



BSB + Partner
Ingenieure und Planer

Einwohnergemeinde Deitingen

Änderung Zonenreglement

Genehmigung

Auftraggeber

Silvan Flury
Russmatt 1
4543 Deitingen

Verfasser

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG
Thomas Niggli, Jan Monbaron
Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
Tel. 062 388 38 35
E-Mail: jan.monbaron@bsb-partner.ch

1 Änderung Zonenreglement - § 43

Im Folgenden sind die rechtsgültigen Bauvorschriften und Nutzungsziffern gemäss § 43 der Landwirtschaftszone (in schwarzer Schrift) und die neu erarbeiteten (noch nicht rechtsgültigen) Vorschriften der «Spezialzone Russmatt» (in roter Schrift) aufgeführt.

Bezeichnung	LW Landwirtschafts- zone	SpRu Spezialzone Russ- matt
min. Geschosszahl (G)	-	-
max. Geschosszahl (G)	2G	2G
Zulässige Attikageschosse	-	-
max. Fassadenhöhe (Fh)	7.50 m	7.50 m
max. Gesamthöhe (Gh)	12.00 m (Ausnahme für Si- lobauten möglich)	12.00 m (Ausnahme für Si- lobauten möglich, im Bereich der Reit- halle 13.50 m zuläs- sig)
Überbauungsziffer (ÜZ)		Max. Nutzungs- mass siehe dazu- gehöriger Gestal- tungsplan
min. Grünflächenziffer (GZ)		
Baumäquivalente zu Gunsten GZ	-	-

2 Änderung Zonenreglement - § 27

Die rechtsgültigen Vorschriften von § 27 Absatz 6 Landwirtschaftszone (~~rot durchgestrichen~~) werden auf Grund der Schaffung der Spezialzone Russmatt gelöscht.

Die Weidezäune als standortbedingte Anlagen werden neu in den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans Russmatt geregelt.

§ 27 Landwirtschaftszone (LW)

- 1 *Zweck* Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.
- 2 *Darstellung* Im Gesamtplan dargestellt.
- 3 *Nutzung* Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau, sowie überwiegend bodenabhängig, produzierender Gartenbau mit Erhalt der ökologischen Ausgleichsflächen.
Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (RPG) und PBG (insb. § 37bis PBG).
Für zulässige Bauten ist in Abwägung aller Interessen optimaler Standort zu wählen.
- 4 *Gestaltung* Ausmass, Standort / Stellung, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Sie sind in der Regel mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
Wo die Landwirtschaftszone von der Ortsbildschutzzone bzw. der Freihaltezone „Durchsicht“ überlagert wird, gelten die entsprechenden Bestimmungen dieses Reglements.
- 5 *Hinweis* Entlang offener Gewässer, Hecken, Feld- und Ufergehölzen gilt gemäss Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung, (ChemRRV), SR 818.81 (Anhänge 2.5 und 2.6) ein Düngeverbot auf einer Breite von mind. 3 m, sowie ein Verbot der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln von mind. 6 Meter. Je nach Böschung zum Gewässer können diese Distanzen ändern (siehe Merkblatt „Pufferstreifen – richtig messen und bewirtschaften“) (KIP / PIOCH, 2009).
- 6 *Besondere Bestimmungen* ~~Weidezäune dürfen als standortbedingte Anlagen ausdrücklich auch auf den folgenden Grundstücken im Landwirtschaftsgebiet erstellt werden:
GB-Deitingen-Nrn. 170, 171, 179, 167 und 672.
Die Lage der Weidezäune ist sowohl im rechtsgültigen Gestaltungsplan, auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, entsprechend darzustellen.
Zuständig für die Baubewilligung ist die Baukommission und der Kanton.~~

3 Änderung Zonenreglement - § 27a

In Zusammenhang mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans wird dem RRB Nr. 387 vom 5. März 2002 nachgekommen. Die «Spezialzone Russmatt» (SpRu) basierend auf Artikel 18 Raumplanungsgesetz (RPG) wird in den Zonenvorschriften mit dem § 27a festgehalten. Die neu erarbeiteten (noch nicht rechtsgültigen) Vorschriften der «Spezialzone Russmatt» (in roter Schrift) sind nachfolgend aufgeführt.

§ 27a Spezialzone Russmatt (SpRu)

- | | |
|--------------------|---|
| 1 Zweck | Der Zweck dieser Zone ist der Betrieb des Landwirtschaftsbetriebs Russmatt als Pferdebetrieb mit Reithalle und Nebennutzungen. |
| 2 Nutzung | Zulässig sind in der Landwirtschaftszone zonenkonforme Bauten und Anlagen für den Landwirtschaftsbetrieb und die Pferdehaltung. Darüber hinaus sind auch Bauten und Anlagen für eine gewerbliche Haltung und Nutzung von Pferden, sowie maximal Wohnraum im Umfang von 300 m ² Bruttogeschossfläche zulässig. Die Nutzung richtet sich nach den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans Russmatt. |
| 3 Darstellung | Im Gesamtplan dargestellt |
| 4 Anforderungen | Es handelt sich um eine Spezialzone im Sinne von Art. 18 RPG. Wird die gewerbliche Nutzung und Haltung von Pferden aufgegeben ist die Spezialzone Russmatt vom Gemeinderat zu prüfen und wird in die Landwirtschaftszone überführt. |
| 5 Bewilligung | <p>Für neue Bauten und Anlagen ist neben der kommunalen Baubehörde auch die kantonalen Fachstellen Bewilligungsinstanz. Das Baugesuchverfahren entspricht dem der ordentlichen Landwirtschaftszone (vgl. § 38^{bis} Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 711.1))</p> <p>Vor der Einreichung jedes Baugesuchs ist zu prüfen, ob nach Art. 2 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfungen (UVPV) eine UVP-Pflicht besteht und gegebenenfalls ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens eine UVP durchzuführen</p> |
| 6 Massvorschriften | <p>Für das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten gelten folgende Massvorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none">- Max. Geschosszahl: 2 Vollgeschosse- Max. Fassadenhöhe: 7.50 m- Max. Gesamthöhe: 12.00 m (Ausnahme für Silobauten möglich, im Bereich der Reithalle 13.50 m zulässig) |

4 Änderung Zonenreglement - Genehmigung

Öffentliche Auflage vom 07.06.2024 bis 08.07.2024

beschlossen vom Gemeinderat Deitingen

Deitingen, 31.08.2024

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2024/1171 vom 9.12.24

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt vom 20.1.25

Der Staatsschreiber:





Pr. S. A. E

Pr. S. A. E

Pr. S. A. E

Genehmigungsexemplar

Zonenvorschriften

Gestützt auf die §§ 68 – 70 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt der Kanton Solothurn folgende mit dem Teilzonenplan «Golfplatz Wylihof» verbundenen Zonenvorschriften:

§ 1 Zone für Golfanlage

- ¹ Die Zone für Golfanlage dient dem Betrieb des Golfplatzes und der Erholung.
- ² Das Erstellen von baulichen Anlagen und eingeschossigen Bauten, welche dem Spiel, dem Betrieb und dem Unterhalt der Golfanlage dienen, ist erlaubt.
- ³ Für das Baubewilligungsverfahren der Bauten und Anlagen ist das Bau- und Justizdepartement als Baubewilligungsbehörde eingesetzt. Den Baubehörden der Standortgemeinden sind die Baugesuchspläne zur Stellungnahme zu unterbreiten.
- ⁵ Bei einer allfälligen Betriebseinstellung des Golfplatzes ist die Zone für Golfanlage entschädigungslos der Landwirtschaftszone zuzuteilen. Die Golfanlagen sind in Absprache mit dem Kanton und den Standortgemeinden zu rekultivieren.

§ 2 Dienstleistungszone Wylihof

- ¹ In der Zone für Dienstleistungen Wylihof sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem Betrieb des Golfplatzes, der Verwaltung, dem Tourismus, der Hotellerie, der Ausbildung, dem Sport und der Erholung dienen.
- ² Die Wohnnutzung ist nur im Zusammenhang mit der Golfanlage Wylihof zulässig.
- ³ Neubauten ausserhalb des Perimeters des Erschliessungs- und Gestaltungsplans Golfplatz Wylihof sind nur innerhalb der im Teilzonenplan eingezeichneten Baufelder zulässig.
- ⁴ Für das Baubewilligungsverfahren der Bauten und Anlagen ist das Bau- und Justizdepartement als Baubewilligungsbehörde eingesetzt. Den Baubehörden der Standortgemeinden sind die Baugesuchspläne zur Stellungnahme zu unterbreiten.

§ 3 Bauensemble Wylihof

- ¹ Das Bauensemble Wylihof besteht aus den geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten im Plan dargestellten Kulturobjekten in der Dienstleistungszone Wylihof.
- ² Unter kantonalem Denkmalschutz stehen:
Herrenhaus (Schlössli) Wylihof, Gebäude Nr. 7
Speicher Wylihof, Gebäude Nr. 8

Bei den im Plan als geschützt dargestellten Bauten sind lediglich Um- und Anbauten zulässig. Alle Veränderungen - insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details - sind der kantonalen Denkmalpflege zur Zustimmung zu unterbreiten.

- 3 Die Parkanlage ist ein schützenswertes Kulturobjekt, das als Einzelobjekt von besonderer kulturhistorischer Bedeutung ist (Eigenwert) und zudem einen wichtigen Stellenwert im Ensemble hat (Situationswert); sie soll in Struktur, Charakter und Substanz erhalten bleiben. Der alte, wertvolle Baumbestand ist zu erhalten. Die Beseitigung der Bäume ist nur aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) zulässig. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume zu ersetzen.

