



Kanton Solothurn
Gemeinde Dulliken

Änderung des Zonenreglements

Mitwirkung vom 24. April 2023 bis 31. Mai 2023

Öffentliche Auflage vom 22. Juni 2023 bis 21. Juli 2023

Von dem Gemeinderat festgesetzt am 21. August 2023

Gemeindepräsident



Gemeindegemeinschafter

Vom Regierungsrat genehmigt am
24. Oktober 2023 mit RRB Nr. 2023/1615

Der Staatsschreiber:

.....

Publikation Genehmigungsbeschluss im
Amtsblatt vom 17. November 2023



Lesehilfe zur Synopse:

Standardtext:	Bestehende Textpassagen
Roter Text:	Neuer Text, Änderungen und Ergänzungen
Roter Text gestrichen:	Streichungen am bestehenden Text
Blau kursiv:	<i>Erläuterungen zu den Änderungen und Ergänzungen</i>

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Daniel Schneider
Kevin Cavelti
Ina Schwarz

Bisheriger Paragraph	Revidierter Paragraph	Erläuterungen
§ 15 Gärtnereizone		
<p>¹ Zweck: Zone für Gärtnerei- und Gartenbaubetriebe</p> <p>² Nutzung: Es sind nur Bauten entsprechend der bestehenden Nutzung als Gärtnerei- oder Gartenbaubetriebe (Produktion und Verkauf) zulässig. Wohnnutzung ist nicht zugelassen. Auf Parzelle GB1 Dulliken Nr. 2296 sind keine Hochbauten zulässig.</p> <p>³ Baumasse: Gebäudehöhe max. 7.50 m Firsthöhe max. 10 m</p> <p>⁴ Empfindlichkeitsstufe: ES III</p> <p>⁵ Nachnutzung: Die Aufgabe des Gärtnereibetriebe hat die Rück- bzw. Einzonung in die Landwirtschaftszone zur Folge.</p>	<p>¹ Zweck: Zone für den Betrieb eines Garten-Centers mit Kundenparkplätzen</p> <p>² Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ausstellung und Verkauf von Produkten, Geräten und Pflanzen für den privaten Gartenbedarf – Wohnnutzung sind unzulässig. – Auf Parzelle Nr. 2296 sind nur Hochbauten zulässig, welche mit vertretbarem Aufwand rückbaubar sind. Geschlossene Hochbauten sind unzulässig – Vermietung von geschlossenen Räumen für Bildungs- und Firmenanlässe bis max. 100 Personen – Gastronomiebetrieb mit je 30 Sitzplätzen im Aussen- und Innenbereich – Anlässe mit rein musikalischem Charakter sind unzulässig – Das Nutzungskonzept vom 14.04.2023 dient als verbindliche Grundlage für spätere Genehmigungen im Rahmen der Baubewilligung <p>³ Aussenraumgestaltung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zudienendes Materiallager für Gartenbau-Tätigkeiten sind bis 400 m² Grundfläche zulässig, davon dürfen maximal 200 m² für Grüngut-Lagerflächen zu Kompostierzwecken beansprucht werden. 	<p>Der bisherige Zweck der Zone birgt aufgrund des Begriffs «Gartenbaubetriebe» die Gefahr, dass sich im Areal Grünau ein Betrieb mit erheblichen Emissionen ansiedelt, da sich in der Gartenbaubranche Firmengrössen entwickelt haben, welche einer Tiefbauunternehmung gleichkommen. Um den Schutz der angrenzenden Wohnzone ausreichend zu sichern, wird neu der Begriff «Garten-Center» verwendet, welcher keinen grossen Maschinenpark, grössere Werkhöfe und Materiallager zulassen.</p> <p>Entsprechen dem Konzept des Betreibers werden die zugelassenen Nutzungen so angepasst, dass die notwendigen Nutzungen für ein Garten-Center zulässig sind.</p> <p>Damit die Verhältnismässigkeit der Bebauung und eine Verträglichkeit hinsichtlich der benachbarten Parzellen weiterhin gewährleistet ist, werden Vorgaben zur Umgebungsgestaltung getroffen. Diese Einschränkungen und</p>

- Entlang der Zonengrenze zur Zone W2 (Stand 2020) sind Lagerflächen in einem Abstand von 10 Metern zur Grundstücksgrenze zulässig.
 - Entlang der Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen (Holzpfosten mit Drahtgeflecht) von maximal 150 cm zulässig. Diese müssen alle 6 bis 8 Meter einen Kleintierdurchlass von mindestens 15x15 cm aufweisen.
- 4 **Baumasse:**
Zulässig ist das Erstellen von Hochbauten für den zweckdienlichen Betrieb gemäss den Nutzungsbestimmungen.
- | | |
|--------------|-------------|
| Gebäudehöhe | max. 7.50 m |
| Firsthöhe | max. 10 m |
| Gebäudelänge | max. 45 m |
- 5 Grünflächenziffer: 40 %
- 6 Empfindlichkeitsstufe: ES III
- 7 Der Parkplatzbedarf muss mit jedem Baugesuch nachgewiesen werden.
- 8 **Nachnutzung:**
Die Aufgabe oder der länger als drei Jahre andauernde Unterbruch des zonenkonformen Betriebs hat die Rück- bzw. Einzonung in die Landwirtschaftszone zur Folge.

