCHÜTZT / SCHÜTZENSWERT

1 Geschützte Objekte (PBG § 122 ff)

Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt¹⁾. 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.

1) Kulturobjekte können durch Beschluss des Gemeinderates gemäss § 9 ff NHV geschützt sein. In solchen Fällen überwacht die zuständige Gemeindebehörde die Einhaltung der Schutzbestimmungen. Sie kann die Denkmalpflege zur Beratung beiziehen.

2 Schützenswerte Objekte

Als schützenswert sind im Zonenplan 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, Proportion, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr). Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In solchen Fällen sollen für den Neubau Lage, Stellung, Proportion sowie Fassaden- und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes sinngemäss übernommen werden. Allfällige Abweichungen, die im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind, sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen. Bei Bauprojekten ist die kantonale Denkmalpflege frühzeitig beizuziehen.

§ 18 ZUORDNUNG DER EMPFINDLICHKEITSSTUFEN (gemäss Lärmschutzverordnung)

1 Darstellung im Zonenplan Teil Bauzone

Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung wird im Zonenplan Teil Bauzone festgehalten.

§ 19 VERFAHREN

1 Erlass

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

§ 20 INKRAFTTRETEN / ÜBERGANGSRECHT

1 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den in Kraft.

2 Anwendung

Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 21 ALTES RECHT

1 Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 4. September 1989 aufgehoben.

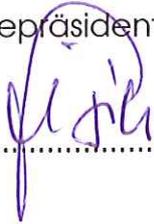
GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Auflage vom 5. Juni bis 6. Juli 1998

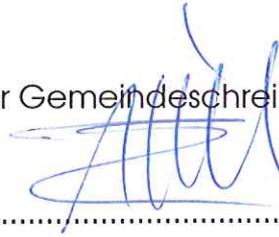
Vom Gemeinderat beschlossen

am 9. November 1998

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:



Vom Regierungsrat genehmigt

mit Beschluss-Nr. 1448 vom 6. Juli 1999

Der Staatsschreiber:



Büsserach, im November 1998

Schmidlin & Partner
Ingenieure + Planer
4227 BÜSSERACH

Gemeinde Büsserach



Zonenvorschriften Gesamtplan

Büsserach, Oktober 2002

Der Gemeinderat

ZONENVORSCHRIFTEN GESAMTPLAN

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

§ 1 UNTERTEILUNG ZONEN UND ÜBRIGE VORSCHRIFTEN

			Seite
§ 2	Landwirtschaftszone mit baulicher Nutzung	LB	2
§ 3	Landwirtschaftszone ohne baulicher Nutzung	LoB	3
§ 4	Landwirtschaftlicher Hofbereich	LH	4
§ 5	Kommunale Naturschutzzone	NS	5
§ 6	Spezialzone Gritt		6
§ 7	Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft	N+L	7
§ 8	Wald- und Feldgehölze, Hecken, Uferbewuchs		8
§ 9	Geschützte Kulturobjekte		9
§ 10	Geschützte / schützenswerte Naturobjekte		10
§ 11	Archäologische Fundstellen		11
§ 12	Schadstoffbelastete Böden, belastete Standorte		12
§ 13	Verfahren		13
§ 14	Inkrafttreten / Übergangsrecht		13
§ 15	Altes Recht		13

§ 2 LANDWIRTSCHAFTSZONE MIT BAULICHER NUTZUNG

LB

- 1 Zweck** Die Landwirtschaftszone mit baulicher Nutzung dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für eine zeitgemässe Landwirtschaft.
- 2 Nutzung** Zulässig ist eine bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Gartenbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichflächen.
- 3 Bauten und Anlagen** Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sowie des Planungs- und Baugesetzes PBG.
- 4 Bauweise** Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung im Landschaftsbild einzufügen. Bei Neubauten ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.
- 5 Baumasse**
- | | |
|-------------------|-------------|
| Geschosszahl | 1 oder 2 G |
| Gebäudehöhe | max. 7.5 m |
| Gebäudehöhe Silos | max. 12.0 m |
- 6 Silos** Silos sind möglichst unauffällig zu plazieren und in unauffälliger Farbe zu halten. Reklameaufschriften sind nicht zulässig.
- 7 Silobeutel** Nach einer angemessenen Zeit (spätestens Ende Oktober) sind freiliegende Silobeutel abzutransportieren. Freiliegende Silobeutel-Deponien sind nicht zugelassen.