- 4 Folgende erhaltenswerte Gebäude (Kulturobjekte) haben einen hohen Stellenwert in der Baugruppe:

Direktionsgebäude, Gebäude Nr. 1

Gärtnerhaus, Gebäude Nr. 5, 5a

Gewächshaus, Gebäude Nr. 6

Waschhaus, Gebäude Nr. 9A

Blumensteinshaus, Gebäude Nr. 9, 9B

Bauernhaus, Clubhaus, Gebäude Nr. 11

Villa im Landhausstil, Gebäude Nr. 43

Sie sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firststrichtung), äusserer Erscheinung und Substanz erhalten werden.

Der Abbruch bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das oben genannte Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern sind zulässig.

- 5 Um- und Anbauten bei erhaltenswerten Bauten sowie Neubauten im Bauensemble sind nur mit Zustimmung der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zulässig und in enger Zusammenarbeit mit dieser auszuführen.

Genehmigungsvermerk

Öffentliche Auflage vom 14. Februar bis 15. März 2022

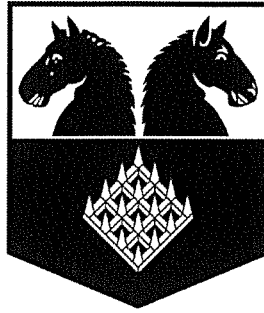
Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB-Nr. 2023 / 488 vom 28. MRZ. 2023

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 19 vom 12.05.2023

Der Staatsschreiber





Zonenreglement Einwohnergemeinde Deitingen

INHALTSVERZEICHNIS

I. ZWECK, GELTUNGSBEREICH UND STELLUNG ZUM ALTEN RECHT	4
§ 1 Zweck / Geltungsbereich.....	4
§ 2 Zuständige Behörden	4
§ 3 Besitzstandgarantie nach § 34ter PBG.....	4
II. ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN	5
§ 4 Nutzungsbonus ohne Gestaltungsplan.....	5
§ 5 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht.....	5
§ 6 Bauweise, Dachformen, Dach- und Fassadengestaltung.....	6
§ 7 Überbauungs- und Grünflächenziffer	6
§ 8 Baumäquivalent und Strassenpflanzungen.....	7
§ 9 Kultusbauten	7
§ 10 Sexgewerbe	7
§ 11 Sonnenkollektoren/Sonnenzellen	7
§ 12 Mobilfunkanlagen	8
§ 13 Nebenbauten	8
§ 14 Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis.....	8
III. ZONENVORSCHRIFTEN	9
1. Unterteilung	9
§ 15 Zonen / Gebiete / Objekte.....	9
2. Bauzonen	10
§ 16 Wohnzone, 2-geschossig.....	10
§ 17 Kernzone	10
§ 18 Kernzone Dorfzentrum	10
§ 19 Gewerbezone mit Wohnen	11
§ 20 Gewerbezone Pferdehaltung.....	11
§ 21 Industriezone	12
§ 22 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	12
3. Eingeschränkte Bauzone.....	13
§ 23 Dienstleistungszone Wylihof / Golfplatz.....	13
§ 24 Freihaltezone	13
§ 25 Kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone	13
4. Zonen ausserhalb Bauzone	15
§ 26 Reservezone Wohnen	15
§ 27 Landwirtschaftszone	15
§ 28 Kommunale Naturschutzzone	16
§ 29 Spezialzone für Kiesabbau und Wiederauffüllung	16

5. Überlagernde Festlegungen	17
§ 30 Ortsbildschutzzone	17
§ 31 Kommunale Freihaltezone „Durchsicht“	17
§ 32 Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone	18
§ 33 Kommunale Landschaftsschutzzone	19
§ 34 Grundwasserschutzzonen	19
§ 35 Gefährdungsbereich geringe Gefährdung / Restgefährdung	19
§ 36 Gebotsbereich mittlere Gefährdung	20
§ 37 Belastete Standorte / Altlasten.....	21
§ 38 Schadstoffbelastete Böden.....	21
6. Natur- und Kulturobjekte.....	22
§ 39 Geschützte Naturobjekte (Einzelbäume, Hostet, Hecken).....	22
§ 40 Geschützte archäologische Fundstellen.....	22
§ 41 Geowissenschaftlich schützenswerte Objekte.....	22
§ 42 Geschützte/ erhaltenswerte Gebäude und Kulturobjekte.....	23
7. Bauvorschriften und Nutzungsziffern.....	24
§ 43 Bauvorschriften und Nutzungsziffern	24
IV. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	25
§ 44 Verfahren.....	25
§ 45 Inkrafttreten und Übergangsrecht.....	25
§ 46 Aufhebung des alten Rechts	25
V. GENEHMIGUNGSVERMERK.....	26
ANHANG	27
Anhang 1: Schutzverzeichnis	27
Anhang 2: Richtlinien Ortsbildschutzzone.....	28
Anhang 3: Gewässerraum	31

Gestützt auf das Planauflegeverfahren, den Gemeinderatsbeschluss vom 03. Juli 2017 sowie Regierungsratsbeschluss Nr. 2019/974 vom 18. Juni 2019, tritt nachfolgendes Zonenreglement der Einwohnergemeinde Deitingen mit der Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom in Kraft.

I. ZWECK, GELTUNGSBEREICH UND STELLUNG ZUM ALTEN RECHT

§ 1 Zweck / Geltungsbereich

- 1 *Zweck* Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1¹) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.61²) Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.
- 2 *Geltungsbereich* Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Deitingen.
Die Nutzungsplanung beinhaltet den Bauzonenplan im Massstab 1:2'500, den Naturgefahrenplan 1:2'500, den Gesamtplan 1:5'000 sowie die Erschliessungspläne 1:1'000.

§ 2 Zuständige Behörden

- 1 *Nutzungsplanung* Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen (Zonenplan, Erschliessungspläne, Gestaltungspläne) ist der Gemeinderat.
- 2 *Baugesuche* Die Anwendung dieses Zonenreglements im Baubewilligungsverfahren ist Sache der Baubehörde.

§ 3 Besitzstandgarantie nach § 34ter PBG

- 1 *Stellung zum alten Recht* Für bestehende Bauten und Anlagen, die vor Inkrafttreten dieses Reglements rechtmässig bewilligt wurden und mit der neuen Ortsplanung nicht mehr zonenkonform sind, gilt § 34^{ter} PBG.

¹ Kantonales Planungs- und Baugesetz, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

² Kantonale Bauverordnung, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4124>

II. ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN

§ 4 Nutzungsbonus ohne Gestaltungsplan

- 1 *Zweck* Der Nutzungsbonus bezweckt die Nachverdichtung überbauter sowie die Verdichtung unbebauter Gebiete, unabhängig eines Gestaltungsplans (ergänzend zu § 39 KBV).
- 2 *Nutzungsboni* Ein Bonus auf der maximalen Überbauungsziffer kann bei Erfüllung mindestens einer der folgenden Bedingungen erteilt werden (unabhängig eines Gestaltungsplans):
 - Bei Erweiterungen (Erweiterungsbauten/Umbauten, Ersatzneubauten) von bestehenden, zonenkonformen Wohnbauten, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglements rechtmässig erstellt wurden, um zusätzliche, selbstständige Wohneinheiten (separaten Zugang, eigene Küche und eigene sanitäre Einrichtungen) zu erstellen.
 - Für unbebaute Baugebiete, die in verdichteter Art (< 500 m² anrechenbare Landfläche pro Wohneinheit) überbaut werden.
 - Für gemeinnützige Wohnungsbauen (z. B. Wohnen im Alter oder generationenübergreifendes Wohnen etc.).
- 3 *Max. Boni* Ein Bonus auf der maximal zulässigen Überbauungsziffer ist ausschliesslich in der Wohnzone (W2) und der Kernzone (K) zulässig. Der Bonus bemisst sich ab der Grundnutzung und darf die entsprechende Überbauungsziffer gesamthaft um maximal 10 % überschreiten.

Bei der Energieeffizienz gelten die nach § 39 Abs. 3 KBV aufgeführten Boni.
- 4 *Zuständigkeit* Für die abschliessende Beurteilung der Nutzungsboni ist die Baubehörde zuständig (auf der Grundlage des Baugesuchs).

§ 5 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

- 1 *Zweck* Die Gestaltungsplanpflicht bezweckt in Ergänzung zu § 44 PBG die Sicherstellung qualitativ hochstehender Überbauungen mit attraktiven Aussenräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten.
- 2 *Pflicht / Darstellung* Die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht werden im Bauzonenplan gebietsspezifisch für alle Bauzonen definiert.

Ergänzend gilt § 46 PBG.
- 3 *Inhalte* Im Rahmen von Gestaltungsplänen sind eine besonders hohe Wohn- und Aussenraumqualität sowie eine hohe gestalterische und funktionale Qualität der Erschliessung (in Ergänzung der Erschliessungspläne) und der Parkierung sicherzustellen. Zusätzlich kann verlangt werden (nicht abschliessend):
 - Angaben zur Nutzung (Wohnformen, Nutzungsmix, Art von Gewerbe/ Dienstleistungen usw.)
 - Angaben zur Etappierung und Finanzierung
 - Ein Umgebungsgestaltungsplan (Aussen- und Grünraumgestaltung) mit Pflegekonzept (inkl. Regelung der Zuständigkeiten für die Errichtung und den Unterhalt)
 - Vorschriften und Vorgaben zur Energie (Baustandard, Energieträger usw.)

- 4 *Zulässige Abweichungen (Boni)* Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen. Die zulässigen Abweichungen von der Grundnutzung (vgl. § 43 dieses Reglements) sind zonenspezifisch wie folgt:
- 5 *Wohn- und Mischzonen*
- Die maximal zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung darf in der Gesamtsumme um maximal 10 % überschritten werden.
 - Ein Bonus auf der maximalen Geschosshöhe (plus 1 Geschoss) und somit auf der maximalen Fassadenhöhe ist ausschliesslich in den Zonen W2, K und G zulässig. In allen nicht genannten Bauzonen ist ein Bonus auf der maximalen Geschosshöhe nicht zulässig.
 - Bei einem Bonus auf der maximalen Geschosshöhe (plus 1 Geschoss) ist ein zusätzliches Attikageschoss nicht zulässig.
 - Ein Bonus ist sowohl auf der Überbauungsziffer als auch auf der Geschosshöhe zulässig (kumulierbar).
- Es besteht kein Anspruch auf die aufgeführten Boni.
- 6 *Arbeitszonen* Kein Bonus
- 7 *Befreiung* Ausgenommen von der Gestaltungsplanpflicht sind kleinere Erweiterungs- und Nebenbauten sowie Umbauten im Bestand.
- 8 *Aufhebung* Bei Aufhebung eines rechtskräftigen Gestaltungsplans (im Bauzonen- und Gesamtplan dargestellt) bzw. bei Ersatzneubauten in bereits bebauten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht, gilt weiterhin die Gestaltungsplanpflicht.

§ 6 Bauweise, Dachformen, Dach- und Fassadengestaltung

- 1 *Allgemein* Neubauten sowie Ersatzneubauten haben sich bezüglich ihrer Bauweise, der Dachform, Dach- und Fassadenmaterialien und Farbgebung gut in das Siedlungsgebiet einzugliedern, unter Berücksichtigung einer angemessenen Entwicklung in zeitgemässer Architektur.
- 2 *Dachgestaltung und -form* Flachdächer sind, unter Berücksichtigung einer guten architektonischen Einpassung, in allen Zonen grundsätzlich zugelassen.
- Die Dachform bei Neu- und Ersatzneubauten (insbesondere auch Firstrichtung, Ziegelmaterialeien) hat sich innerhalb der Ortsbildschutzzone (vgl. § 43 dieses Reglements) an den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten zu orientieren.
- 3 *Dachbegrünung* Flachdächer bis max. 5 % Neigung sind vollständig extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind: der Terrassennutzung dienende Dächer, Vordächer sowie Dächer von Nebenbauten wie Carport und Sitzplätzen. Begrünte Flachdächer sind nicht an der Grünflächenziffer anrechenbar.
- 4 *Sonnenkollektoren/-zellen* Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen auf Flachdächern sind in Kombination mit der flächendeckenden Extensivbegrünung vorzusehen. Ausnahme: in das Flachdach integrierte Photovoltaik-Elemente.

§ 7 Überbauungs- und Grünflächenziffer

- 1 *Überbauungsziffer (ÜZ)* Die Überbauungsziffer wird in einen oberirdischen Anteil (alle Vollgeschosse gemäss § 16^{ter} KBV) und einen Anteil für Unterniveaubauten (gemäss § 21^{bis} Abs. 3 KBV) aufgeteilt. Die minimal bzw. maximal zulässigen Überbauungsziffern sind zonenspezifisch und in § 43 dieses Reglements aufgeführt.

- 2 *Grünflächen-
ziffer* In den Arbeitszonen (G und I) ist ein Anteil von 50 % der geforderten Grünfläche mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als Grünfläche auszubilden.
- Ist bei bereits überbauten Arealen diese Vorschrift nicht erfüllt, so muss mindestens das Ausmass der bisherigen Grünfläche erhalten bleiben.

§ 8 Baumäquivalent und Strassenpflanzungen

- 1 *Anrechenbarkeit* Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann die Baubehörde das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger, einheimischer Bäume zulassen. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss mindestens 8 cm betragen. Er muss im Boden gepflanzt sein. Pro Baum können 30 m² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden, aber im Maximum für
- 25 % der gesamten Grünfläche in der Kernzone (K)
 - 50 % der gesamten Grünfläche in der Gewerbe- und Industriezone (G und I)
- In allen anderen Bauzonen ist das Anrechnen hochstämmiger Bäume an der Grünfläche nicht zulässig.
- 2 *Strassen-
pflanzung* Bestehende Bäume entlang von Strassenachsen (insb. Kantons- und Sammelstrassen) sind zu erhalten bzw. neue Strassenpflanzungen sind zu fördern.
- Für ein grösstmögliches ökologisches Potential sollen einheimische, hochstämmige und möglichst langlebige Baumarten verwendet werden, die zudem für die Bepflanzung von Strassenräumen geeignet sind (unempfindlich gegen Streusalz, schnittverträglich, wenig Totholzanteil, kein Fallobst usw). Bei Einzelbaumpflanzungen ist die VSS-Norm 640 678 „Alleeebäume, Baumartenwahl“ zu berücksichtigen.
- 3 *Zuständigkeit* Die Baubehörde prüft die vorgesehene Bepflanzung.

§ 9 Kultusbauten

- 1 Kultusbauten (religiöse Bauten und ähnliche Einrichtungen) inkl. Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu Kultusbauten sind nur in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) erlaubt. Der Gemeinderat kann für die Errichtung von bzw. für die Umnutzung zu Kultusbauten im Rahmen des Baugesuchverfahrens fallweise einen Gestaltungsplan oder ein Nutzungskonzept zur Genehmigung verlangen.

§ 10 Sexgewerbe

- 1 Sexgewerbe (inkl. Kontaktbars und Ähnliches) ist nur in der Industriezone erlaubt.

§ 11 Sonnenkollektoren/Sonnenzellen

- 1 *Gestalterischer
Grundsatz* Solaranlagen sind soweit zulässig, als das Orts- und Landschaftsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie sind sorgfältig und möglichst unauffällig in die Dachgestaltung und die Umgebung zu integrieren und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören.

- 2 *Baubewilligung* In folgenden Gebieten benötigen Sonnenkollektoren und Sonnenzellen zwingend eine Baubewilligung:
- a) innerhalb der Ortsbildschutzzone bzw. der Juraschutzzone,
 - b) bei geschützten und erhaltenswerten historischen Kulturobjekten,
 - c) wenn die Voraussetzungen von Art. 32a Abs. 1 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.19) nicht erfüllt sind.
- In allen anderen Gebieten sind sie grundsätzlich ohne Baubewilligung gestattet (Meldepflicht gemäss RRB 2014/1023 vom 10. Juni 2014).
- Vorbehalten bleibt § 64 KBV. Freistehende Solaranlagen bzw. Sonnenzellen an Gebäudefassaden sind ebenfalls bewilligungspflichtig.

§ 12 Mobilfunkanlagen

- 1 Grundsätzlich sind Mobilfunkanlagen in der Industriezone sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) zu erstellen. Erst wenn in diesen Zonen ein Standort nicht möglich ist, kann ein Standort in einer anderen Zone in Erwägung gezogen bzw. geprüft werden. Mobilfunkanlagen in der Ortsbildschutzzone sind nicht zulässig.
- Dieser Paragraph ist nur auf optisch als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen anwendbar.

§ 13 Nebenbauten

- 1 *Zulässigkeit* Nebenbauten sind freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten (z. B. Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons); eine Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig. Diese sind in 1-geschossiger Bauweise grundsätzlich zulässig und haben unter Vorbehalt der Wahrung ästhetischer, wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Interessen keinen Gebäudeabstand einzuhalten. Die Grenzabstände richten sich nach Anhang II KBV.
- 2 *Gestaltung* Nebenbauten haben sich in ihrer Gestaltung (Materialisierung, Farbgebung, Dachform) den Hauptbauten unterzuordnen und dürfen nicht markant in Erscheinung treten bzw. das Orts- und Umgebungsbild nicht beeinträchtigen.

§ 14 Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis

- 1 *Darstellung* Die Lärmempfindlichkeiten nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41)³ sind im Bauzonenplan verbindlich festgelegt und dargestellt. Dies mit Ausnahme der Landwirtschaftszone, in welcher die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gilt.
- 2 *Lärmnachweis* Für Bauvorhaben entlang der Kantonsstrassen bzw. entlang der SBB-Bahnlinie (in lärmbelasteten Gebieten) ist im Rahmen des Baugesuch- bzw. Gestaltungsplanverfahrens durch den Gesuchsteller zu prüfen (Lärmbelastungskataster), ob ein Lärmnachweis notwendig ist. Die Baubehörde verlangt insbesondere dann ein Lärmgutachten, wenn gemäss Lärmbelastungskataster die Immissionsgrenzwerte überschritten oder Überschreitungen vermutet werden.
- 3 *Lärmgutachten* Für Bauvorhaben, welche massgebende Aussenlärmemissionen verursachen (z. B. bei Anlagen der Industrie bzw. des Gewerbes und der Landwirtschaft, bei Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage), kann die Baubehörde ebenfalls ein Lärmgutachten verlangen.