§ 3 LANDWIRTSCHAFTSZONE OHNE BAULICHE NUTZUNG

LoB

- 1 Zweck** Die Landwirtschaftszone ohne bauliche Nutzung dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für eine zeitgemässe Landwirtschaft.
- 2 Nutzung** Zulässig ist eine bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Gartenbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichflächen.
- 3 Bauten und Anlagen** Bauten sowie bauliche Anlagen sind grundsätzlich unzulässig. Zugelassen sind:
- Weidezäune
 - Bauliche Anlagen für Obstbau (Intensiv-Obstanlagen)
 - Fuss- und Wanderwege von öffentlichem Interesse.
- Massivzäune wie Hirschgehege u.ä. sind nicht gestattet. Bestehende Bauten können im Rahmen der Raumplanungsgesetzgebung (RPG/RPV) aus- und umgebaut werden.
- Für Intensiv-Obstanlagen gelten folgende Grundsätze:
- Keine landschaftlich exponierte Lage
 - Das Landschaftsbild darf nicht übermässig beeinträchtigt werden
 - Bei den Gestängen ist Holz zu verwenden
 - Bei den Schutznetzen und Folien sind unauffällige Farben zu verwenden
 - Es sind geeignete Massnahmen zum Sichtschutz zu prüfen (z.B. Baumreihen, Hochstammobstbäume oder Hecken am Rand)
 - Die gesetzlichen Abstände zu Wald, Gewässer usw. sind einzuhalten
- 4 Silobeutel** Nach einer angemessenen Zeit (spätestens Ende Oktober) sind freiliegende Silobeutel abzutransportieren. Freiliegende Silobeutel-Deponien sind nicht zugelassen.
- 5 Ausnahmen** Ausnahmen bezüglich Abs. 3 sind für kleinere Bienenhäuser und Weidunterstände, bauliche Anlagen des Gartenbaues, Landwirtschaftswege, Entwässerungen und dergleichen möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.
- Bauliche Anlagen für den Gartenbau, neue Landwirtschaftswege und Entwässerungen sind möglichst nicht im Vorranggebiet Natur und Landschaft zu erstellen.

§ 4 LANDWIRTSCHAFTLICHER HOFBEREICH**LH**

- 1 Zweck** Die im Zonenplan als landwirtschaftlicher Hofbereich bezeichneten Landwirtschaftsbetriebe sind in ihrer Existenz nach Möglichkeit zu erhalten und zu fördern.
- 2 Abgrenzung** Als landwirtschaftlicher Hofbereich gilt die nähere Umgebung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe.
- 3 Nutzung allgemein** Zulässig ist eine überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Gemüse-, Obst- und Gartenbau. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von RPG und PBG.
- 4 Bauweise** Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung im Landschaftsbild einzufügen. Bei Neubauten ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.
- 5 Baumasse**
- | | |
|-------------------|-------------|
| Geschosszahl | 1 oder 2 G |
| Gebäudehöhe | max. 7.5 m |
| Gebäudehöhe Silos | max. 12.0 m |
- 6 Silos** Silos sind möglichst unauffällig zu plazieren und in unauffälliger Farbe zu halten. Reklameaufschriften sind nicht zulässig.

§ 5 KOMMUNALE NATURSCHUTZZONE (PBG § 36) NS

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1 Zweck | Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere |
| 2 Nutzung | Die Nutzung hat sich dem Zweck unterzuordnen. Zulässig sind notwendige Unterhaltsmassnahmen |
| 3 Bauten Anlagen | Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind unzulässig, soweit sie nicht zur Erreichung des Schutzzieles erforderlich sind |
| 4 Besondere Bestimmungen | Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen, Campieren, Feuer entfachen, Aussetzen von Tieren und Pflanzen, Verlassen der Wege sowie alle anderen Massnahmen die dem Schutzziel zuwiderlaufen, sind nicht gestattet |
| 5 Zuständigkeit | Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist der Grundeigentümer (Ornithologischer Verein) |

§ 6 SPEZIALZONE „GRITT“

- 1 Zweck** Mit der Spezialzone „Gritt“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Abbruch sowie den Wiederaufbau des baufälligen Schuppens als Unterstand zu Erholungszwecken geschaffen werden.
- 2 Nutzung** Zulässig sind die für einen einfachen Aufenthaltsort notwendigen Einrichtungen wie: Unterstand, Sitzgelegenheit und Feuerstelle.
- 3 Bauten und Anlagen**
- Bereich für Schuppen und Unterstand: Der bestehende baufällige Schuppen kann im Bereich des bestehenden Grundrisses erneuert werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 4.5 m. Die Dachneigung hat minimal 30° zu betragen.
 - Aufenthaltsbereich: In diesem Bereich dürfen eine Feuerstelle sowie Sitzgelegenheiten errichtet werden. Der Platz darf gemergelt werden.
 - Böschungsbereich: Es dürfen keine Terrainveränderungen vorgenommen werden.
- 4 Erschliessung und Parkierung** Das Areal darf nicht für den motorisierten Verkehr erschlossen werden. Die bestehenden gemergelte Zufahrtstrasse darf nur unterhalten und nicht ausgebaut werden.
- 5 Gestaltung der Bauten und Anlagen** Das bestehende Landschaftsbild darf durch die Bauten und Anlagen nicht negativ verändert werden. Bei Bauten ist Holz zu verwenden. Die Dächer sind mit roten Tonziegeln einzudecken.
- 6 Aufsicht** Die Anlage steht unter Aufsicht des Gemeinderates. Der Gemeinderat bestimmt einen Verantwortlichen, welcher für einen ordentlichen Ablauf des Erholungsbetriebes besorgt ist.

§ 7 KOMMUNALES VORRANGGEBIET NATUR UND LANDSCHAFT N+L

- 1 Zweck** Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen, erlebnisreichen Gebieten mit ihren typischen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Ziele und Massnahmen sind im Naturkonzept der Gemeinde beschrieben.
- 2 Nutzung** Soweit durch Vereinbarung nach Abs. 3 nichts anderes geregelt ist, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone ohne bauliche Nutzung.
- 3 Vereinbarungen** Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die kommunale Umweltschutzkommission sicherzustellen.

§ 8 WALD- UND FELDGEHÖLZE, HECKEN, BÄCHE UND UFERBEWUCHS

- 1 Wald (inkl. Feldgehölze)** Schutz und Nutzung von Wald und Feldgehölzen richten sich nach den Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung.

- 2 Hecken** Hecken sind gemäss § 20 Kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz geschützt. Sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.

- 3 Bäche und Ufer** Die Bäche und ihre Ufer sind gemäss § 31 der Kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz und Darstellung im Gesamtplan geschützt. Bei Defekt von eingedolten Bachteilstücken ist deren Öffnung bzw. Renaturierung und bei gepflästerten oder betonierten offenen Bachteilstücken deren Revitalisierung zu prüfen. Der Raumbedarf, der zum Schutz vor Hochwasser und zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen erforderlich ist, wird durch das Amt für Umwelt (Fachstelle Wasserbau) festgelegt.

- 4 Uferbewuchs** Die Schilf-, Baum- und Gebüschbestände dürfen an Bächen nicht entfernt werden. Verjüngungen und Durchlichtungen von Gehölzen sind mit Zustimmung des Kreisförsters gestattet.