³ Eidg. Lärmschutzverordnung, <https://www.admin.ch/ch/d/sr/8/814.41.de.pdf>

III. ZONENVORSCHRIFTEN

1. Unterteilung

§ 15 Zonen / Gebiete / Objekte

<i>Unterteilung</i>	Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:	
<i>Bauzonen</i>	Wohnzone, 2-geschossig	W2
	Kernzone	K
	Kernzone Dorfzentrum	K-DZ
	Gewerbezone mit Wohnen	G
	Gewerbezone Pferdehaltung	GPH
	Industriezone	I
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
<i>Eingeschränkte Bauzonen</i>	Dienstleistungszone Wylihof / Golfplatz	DzW
	Freihaltezone	F
	Kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone	USZ
<i>Zonen ausserhalb Bauzone</i>	Reservezone Wohnen	R
	Landwirtschaftszone	LW
	Kommunale Naturschutzzone	NS
	Spezialzone für Kiesabbau und Wiederauffüllung	SK
<i>Überlagernde Festlegungen</i>	Ortsbildschutzzzone	OBS
	Kommunale Freihaltezone „Durchsicht“	FD
	Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone	USZa
	Kommunale Landschaftsschutzzone	LSZ
	Grundwasserschutzzonen	S1/S2/S3
	Gefährdungsbereich geringe Gefährdung / Restgefährdung	
	Gefährdungsbereich mittlere Gefährdung	
	Belastete Standorte / Altlasten	
	Schadstoffbelastete Böden	
<i>Natur- und Kulturobjekte</i>	Geschützte Einzelbäume	
	Geschützte archäologische Fundstellen	
	Erhaltenswerte Gebäude	
	Geowissenschaftlich schützenswerte Objekte	
<i>Nutzungs- und andere Zonenvorschriften</i>	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 - 38 PBG und den nachfolgenden Bestimmungen:	

2. Bauzonen

§ 16	Wohnzone, 2-geschossig	W2
1 Zweck	Zone für Wohnbauten mit zweigeschossiger Nutzung.	
2 Nutzung	Vorwiegend Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, deren Bauweise der W2 angepasst ist.	
3 Baumasse	Vgl. § 43 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.	
4 Einschränkungen	<i>Baumasse</i> GB Nrn. 235 und 1370 Fassadenhöhe: max. 5.50 m Gesamthöhe: max. 9.00 m Gemessen ab OK Fertig Boden der Nachbarliegenschaft GB 234, Anbau Garage Nord-Ost. <i>Baumasse</i> GB Nr. 1006 Fassadenhöhe: max. 5.50 m Gesamthöhe: max. 9.00 m Gemessen ab bestehender Luterbachstrasse. <i>Abweichungen</i> Die Baubehörde kann bezogen auf die Einschränkungen für die Grundstücke GB Nrn. 235 und 1370 sowie Nr. 1006 im Interesse einer besseren ästhetischen Lösung geringfügige Abweichungen zulassen.	
§ 17	Kernzone	K
1 Zweck	Erhaltung, Nutzung und Ergänzung des Orts- und Strassenbildes, der Bauten und ihrer Umgebung. Die Kernzone umfasst die zentralen Dorfbereiche sowie die bestehenden historisch und ästhetisch bedeutsamen Ortsteile mit Ortsbildschutzfunktion.	
2 Nutzung	Wohn- und Geschäftsbauten (nicht oder nur mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe) sowie öffentliche Bauten. In den Erdgeschossen werden Gewerbe und Dienstleistung (wie Gaststätten, Läden, Büros) angestrebt. Es ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen anzustreben. Nicht zulässig sind grössere Einkaufszentren, grössere gewerbliche Betriebe und Lagergebäude.	
3 Baumasse	Vgl. § 43 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.	
§ 18	Kernzone Dorfzentrum	K-DZ
1 Zweck	Entwicklung eines Dorfzentrums an prominenter Lage, die Schaffung eines attraktiven Zentrumsbereichs und zeitgemässer Funktionalität entlang der Hauptverkehrsachsen sowie die zeitgemässe Einordnung der Bauten und Anlagen ins historische Orts- und Strassenbild.	
2 Nutzung	Wohn- und Geschäftsbauten, öffentliche Bauten und mässig störende, dem Charakter der Zone entsprechende, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.	
3 Ortsbildschutz	In der Kernzone Dorfzentrum gelten die Bestimmungen der Ortsbildschutzzone (§ 30 dieses Reglements) nicht.	
4 Baumasse	Vgl. § 43 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.	
5 GP-Pflicht	Für die Kernzone Dorfzentrum gilt eine generelle Gestaltungsplanpflicht.	

§ 19 Gewerbezone mit Wohnen G

- 1 *Zweck* Zone für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche durch ihren Betrieb keine grossen Kundenströme verursachen.
- 2 *Nutzung* Mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie Wohnnutzungen.
In der Gewerbezone ist ein Wohnflächenanteil von max. 50 % der Gesamtgeschossfläche aller Vollgeschosse zulässig.
Nicht zugelassen sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion sowie Einkaufszentren und Fachmärkte. Die Verkaufs- und Ausstellungsflächenanteile dürfen 25 % der Gesamtgeschossfläche aller Vollgeschosse nicht überschreiten.
- 3 *Baumasse* Vgl. § 43 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
Für betriebliche und technisch notwendige Aufbauten wie Silos, Lüftungskamine und -anlagen, Liftaufbauten etc. kann die zulässige Gesamthöhe gemäss § 43 dieses Reglements überschritten werden.
- 4 *Gestaltung* Die Baubehörde kann in Bezug auf die Umgebungsgestaltung Auflagen erlassen, insbesondere hinsichtlich der Bepflanzung, der Abgrenzung gegenüber Zonengrenzen (inkl. LW-Zone) und zur Abschirmung nach aussen. Sie kann ferner die Einfriedung oder Überdeckung von Lager-, Umschlag- oder Abstellflächen verlangen.

§ 20 Gewerbezone Pferdehaltung GPH

- 1 *Zweck* Bodenabhängige und bodenunabhängige Produktion von verwertbaren Erzeugnissen aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung. Im Besonderen: Zucht, Haltung, Unterbringung, Erziehung, Prüfung und Verkauf von Pferden. Durchführung von Veranstaltungen im Zusammenhang mit Pferdesport, Pferden und anderen landwirtschaftlichen Nutztieren.
- 2 *Nutzung* Zulässig sind Bauten und Anlagen, die zur Erfüllung des Zonenzweckes erforderlich sind (abschliessende Aufzählung),
 - Für den Reitsport, die Pferdezucht und -erziehung
 - Für die Unterbringung von Pensionspferden
 - Für die Landwirtschaft
 - Für Lager-, Aufbereitungs- und Verkaufsräume
 - Für Wohnraum für Inhaber und Mitarbeiter
 - Für Futtersilos, Jauchegruben und Mistlagerplätze
 - Für Ausläufe und Weidezäune
 - Für notwendige Infrastrukturanlagen (Wege, Plätze usw.)
- 3 *Gestaltung* Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, sowie Material- und Farbwahl so auszubilden, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Besonders wichtig ist eine gute Einordnung in den Landschaftsraum. Als Dachform gilt in der Regel das Satteldach mit einer minimalen Neigung von 15 Grad. Bei guter Eingliederung ohne Störung der Gesamtwirkung sind auch andere Dachformen zugelassen.
- 4 *GP-Pflicht* Für die Gewerbezone Pferdehaltung gilt eine generelle Gestaltungsplanpflicht.

- 5 *Besondere Bestimmungen* Weidezäune werden mit Pfosten von einer max. Höhe von 1.80 m und Querlatten oder Bändern ausgeführt. Sie können aus Holz oder Kunststoff bestehen und werden naturfarben belassen oder weiss bemalt.

§ 21 **Industriezone** I

- 1 *Zweck* Ansiedlung und Entwicklung arbeitsplatzintensiver Industrie- und Gewerbebetriebe mit hohem Wertschöpfungspotential.
- 2 *Nutzung* Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen. Nicht zugelassen sind neue Betriebe mit grossem Flächenbedarf pro Arbeitsplatz und hohem Verkehrsaufkommen, die vorwiegend Waren und Güter lagern oder verteilen und bei denen die Lagerflächen gegenüber der übrigen Betriebsfläche überwiegen.
- 3 *Baumasse* Vgl. § 43 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 4 *Einschränkungen* *Baumasse* Gesamthöhe: max. 9.00 m
GB Nm. 645, 620 und 317
- Baumasse* Gesamthöhe: max. 9.00 m
GB Nm. 1109, 1110 und 1141
- 5 *Gestaltung* Die Baubehörde kann in Bezug auf die Umgebungsgestaltung Auflagen erlassen, insbesondere hinsichtlich der Bepflanzung, der Abgrenzung gegenüber Zonengrenzen (auch gegenüber der Landwirtschaftszone) und zur Abschirmung nach aussen. Sie kann ferner die Einfriedung oder Überdeckung von Lager-, Umschlag- oder Abstellflächen verlangen.

§ 22 **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen** öBA

- 1 *Zweck* Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.
- 2 *Nutzung* Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen.
- 3 *Baumasse* Vgl. § 43 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.

3. Eingeschränkte Bauzone

§ 23	Dienstleistungszone Wylihof / Golfplatz	DzW
1	Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Teilzonen- und Erschliessungsplans Wylihof (RRB Nr. 938 vom 12. Mai 1999), sowie des kantonalen Gestaltungsplans Golfplatz Wylihof (RRB Nr. 3661 vom 2. November 1993).	
§ 24	Freihaltezone	F
1 <i>Zweck</i>	Freihaltung der für das Ortsbild charakteristischen zentralen Freiräume von besonderer Schönheit und Eigenart. Die Freihaltezone ist eine Schutzzone im Sinne von § 36 PBG.	
2 <i>Darstellung</i>	Im Bauzonenplan dargestellt.	
3 <i>Bauten und Anlagen</i>	Bauten, Anlagen und das Ortsbild beeinträchtigende Terrainveränderungen sind nicht erlaubt.	
4 <i>Nutzung</i>	Landwirtschaftliche Nutzung und Gartennutzung, soweit diese den Zweck der Freihaltezone nicht beeinträchtigt. Die ehemalige "Sagi" (GB Nr. 352) soll erhalten bleiben. Eine Umnutzung im Rahmen der Nutzungsbestimmungen der Kernzone sowie Umbauten innerhalb des bestehenden Bauvolumens sind zugelassen, sofern die strukturellen Eigenschaften des Gebäudes erhalten und ablesbar bleiben. Anbauten bis max. 25 % der Grundfläche des Gebäudes sind nur gestattet, wenn dies in der Rücksichtnahme auf den Charakter des Gebäudes begründet ist. Weitere Bauten und Anlagen sind nicht gestattet.	
§ 25	Kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone	USZ
1 <i>Zweck</i>	Die kommunale Uferschutzzone bezweckt das Erhalten, Fördern und Schaffen naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und das Freihalten der Uferbereiche von Bauten und Anlagen. Sie gewährleistet den Schutz vor Hochwasser und stellt den Raumbedarf der Gewässer langfristig sicher.	
2 <i>Darstellung</i>	Im Bauzonenplan dargestellt. Die Dimensionen der USZ der einzelnen Bäche auf dem Gemeindegebiet sind im Anhang 3 des vorliegenden Reglements aufgeführt.	
3 <i>Nutzung</i>	Die Uferschutzzone ist naturnah zu nutzen. Der Uferbereich ist öffentlich zugänglich.	
4 <i>Unterhalt</i>	Der Unterhalt richtet sich nach § 35 ff kantonales Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15⁴). Unterhaltsmassnahmen wie das Mähen von Böschungen, das Durchforsten von Ufergehölzen sind zulässig. Ebenfalls zulässig ist das Errichten von Asthaufen (ausserhalb des Hochwasserprofils) als Lebensraum für Kleintiere. Verjüngung und Durchlichtung von Ufergehölzen sind vom Kreisförster oder in dessen Auftrag, vom Revierförster anzuzeichnen. Unterhaltsmassnahmen richten sich grundsätzlich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Gemeinde.	

⁴ Kantonales Gesetz über Wasser, Boden und Abfall, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/3270>

- 5 *Gestaltung und Bewirtschaftung* Für die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die entsprechenden Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.201⁵; insb. Art. 41c) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81⁶).
- 6 *Besondere Bestimmungen* Für die Aufwertung des Flussraumes sind entlang des Fliessgewässers standortgerechte, einheimische Sträucher und Bäume zu fördern.
- Innerhalb des Hochwasserprofils sind jedoch lediglich einzelne Buschpflanzungen (Fläche je bis 1 m²) zulässig. Baumpflanzungen müssen zwingend ausserhalb des Hochwasserprofils angeordnet werden.
- Im Gewässerraum sind standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Wege, Flusskraftwerke oder Brücken in Ausnahmefällen und im Einklang mit den Hochwasserschutzzielen zulässig. Die Detailgestaltung solcher Anlagen hat im Baugesuchverfahren zu erfolgen.
- Die Errichtung von Mauern ist zum Schutz vor Hochwasser zulässig, falls diese Massnahmen nicht auch ausserhalb des Gewässerraums realisiert werden können.
- Nicht zulässig sind insbesondere:
- Lagern von Material, Silageballen und Abfällen aller Art
 - Errichten von Holzlagern
 - Lagern von Kompost (Kompostgitter, Kompostbehälter)
 - Errichten von Gartenanlagen
 - Schädigen von Ufern durch Beweiden
 - Spiel- und Grillplätze

⁵ Eidg. Gewässerschutzverordnung, https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_201.html

⁶ Eidg. Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung, <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20021520/index.html>

4. Zonen ausserhalb Bauzone

§ 26	Reservezone Wohnen	R
1 <i>Zweck</i>	Die Reservezone ist für eine künftig mögliche Erweiterung der Bauzonen im Sinne von § 27 PBG vorgesehen.	
2 <i>Darstellung</i>	Im Bauzonenplan dargestellt.	
3 <i>Nutzung</i>	Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone bzw. die Vorschriften für das Bauen ausserhalb der Bauzone.	
4 <i>Besondere Bestimmungen</i>	Für die Zuweisung von Land der Reserve- zur Bauzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff PBG durchzuführen.	
§ 27	Landwirtschaftszone	Lw
1 <i>Zweck</i>	Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.	
2 <i>Darstellung</i>	Im Gesamtplan dargestellt.	
3 <i>Nutzung</i>	Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau, sowie überwiegend bodenabhängig, produzierender Gartenbau mit Erhalt der ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (RPG) und PBG (insb. § 37bis PBG). Für zulässige Bauten ist ein, in Abwägung aller Interessen, optimaler Standort zu wählen.	
4 <i>Gestaltung</i>	Ausmass, Standort / Stellung, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Sie sind in der Regel mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Wo die Landwirtschaftszone von der Ortsbildschutzzone bzw. der Freihaltezone „Durchsicht“ überlagert wird, gelten die entsprechenden Bestimmungen dieses Reglements.	
5 <i>Hinweis</i>	Entlang offener Gewässer, Hecken, Feld- und Ufergehölzen gilt gemäss Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung, (ChemRRV), SR 818.81 (Anhänge 2.5 und 2.6) ein Düngeverbot auf einer Breite von mind. 3 Metern, sowie ein Verbot der Verwendung von Pflanzenschutzmittel auf einer Breite von mind. 6 Metern. Je nach Böschung zum Gewässer können diese Distanzen ändern (siehe Merkblatt „Pufferstreifen – richtig messen und bewirtschaften“) (KIP / PIOCH, 2009).	
6 <i>Besondere Bestimmungen</i>	Weidezäune dürfen als standortbedingte Anlagen ausdrücklich auch auf den folgenden Grundstücken im Landwirtschaftsgebiet erstellt werden: GB Deitingen Nrn. 170, 171, 179, 167 und 672. Die Lage der Weidezäune ist sowohl im rechtsgültigen Gestaltungsplan, auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, entsprechend darzustellen. Zuständig für die Baubewilligung sind die Baukommission und der Kanton.	

§ 28 Kommunale Naturschutzzone NS

- 1 *Zweck* Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen für einheimische Pflanzen und Tiere und der Förderung der standortheimischen Artenvielfalt.
- 2 *Darstellung* Im Gesamtplan dargestellt.
- 3 *Nutzung* Die Nutzung hat sich dem Zweck der Zone unterzuordnen. Zulässig sind die für die Erhaltung bzw. den Unterhalt notwendigen Massnahmen.
- 4 *Bauten und Anlagen* Bauten, bauliche Anlagen und Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit sie zur Erreichung des Schutzzieles erforderlich sind.
- 5 *Besondere Bestimmungen* Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellte Erzeugnisse sowie alle anderen Massnahmen die dem Schutzziel zuwiderlaufen, sind nicht gestattet.
- 6 *Zuständigkeiten* Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist die Baukommission.

§ 29 Spezialzone für Kiesabbau und Wiederauffüllung SK

- 1 *Zweck* Die Spezialzone für Kiesabbau und Wiederauffüllung bezweckt den geordneten Abbau von Sand und Kies im Gebiet Mühlerain sowie die fachgerechte Auffüllung, Rekultivierung und Wiederaufforstung des Gebietes nach Beendigung des Kiesabbaus.
- 2 *Nutzungspläne* Es gelten die aktuell gültigen Nutzungspläne.

5. Überlagernde Festlegungen

§ 30	Ortsbildschutzzone	OBS
1 <i>Zweck</i>	Erhaltung und Verbesserung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes mit den prägenden Bauten und ihrer Umgebung; Schutz der ortsgeschichtlich und architektonisch wertvollen Bausubstanz und der für das Ortsbild typischen Grünräume, Hofstätten und Gärten.	
2 <i>Darstellung</i>	Im Bauzonenplan und den Erschliessungsplänen dargestellt.	
3 <i>Nutzung</i>	Gemäss Grundnutzung.	
4 <i>Bauweise</i>	Alle baulichen Massnahmen haben sich dem Zweck der Zone unterzuordnen und sind mit besonderer Sorgfalt in das Orts- und Strassenbild einzufügen. Für neue Bauten, Bauteile und Aussenanlagen sind in der Regel Lösungen in zeitgemässer Architektur zu suchen.	
5 <i>Gestaltung</i>	Die Gemeinde erlässt Richtlinien zur Gestaltung in der Ortsbildschutzzone (siehe Anhang). Diese Richtlinien sind bei der Erarbeitung und Beurteilung eines Bauprojekts zu berücksichtigen.	
6 <i>Störende Bauteile Abstellplätze</i>	Im Zusammenhang mit grösseren baulichen Veränderungen, kann die Baubehörde verlangen, dass störende Bauteile entfernt bzw. neugestaltet werden, wenn dies wirtschaftlich tragbar erscheint.	
7 <i>Parkierung</i>	Die Baubehörde kann in Anwendung von § 42 KBV die Zahl der Abstellplätze einschränken, ihre Anordnung und Gestaltung vorschreiben oder sie nicht zulassen.	
8 <i>Zuständigkeit</i>	Die Zuständigkeit liegt bei der Baubehörde, welche bei einem Bauvorhaben frühzeitig zu kontaktieren ist. Die Baubehörde kann mit der Fachstelle Ortsbildschutz des Amtes für Raumplanung Kontakt aufzunehmen. Für die abschliessende Beurteilung können ebenfalls der Gemeinderat oder unabhängige Fachleute beigezogen werden.	
9 <i>Ausnahmen</i>	Die Baubehörde kann Grenz- und Gebäudeabstandsunterschreitungen im Sinne von § 27 und § 29 KBV gestatten.	
§ 31	Kommunale Freihaltezone „Durchsicht“	FD
1 <i>Zweck</i>	Die Freihaltezone „Durchsicht“ bezweckt die Erhaltung - Der für das Ortsbild typischen Vorgärten und Grünräume entlang der Hauptverkehrsachsen, - Der unverbauten Ansichten auf die markanten Kulturobjekte, - Der Durchsichten in die unverbaute Landwirtschaftszone, - Der Gebiete von besonderer Schönheit und Eigenart innerhalb des Siedlungsgebiets. Die Freihaltezone ist der Landwirtschaftszone überlagert.	
2 <i>Darstellung</i>	Im Bauzonenplan und Gesamtplan dargestellt.	
3 <i>Nutzung</i>	Die landwirtschaftliche Nutzung ist zugelassen, soweit diese den Zweck der Freihaltezone nicht beeinträchtigt.	