Ausnahmen richten sich nach der Kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, ebenso die Folgen widerrechtlich entfernter Ufervegetation. Die Gemeinde kann Neubepflanzung in Absprache mit dem Kreisförster auf geeignete Weise fördern. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Waldgesetzgebung.

- 5 Pflege** Der Gemeinderat kann für den sachgemässen Unterhalt der Hecken und Bachufer, sowie für ökologische Aufwertung der Waldränder, in Ergänzung zum kantonalen Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft Vereinbarungen mit Bewirtschaftern abschliessen.

§ 9 GESCHÜTZTE KULTUROBJEKTE

Geschützte Objekte (PBG § 122 ff)

Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt¹⁾. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, das 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.

1) Kulturobjekte können durch Beschluss des Gemeinderates gemäss § 9 ff NHV geschützt sein. In solchen Fällen überwacht die zuständige Gemeindebehörde die Einhaltung der Schutzbestimmungen. Sie kann die Denkmalpflege zur Beratung beziehen.

§ 10 GESCHÜTZTE / SCHÜTZENSWERTE NATUROBJEKTE

1 Geschützte Bäume

Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Bäume stehen unter kommunalem Schutz. Sämtliche Massnahmen, welche zu einer Beeinträchtigung des Baumzustandes führen könnten, sind zu unterlassen. Bei einer unumgänglichen Entfernung des Baumes muss ein neuer gleichartiger Baum gepflanzt werden.

2 Schützenwerte Bäume, Baugruppen

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

3 Schützenswerte Höhle (Thiersteiner Höhle)

Die Thiersteiner Höhle ist in ihrem heutigen Zustand zu erhalten. Sämtliche Aktivitäten und Massnahmen, die zu einer Beeinträchtigung der Höhle inkl. nähere Umgebung führen könnten, sind untersagt.

§ 11 ARCHÄOLOGISCHE FUNDSTELLEN

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

§ 12 SCHADSTOFFBELASTETE BÖDEN, BELASTETE STANDORTE

1 Schadstoffbelastete Böden (gemäss § 13^{bis} KAV)

Im ausgewiesenen Gebiet „Schadstoffbelastete Böden“ muss mit Belastungen des Bodens oberhalb der Richtwerte gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens vom 1. Juli 1998 (VBBo; SR 814.12) gerechnet werden. Lokal sind auch Überschreitungen der Prüf- und Sanierungswerte nicht auszuschliessen.

Schadstoffbelastete Böden mit Überschreitung der Richtwerte VBBo werden im Verzeichnis der schadstoffbelasteten Böden gemäss § 13^{bis} Abs. 1 Kantonale Verordnung über die Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV; BGS 812.52) erfasst.

Schadstoffbelastete Böden, die belastete Standorte im Sinne von Art. 2 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte vom 26. August 1998 (Alt/V; SR 814.680) sind, werden bei Überschreitung der Sanierungswerte in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Art 32 c Abs. 2 Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 /USG; SR 814.01) resp. Art. 5 Alt/V eingetragen.

2 Belasteter Ablagerungsstandort (gemäss Art. 32c USG)

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

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

§ 13 VERFAHREN

1 **Erlass**

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

§ 14 INKRAFTTRETEN / ÜBERGANGSRECHT

1 **Inkrafttreten**

Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den in Kraft.

2 **Anwendung**

Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 15 ALTES RECHT

1 **Aufhebung**

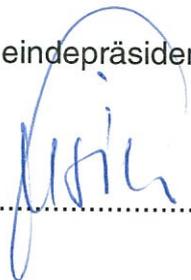
Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Auflage vom 3. Mai bis 3. Juni 2002

Vom Gemeinderat beschlossen am 7. Oktober 2002

Der Gemeindepräsident:


.....

Der Gemeindeschreiber:


.....

Vom Regierungsrat genehmigt

mit Beschluss-Nr. 2003/500 vom 25. März 2003

Der Staatsschreiber:


.....