- 4 *Bauten und Anlagen* Die Freihaltezone ist grundsätzlich von Bauten und Anlagen freizuhalten. Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen (Baumasse nach § 43 Landwirtschaftszone dieses Reglements). Voraussetzungen für die Bewilligung einer Ausnahme sind:
- Der landwirtschaftliche Betrieb ist auf die neuen Bauten und Anlagen angewiesen.
 - Der landwirtschaftliche Betrieb ist aus betrieblicher Sicht auf einen Standort innerhalb des Perimeters der Freihaltezone angewiesen. Die Prüfung alternativer Standorte ist aufzuzeigen bzw. die Standortwahl zu begründen (Interessenabwägung).
 - Dass die neuen Bauten und Anlagen dem Zonenzweck grösstmöglich Rechnung tragen.

§ 32 **Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone** **USZa**

- 1 *Zweck* Die kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone bezweckt die langfristige Sicherung des Gewässerraums.
- 2 *Darstellung* Im Gesamtplan dargestellt.
Die Dimensionen der USZa der einzelnen Bäche auf dem Gemeindegebiet sind im Anhang 3 des vorliegenden Reglements aufgeführt.
- 3 *Bewirtschaftung* Gemäss Grundnutzung, grundsätzlich eingeschränkt durch Art. 41c GSchV.
Beim Gewässerraum, der landseitig über Erschliessungswege und –strassen hinausreicht, bestehen keine Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung bei Acker- oder Grünland.
Der Bewirtschafter hat aber dafür zu sorgen, dass keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen. Dazu hat er, neben den allgemeinen Sorgfaltspflichten, ab Fahrbahnrand einen Pufferstreifen in Form eines Grasstreifens von 1 m Breite anzulegen.
- 4 *Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen* Im Gewässerraum sind standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Wege, Flusskraftwerke oder Brücken in Ausnahmefällen und im Einklang mit den Hochwasserschutzzielen zulässig. Die Detailgestaltung solcher Anlagen hat im Baugesuchsverfahren zu erfolgen.
Bauten und Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit sie nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Gewässerunterhalt dienen. Im Übrigen gelten § 23 ff des kantonalen Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA).
Der ordentliche Unterhalt bestehender Wege ist erlaubt.
- 5 *Besondere Bestimmungen* Gemäss der USZ § 25 dieses Reglements.

§ 33 **Kommunale Landschaftsschutzzone** **LSZ**

- 1 *Zweck* Die kommunale Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung und Aufwertung der unverbauten Landschaftskammern sowie von vielfältigen, erlebnisreichen Gebieten mit ihren typischen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
Die kommunale Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- 2 *Darstellung* Im Gesamtplan dargestellt.
- 3 *Nutzung* Gemäss Grundnutzung (Landwirtschaftszone § 27) soweit mit dem Zweck vereinbar und nicht durch Vereinbarungen anders geregelt.
- 4 *Bauten und Anlagen* Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig. Ausnahmen sind für kleinere Bauten, wie Weidunterstände möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.
- 5 *Landschaftselemente* Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe etc. sind zu erhalten und zu fördern.
- 6 *Aussiedlungen* Landwirtschaftliche Aussiedlungen, beruhend auf einer umfassenden Interessensabwägung, bleiben grundsätzlich möglich.
- 7 *Vereinbarungen* Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarung mit den Bewirtschaftern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die vom Gemeinderat beauftragte Instanz sicherzustellen.

§ 34 **Grundwasserschutzzonen** **S1/S2/S3**

- 1 *Zweck* Für die Grundwasserschutzzonen gelten die entsprechenden Schutzzonenpläne und -reglemente.
- 2 *Darstellung* Im Gesamtplan dargestellt.
- 3 *Nutzung* Die Quellwasserschutzzonen S2 und S3 sind anderen Nutzungszonen überlagert.

§ 35 **Gefährdungsbereich geringe Gefährdung / Restgefährdung**

- 1 *Zweck* Schutz von Mensch, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren primär mittels raumplanerischen und, wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen.
- 2 *Gebiete* Die im Naturgefahrenplan entsprechend dargestellten Gebiete liegen gemäss Gefahrenkarten im Bereich mit geringer Gefährdung.
- 3 *Auflagen* Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen. Bei sensiblen Objekten sind Schutzmassnahmen gemäss § 36 Gebotsbereich vorzusehen. Die Grundeigentümer sind auf die Gefährdung und auf mögliche Massnahmen zur Schadensverhütung aufmerksam zu machen.
- 4 *Zuständigkeiten* Die Baubehörde informiert die Bauherren entsprechend.
- 5 *Ausnahmen* Wenn bauliche Massnahmen gemäss der Gefahrenkarte „Soll-Zustand“ (SPI, 2014) ergriffen worden sind, ist die Gefährdung neu zu beurteilen. Im Minimum gelten die Auflagen gemäss dem Bereich Restgefährdung.

§ 36 Gebotsbereich mittlere Gefährdung

- 1 *Zweck* Schutz von Mensch, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren primär mittels raumplanerischen und, wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen.
- 2 *Gebiete* Die im Naturgefahrenplan entsprechend dargestellten Gebiete liegen gemäss Gefahrenkarte im mittleren Gefährdungsbereich.
- 3 *Auflagen*

In diesen Gebieten gelten folgende Auflagen:

 - a. Allgemein: Besonders sensible Objekte sind im Gebotsbereich nicht zulässig. Bauten/Anlagen, in denen sich besonders viele Menschen aufhalten und die schwierig zu evakuieren sind, sind im Gebotsbereich nicht zulässig.
 - b. Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge usw.) von Neubauten, wesentlichen Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu bauen, dass sie bei einer Überflutung des Gebietes gegen eindringendes Wasser gesichert sind.
 - c. Einbauten, wesentliche Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu erstellen, dass die Foundationen im Fall eines Hochwassers nicht unterspült werden.
 - d. Zu- und Abläufe zu den Gebäuden (Kanalisation, Wasserversorgung) sind technisch so auszurüsten, dass eine Überflutung im Gebäude ausgeschlossen werden kann.
 - e. Bei der Umgebungsgestaltung ist dafür zu sorgen, dass das Hochwasser möglichst schadlos abfließt.
- 4 *Zuständigkeiten*

Mit dem Baugesuch sind die in der Gefahrenquelle entsprechend vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die Baubehörde prüft die vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen.

Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und Massnahmen (wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs) verlangen.
- 5 *Ausnahmen* Wenn bauliche Massnahmen gemäss der Gefahrenkarte „Soll-Zustand“ (SPI, 2014) ergriffen worden sind, ist die Gefährdung neu zu beurteilen. Im Minimum gelten die Auflagen gemäss dem Bereich Restgefährdung.

§ 37 Belastete Standorte / Altlasten

- 1 *Beschreibung* Belastete Standorte werden gemäss Artikel 32c Absatz 2 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG, SR 814.01) in einem öffentlich zugänglichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltIV, SR 814.680) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) verzeichnet.
- 2 *Darstellung* Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte (KBS, www.afu.so.ch) einsehbar.
- 3 *Handlungsbedarf* Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten oder bei Standorten, wo ein Verdacht auf Verunreinigungen des Bodens oder des mineralischen Untergrundes vorliegt, sind diese gemäss § 136 GWBA (BGS 712.15) auf Schadstoffe zu untersuchen und dem Departement vorgängig das Untersuchungsprogramm zur Stellungnahme vorzulegen. Die Baubehörden ordnen diese Untersuchung und die Erarbeitung des Entsorgungskonzepts an, in welchem auch der Nachweis über die Einhaltung von Artikel 3 der Altlasten-Verordnung (AltIV; SR 814.680) erbracht werden muss.
- 4 *Bauvorhaben* Bauvorhaben auf belasteten Standorten sind nach Art. 3 AltIV resp. § 136 GWBA dem Amt für Umwelt zur Beurteilung einzureichen.

§ 38 Schadstoffbelastete Böden

- 1 *Beschreibung* Das Amt für Umwelt erfasst im Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden (VSB) Gebiete mit nachgewiesenen Schadstoffbelastungen des Bodens („Bodenbelastungsgebiete“) sowie Gebiete, die aufgrund von gut begründeten fachlichen Hinweisen als „Bodenbelastungs-Verdachtsflächen“ ausgeschieden sind (§ 132 Abs. 1 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall GWBA, BGS 712.15). Dieses Verzeichnis ist die Grundlage für die Umsetzung der in § 136 GWBA definierten Vollzugs-Aufgaben der zuständigen Baubehörden.
- 2 *Darstellung* Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im „Prüfperimeter Bodenabtrag“ (Prüfperimeter Bodenabtrag, www.afu.so.ch) öffentlich einsehbar.
- 3 *Handlungsbedarf* Bei Bauvorhaben innerhalb des „Prüfperimeters Bodenabtrag“ gelangt § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden vor Ort (gleiche Bodenbelastung) weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.

6. Natur- und Kulturobjekte

§ 39 Geschützte Naturobjekte (Einzelbäume, Hostet, Hecken)

- 1 *Schutz* Die in den Nutzungsplänen eingetragenen markanten Einzelbäume, Baumgruppen sowie Hecken sind geschützt.
- 2 *Massnahmen* Die markanten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume an sinnvollem Standort zu ersetzen. Die in den Nutzungsplänen dargestellten Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Projektierte Bäume, die im Zonenplan bereits verzeichnet sind, sind neu anzupflanzen. Zuständig ist der Grundeigentümer.
Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt des Baumes gefährden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung der Baukommission. Diese regelt die Ersatzpflanzung mit artgleichen oder standortheimischen Bäumen.
- 3 *Fortbestand, Ersatz* Der Fortbestand ist durch sachgerechte Pflege sicherzustellen. Das Fällen bedarf einer Bewilligung der Baubehörde und kann mit der Auflage einer Ersatzpflanzung verbunden werden.
- 4 *Hochstamm Obstgärten* Die bestehenden Hochstamm-Obstgärten sollen wegen ihrer ökologischen Funktion und ihrer Bedeutung für das Ortsbild, in Lage und Umfang möglichst weitgehend erhalten werden. Sie sind entsprechend zu unterhalten und zu pflegen. Die Erneuerung soll durch das Ersetzen einzelner Bäume erfolgen.
- 5 *Hecken* Hecken sind nach dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (Art.18) und der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (§ 20 Abs. 1 NHV) geschützt. Sie sind zu pflegen und durch regelmässigen und sachgerechten Unterhalt in ihrem Bestand und ökologischen Wert zu erhalten und zu fördern. Die geltenden Bestimmungen sind in der kantonalen Heckenrichtlinie zusammengefasst.

§ 40 Geschützte archäologische Fundstellen

- 1 *Zweck* Erhalten der archäologischen Fundstellen im Gemeindegebiet.
- 2 *Hinweis* Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.

§ 41 Geowissenschaftlich schützenswerte Objekte

- 1 *Zweck* Sämtliche geowissenschaftlich schützenswerten Objekte sind im Kanton Solothurn per Sammel-RRB Nr. 6885 vom 10. Dezember 1971 geschützt und dürfen weder entfernt, noch zerstört werden. Es gelten die Bestimmungen.
- 2 *Schützenswerte Objekte* Gestützt auf die Verordnung über den Natur- und Heimatschutz wird folgendes Objekt im Gesamtplan aufgenommen:
- „Drumlinschwarm Deitingen Wald“ (Ingeso-OID: 266).

§ 42 Geschützte/ erhaltenswerte Gebäude und Kulturobjekte

- 1 *Zuständigkeiten*

Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, müssen der kantonalen Denkmalpflege zur Zustimmung unterbreitet werden.

Baugesuche betreffend erhaltenswerter Objekte (inkl. Vorbereiche, Vorgärten, Hofstatt), können der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d. h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit den kantonalen Fachstellen und der Baubehörde abzusprechen. Der Gemeinderat kann für die Beurteilung beigezogen werden. Es steht der Baubehörde weiter frei, für die Beurteilung eines Baugesuchs ausgewiesene, unabhängige Fachleute beizuziehen.

Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend sorgfältige und anspruchsvolle Gestaltung.
- 2 *Geschützte Objekte*

Die im Zonenplan geschützten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Regierungsratsbeschluss geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist.

Alle Veränderungen - insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details - sind der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz zur Zustimmung zu unterbreiten.
- 3 *Erhaltenswerte Gebäude und Objekte*

Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welche als Einzelobjekte (Eigenwert) aber vor allem auch als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt.

Sie sollen, wenn immer möglich, in Stellung, Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) und äusserer Erscheinung erhalten werden.

Der Abbruch bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das oben genannte Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern sind zulässig.
- 4 *Ausnahmen*

Bei allfälligen Ersatzbauten können mit Zustimmung der Baubehörde Unterschreitungen der Grenz- und Gebäudeabstände nach § 26 und § 29 KBV gestattet werden.
- 5 *Weitere Bestimmungen*

Für die Beurteilung eines Baugesuchs ist § 30 Ortsbildschutz mit zugehörigen Richtlinien (Anhang) dieses Reglements beizuziehen.

7. Bauvorschriften und Nutzungsziffern

§ 43 Bauvorschriften und Nutzungsziffern

Bezeichnung	W2 Wohnzone 2-geschossig	K Kernzone	K-D Kernzone Dorfzentrum	G Gewerbezone mit Wohnen	I Industriezone	öBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	LW Landwirtschaftszone
min. Geschosszahl [G]	2G*	2G	-	2G*	-	-	-
max. Geschosszahl [G]	2G (3G)	2G (3G)	4G	2G (3G)	-	-	2G
Zulässigkeit Attikageschoss	2G: ja (3G: nein)	nur bei 2G ohne Ortsbildschutz	-	2G: ja (3G: nein)	-	-	-
max. Fassadenhöhe [Fh]	7.50 m (10.50 m)	7.50 m (10.50 m)	-	-	-	-	7.50 m
max. Gesamthöhe [Gh]	12.00 m (12.00 m)	12.00 m (12.00 m)	-	12.00 m (12.00 m)	12.00 m (12.00 m)	12.00 m (12.00 m)	12.00 m (Ausnahmen für Silobauten möglich)
Überbauungsziffer [ÜZ]							
- Oberirdischer Anteil	min. 15 %** max. 35 %	min. 20 %** max. 40 %	- -	- max. 50 %	- -	- -	
- Anteil Unterniveaubauten	80 %	80 %	-	80 %	80 %	80 %	
min. Grünflächenziffer [GZ]	40 %	20 %	frei	30 %	20 %	frei	
Baumäquivalent zu Gunsten GZ	-	bis max. 25 % der GZ	-	bis max. 50 % der GZ	bis max. 50 % der GZ	-	-

(GP) Im Rahmen von Gestaltungsplänen sind Abweichungen zulässig. Die zulässigen maximalen Abweichungen sind zonenspezifisch und in Klammern aufgeführt.

* Die Baukommission kann in begründeten Fällen (z. B. bei Zweitwohnung auf einem bebauten Grundstück oder hohen 1-geschossigen Bauten in der Gewerbezone) 1-geschossige Bauten bewilligen.

** Die minimale Überbauungsziffer ist nur bei Neubauten oder Ersatzneubauten anzuwenden.

IV. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 44 Verfahren

1

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

§ 45 Inkrafttreten und Übergangsrecht

1 *In Kraft treten*

Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

2 *Anwendungsbereich*

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

§ 46 Aufhebung des alten Rechts

1

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2036 vom 22. Oktober 2002, Regierungsratsbeschluss Nr. 1685 vom 16. September 2003 und Regierungsratsbeschluss Nr. 557 vom 20. März 2006 aufgehoben.

V. GENEHMIGUNGSVERMERK

Öffentliche Auflage vom 24. August 2017 bis 25. September 2017

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Deitingen am 03. Juli 2017

Der Gemeindepräsident



Bruno Eberhard



Die Gemeindeschreiberin



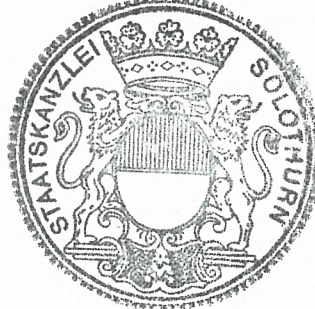
Beatrice Stampfli

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2019/974 vom 18. Juni 2019

publiziert im Amtsblatt Nr. 11 vom 13. März 2020

Der Staatsschreiber

ANHANG

Anhang 1: Schutzverzeichnis

Kantonal geschützte Objekte

Inventar-Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	GB Nr.	Gattung
2516 / 1	Pfarrkirche St. Maria	Derendingenstrasse 4	425	Kirche
2516 / 2	Kapelle St. Antonius	Derendingenstrasse 4 a	425	Kapelle
2516 / 3	Pfarrhaus	Derendingenstrasse 5	431	Pfarrhaus
2516 / 4	Pfarrscheune	Derendingenstrasse 5 a	431	Ökonomiegebäude
2516 / 5	Altes Schulhaus	Wangenstrasse 1	406	Schulhaus
2516 / 6	Herrenhaus Wylihof (Schlössli)	Wylihof 7	988	Landhaus/Villa
2516 / 7	Speicher beim Wylihof	Wylihof 8	1105	Speicher
2516 / 8	Wohnhaus (1. Schulhaus)	Derendingenstrasse 2	420	Bauernhaus
2516 / 9	Wohnhaus Burg 1	Burg 1	234	Wohnhaus
2516 / 11	Kellerportal am Haus	Kreuzgasse 1	451	Portal
2516 / 13	Bildstöckli Wangenstrasse	Wangenstr./Möösliweg	493	Kreuz

Kommunal geschützte Objekte

Lauf-Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	GB Nr.	Gattung
1	Wohnhaus	Subingenstrasse 4	1330	Schwesternhaus

Anhang 2: Richtlinien Ortsbildschutzzone

Zweck	Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung und Verbesserung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes mit den prägenden Bauten und ihrer Umgebung. Sie dient dem Schutz der ortsgeschichtlich und architektonisch wertvollen Bausubstanz und der für das Ortsbild typischen Grünräume - Hofstätten und Gärten. Alle baulichen Massnahmen haben sich dem Zweck der Zone unterzuordnen und sind mit besonderer Sorgfalt in das Orts- und Strassenbild einzufügen. Für neue Bauten und Bauteile sind in der Regel Lösungen in zeitgemässer Architektur zu suchen. Bei Bauvorhaben ist frühzeitig mit der Baubehörde und allenfalls mit der Fachstelle Ortsbildschutz des Amtes für Raumplanung Kontakt aufzunehmen. Für die abschliessende Beurteilung kann der Gemeinderat beigezogen werden.
Ortsbild	Das Ortsbild von Deitingen setzt sich aus sehr unterschiedlichen Bauten verschiedener Epochen und Funktionen zusammen - Bauernhäuser, Wohnhäuser und Gewerbebauten. Dies wird einerseits in den unterschiedlichen Bauvolumen, ihrem Massstab und ihren Proportionen, den Dachformen, dem Baumaterial sowie der Gestaltung und der Farbgebung deutlich. Andererseits aber auch in der unterschiedlichen Stellung der Gebäude zur Strasse und der Gestaltung des Vor- bzw. des Umlandes.
Richtlinien	Einheitliche Vorschriften zu einzelnen Bauelementen z. B. Dachform und Dachaufbauten oder Materialwahl und Farbgebung etc. können die unterschiedlichen Bautypologien nicht oder nur ungenügend berücksichtigen. Die folgenden Richtlinien tragen diesem Umstand Rechnung. Sie beinhalten keine verbindlichen Regeln. Damit wird einerseits ein grösserer Ermessensspielraum geöffnet, andererseits ergeben sich die Einschränkungen bei Umbauten aus der konkreten Struktur des bestehenden Gebäudes und bei Neubauten aus der spezifischen räumlichen Situation innerhalb der Dorfstruktur. Die Richtlinien sind bei der Ausarbeitung und Beurteilung eines Bauprojekts zu berücksichtigen.
Umbauten, Renovationen	Die folgenden Richtlinien beziehen sich in erster Linie auf die im Zonenplan als geschützt bzw. erhaltenswert eingestuftten Gebäude. Sie sind jedoch, insbesondere was die Gestaltung und die Farbgebung betrifft, auch für die übrigen Gebäude wegleitend. Auch die bestehenden Gebäude wurden im Verlauf der Zeit neuen Anforderungen angepasst, ergänzt und erweitert. Diese Veränderungen sind in der Regel mit gebührendem Respekt gegenüber der bestehenden Bausubstanz erfolgt. Solche Veränderungen sollen auch weiterhin möglich sein.
Grundsatz	Alle Veränderungen sollen mit Respekt gegenüber der bestehenden Bausubstanz erfolgen.
Änderung und Erweiterung der Nutzung	Die Nutzungsvorstellungen (Art und Mass der Nutzung) sind den bestehenden Gebäuden und ihrer Struktur anzupassen. Insbesondere bei der Umnutzung der Ökonomieile der ehemaligen Bauernhäuser soll die innere Struktur und ihre äussere Erscheinung weitgehend erhalten bleiben.
Fassadengestaltung	Besonders zu beachten sind die horizontale und vertikale Gliederung der Fassaden, die Anordnung der Fenster- und Türöffnungen, ihr Rhythmus und ihre Proportionen sowie das Verhältnis ihrer Fläche zu den Wandanteilen.

Dachgestaltung Material Renovation Farbgebung	Die grossen, ruhigen Dachflächen prägen das Ortsbild. Ihre Dominanz soll weitgehend erhalten bleiben. Eine Veränderung der Trauflinie - zurückschneiden bzw. anheben der Dachtraufe - sollte vermieden werden. Bestehende Dachknicke sind, soweit sie zur ursprünglichen Bauform gehören, beizubehalten. Die Anordnung und die Grösse von Dachaufbauten soll sich nach den Proportionen des ganzen Gebäudes und der Gliederung der darunterliegenden Fassade richten. Dachaufbauten, auch Lukarnen, verändern das Erscheinungsbild eines Daches erheblich. Sowohl einzelne als auch mehrere Lukarnen können im Verhältnis zum Bauvolumen bzw. zur Grösse der Dachfläche unausgewogen oder gar störend wirken. Lukarnen und Dachflächenfenster sind in ihren Abmessungen, ihrer Anzahl und der Anordnung in der Dachfläche auf das jeweilige Gebäude abzustimmen. Die Einheit der Dachfläche soll dabei erhalten bleiben. Dacheinschnitte sind unbedingt zu vermeiden. Dachaufbauten dürfen nicht dazu führen, dass das Dachgeschoss als zusätzliches Geschoss in Erscheinung tritt. Die bestehenden Gebäude weisen in der Regel eine beschränkte Anzahl Materialien auf. Dies ist für das Erscheinungsbild in hohem Masse mitbestimmend. Beim Ersatz bestehender Bauteile sind diese in der Regel im ursprünglichen Material bzw. materialgerecht auszuführen. Neue Bauteile können davon abweichen, wenn Material und Konstruktion ihrer Funktion entsprechen. Eine grosse Materialvielfalt sollte jedoch vermieden werden. Die heutigen Anforderungen in Bezug auf die Wärmedämmung können zu erheblichen Veränderungen des Erscheinungsbildes führen. Diese beziehen sich insbesondere auf die Tür- und Fensteröffnungen, Gebäudeecken und die Dachabschlüsse. In diesem Zusammenhang sind bautechnische Lösungen anzustreben, die es ermöglichen, diese Auswirkungen auf ein vertretbares Mass zu beschränken. Die Farbgebung der Hauptelemente eines Gebäudes ist im Zusammenhang mit seiner direkten Umgebung und seiner Stellung im Orts- bzw. Strassenbild zu bestimmen. In der Regel sind zurückhaltende Farbtöne zu wählen, die dem Charakter des Gebäudes und seiner Bauepoche entsprechen. Einzelne Bauteile können davon abweichen. Es ist jedoch darauf zu achten, dass keine grosse Farbenvielfalt entsteht.
Umgebungsgestaltung	Die Gestaltung der Umgebung, insbesondere des strassenseitigen Vorlandes, ist für das Ortsbild und die Gliederung des Strassenraumes von besonderer Bedeutung. Die Gärten und Vorgärten mit ihren Einfriedigungen und die zu den Bauernhäusern gehörenden Einzelbäume und Hofstätten sollen erhalten werden und sollen, wo sie aufgehoben wurden und dies mit den heutigen Nutzungen vereinbar ist, wiederhergestellt werden. Die Art des Belags des privaten Vorlandes soll sich von derjenigen des öffentlichen Raums (Strasse und Trottoir) unterscheiden. Es sind in Struktur und Farbe zurückhaltende Beläge vorzusehen. Dabei ist darauf zu achten, dass innerhalb eines Strassenzugs keine grossen Unterschiede entstehen. Vorbilder sind Mergelkies oder Pflasterung; Rasengittersteine sind nur in speziellen Situationen angemessen.

An- und Nebenbauten	An- und Nebenbauten sollen sich in ihrer Stellung, dem Massstab und den Proportionen ihres Volumens den Hauptgebäuden unterordnen. Unterordnen bedeutet in Bezug auf die Bauweise, die Materialwahl und Gestaltung nicht zwangsläufig Anpassung. Neue Gebäudeteile sollen in der Regel als Ergänzungen unserer Zeit erkennbar sein. Bei der Gestaltung und in der Farbgebung ist jedoch grosse Zurückhaltung geboten. Bei Ersatzbauten und in speziellen Situationen kann eine Anpassung der Bauweise an diejenige der Hauptgebäude angebracht sein.
Neubauten	Neubauten sind mit besonderer Sorgfalt in den bestehenden Kontext des Ortes einzufügen. Dies bezieht sich in erster Linie auf folgende Aspekte: – Die Stellung des Baukörpers in der räumlichen Situation des Ortes – Die Grösse des Bauvolumens im Verhältnis zu den umliegenden Bauten – Die volumetrische Gestaltung des Baukörpers und seine Proportionen – Die Übereinstimmung der inneren Struktur und der äusseren Erscheinung – Die Gestaltung der Fassaden und des Daches – Die Materialwahl und die Farbgebung Neue Gebäude sollen als Bauten unserer Zeit erkennbar sein und eine dem Kontext des Ortes entsprechende Eigenständigkeit ausdrücken. Eine gestalterische und farbliche Dominanz gegenüber den umliegenden Gebäuden ist jedoch zu vermeiden.

Anhang 3: Gewässerraum

Die im Jahr 2011 teilrevidierte eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung (GschG, SR 814.20 und GschV, SR 814.201) fordert, dass für Fliessgewässer ein Gewässerraum auszuscheiden ist. Der Gewässerraum ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, für den Schutz vor Hochwasser und für die Gewässernutzung. Es ist Aufgabe der Kantone, den Gewässerraum für oberirdische Gewässer festzulegen und dafür zu sorgen, dass dieser bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt wird (Art. 36a GSchG). Das Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn (BJD) überträgt den Gemeinden die Aufgabe, die Ausscheidung des Gewässerraumes im Rahmen der ordentlichen Ortsplanungsrevision vorzunehmen.

Für die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die entsprechenden Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.201; insbesondere Art. 41c) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81).

Der Gewässerraum ist auf den Nutzungsplänen als kommunale Uferschutzzone innerhalb (USZ) und ausserhalb der Bauzone (USZa), sowie in bebauten Gebieten mit Hilfe einer Gewässerbauline dargestellt.

Generell gilt für die Gewässer von Deitingen folgender Gewässerraum, wobei begründete Ausnahmen möglich sind:

Russbach	32.00 m	(je 16.00 m ab Achse Bach)
Alte Oesch	15.00 m	(je 7.50 m ab Achse Bach)
Neumattkanal	11.00 m	(je 5.50 m ab Achse Bach)
Burgmooskanal	13.00 m	(je 6.50 m ab Achse Bach)
Schwarzbach	11.00 m	(je 5.50 m ab Achse Bach)
Dorfbach Westarm	22.00 m	(je 11.00 m ab Achse Bach)
Dorfbach Ostarm	18.00 m	(je 9.00 m ab Achse Bach)
Rütibach	13.00 m	(je 6.50 m ab Achse Bach)