Abstandsflächen dienen in erster Linie dem Schutz der Nachbarschaft.

*Hinsichtlich der **Baumasse** sind keine Änderungen notwendig. Es wird jedoch eine maximale Gebäudelänge von 45 m festgelegt, um die ortsbauliche Verträglichkeit zu sichern. Diese Bemessung der Gebäudelänge lehnt sich an die Dimension der Bestandsbauten an. Des Weiteren werden Hochbauten explizit für beide Parzellen erlaubt.*

*Die **Grünflächenziffer** wird gemäss § 36 Kantonale Bauverordnung Solothurn festgesetzt.*

*Die **Empfindlichkeitsstufe** III erlaubt höchstens mässig störende Betriebe mit «üblichen» Betriebszeiten. Zum Schutz der angrenzenden Wohnzone wird dies nicht geändert.*

*Der **Parkplatzbedarf** ergibt sich aus den Nutzungen, weshalb der Parkplatzbedarf nachgewiesen und zusammen mit einem Nutzungskonzept vorgelegt werden muss.*

*Bei einer **Nutzungsaufgabe** oder einer Unterbrechung, welche länger als drei Jahre andauert, hat dies eine Rückzonung zur Folge. Grund hierfür ist, dass das eidgenössische Raumplanungsgesetz RPG die Gemeinden verpflichtet, ihre inneren Nutzungsreserven auszuschöpfen, um einer Zersiedlung entgegenzuwirken. Die Gemeinde kann mit der Eigentümerin einen Rückstellungsfond auf privatrechtlicher Ebene festlegen.*

Teilrevision Zonenreglement der Einwohnergemeinde Dulliken

Gestützt auf § 14 ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 03.12.1978 (Stand 01.03.2013) erfolgt folgende Teilrevision der Zonenvorschriften:

§ 1 Zonen

¹ Das Gemeindegebiet von Dulliken ist gemäss Bauzonen- und Gesamtplan in folgende Zonen eingeteilt:

² Bauzonen

- a. – e. unverändert
e^{bis}. Zentrumszone Z7 (neu)
f. – m. unverändert
Abs. ³ bis ⁷ unverändert

§ 6^{bis} Zentrumszone Z7 (neu)

¹ Zweck

Schaffung eines Dienstleistungszentrums mit hoher Verdichtung für die Versorgung der Bevölkerung.

² Nutzung

Publikumsintensive Nutzungen (im Erdgeschoss), mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Wohnbauten, öffentliche Bauten.

Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.

³ Bauweise

Frei

⁴ Baumasse

Ausnützungsziffer	max. 2.00
Grünflächenziffer	min. 15 %
Geschosse	7
Gebäudehöhe	max. 22.5 m
Baumäquivalent	Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann die Baubehörde das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger Bäume zulassen. Als Baumarten für die Hochstamm-Bäume sind standortgerechte, mittelgrosse Bäume zu verwenden (z.B. Ahorn, Ulme, Erle oder Vogelkirsche). Für die Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten und in befestigten Flächen ist ein Wurzelraum von mindestens 3.0 m (Breite) x 3.0 m (Länge) x 1.5 m (Höhe) zu schaffen. Pro Baum kann 40 m ² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden, aber im Maximum für 60 % der gesamten Grünfläche.

⁵ Gestaltungsplanpflicht

Es besteht eine generelle Gestaltungsplanpflicht.

⁶ Empfindlichkeitsstufe

ES III



Zonenreglement

gültig ab 1. Juli 2019

Einwohnergemeinde Dulliken

Zonenreglement

vom 01.07.2019

Die Einwohnergemeinde Dulliken

gibt sich

gestützt auf § 14 ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 03.12.1978 (zit. PBG; Bereinigte Gesetzesammlung [BGS] 711.1)), nach Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens und des öffentlichen Auflageverfahrens,

folgende

Zonenvorschriften:

§ 1

Zonen

- 1 Das Gemeindegebiet von Dulliken ist gemäss Bauzonen- und Gesamtplan in folgende Zonen eingeteilt:
- 2 Bauzonen
 - a. W2 zweigeschossige Wohnzone
 - b. W3 dreigeschossige Wohnzone
 - c. W4 viergeschossige Wohnzone
 - d. Z3 Zentrumszone Z3
 - e. Z4 Zentrumszone Z4
 - f. GW2 Gewerbe- und Wohnzone GW2
 - g. GW3 Gewerbe- und Wohnzone GW3
 - h. IG1 Industrie- und Gewerbezone
 - i. IG2 Industrie- und Gewerbezone
 - j. Gewerbezone mit Wohnnutzung
 - k. öBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
 - l. G Gärtnereizone

m. R Reitplatzzone

3 andere Zonen

a. Landwirtschaftszone

b. Abbauzone

4 Schutzzonen

a. Uferschutzzone

b. Landschaftsschutzzone

c. Waldrandschutzzone

d. Grundwasserschutzzone

5 Hecken / Naturobjekte

Alle Hecken sind nach Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG¹ und § 20 NHV² geschützt.

Die Naturobjekte sind zu erhalten.

6 Kulturobjekte

Laut der kantonalen Denkmalpflege stehen folgende Objekte unter kantonalem Schutz:

- a. Wohnhaus im Säiloch, Wilberg 9
- b. Speicher, Rüti 73a
- c. Brunnen beim alten Schulhaus
- d. Brunnen beim Haus, Dorfstrasse 17
- e. Brunnen beim Haus, Dorfstrasse 33
- f. Steinkreuz, alte Landstrasse
- g. Steinkreuz, Hardstrasse – Bergmatt
- h. Steinkreuz, im Dorf
- i.

7 Gestaltungspläne

Erschliessungspläne

sind bei der Bauverwaltung vorhanden

¹ Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (zit. NHG; SR 451)

§ 2

zweigeschossige Wohnzone W2

1 Zweck

normale Wohnzone

2 Nutzung

Wohnnutzung und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.

3 Bauweise

alleinstehende Einfamilienhäuser, Reihen-, Gruppen- und kleine Mehrfamilienhäuser

4 Baumasse

Ausnutzungsziffer max. 0.45

Grünflächenziffer min. 40 %

Geschosse 1 oder 2

Gebäudehöhe max. 7.5 m

Firsthöhe max. 12.5 m

5 Gestaltung

Dachform frei

6 Arealüberbauungen, Quartiererneuerungen

Art. 39 KBV, Bonus max. 20 %

7 Alt-Liegenschaften

Art. 39 KBV, Bonus max. 20 %

Für An-, Auf- und Umbauten von bestehenden, zonenkonformen Wohnbauten der Wohnzone W2, die nicht mehr als 2 Geschosse aufweisen und vor dem 01.09.1992 erstellt wurden, wird gestützt auf § 39 KBV ein Ausnutzungsbonus von 20 % gewährt.

8 Empfindlichkeitsstufe (zit. ES)

ES II; bei Lärmvorbelastung ES III

² kantonale Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14.11.1980 (zit. NHV; BGS 435.141)

§ 3

dreigeschossige Wohnzone W3

1 Zweck

Zone für Wohnbauten

2 Nutzung

Wohnungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.

3 Bauweise

Mehrfamilienhäuser

4 Baumasse

Ausnutzungsziffer max. 0.60

Grünflächenziffer min. 40 %

Geschosse 3

Gebäudehöhe max. 10.5 m

Firsthöhe max. 15.5 m

5 Gestaltung

Dachform frei

6 Arealüberbauungen, Quartiererneuerungen

Art. 39 KBV, Bonus max. 20 %

7 Empfindlichkeitsstufe

ES II, bei Lärmvorbelastung ES III

§ 4

viergeschossige Wohnzone W4

1 Zweck

Zone für Wohnbauten

- 2 Nutzung
Wohnungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.
- 3 Bauweise
Mehrfamilienhäuser
- 4 Baumasse

Ausnutzungsziffer	max. 0.60
Grünflächenziffer	min. 40 %
Geschosse	4
Gebäudehöhe	max. 13.5 m
Firsthöhe	max. 18.5 m
- 5 Gestaltung
Dachform frei
- 6 Arealüberbauungen, Quartiererneuerungen
Art. 39 KBV, Bonus 20 %
- 7 Empfindlichkeitsstufe
ES II, bei Lärmvorbelastung ES III

§ 5

Zentrumszone Z3

- 1 Zweck
Schaffung eines Dienstleistungszentrums für die Versorgung der Bevölkerung
- 2 Nutzung
mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Wohnbauten, öffentliche Bauten.
Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.
- 3 Bauweise
frei

- 4 Baumasse
- | | |
|-------------------|-------------|
| Ausnützungsziffer | max. 0.60 |
| Grünflächenziffer | min. 20 % |
| Geschosse | 3 |
| Gebäudehöhe | max. 10.5 m |
| Firsthöhe | max. 15.5 m |

- 5 Empfindlichkeitsstufe
ES III

§ 6

Zentrumszone Z4

- 1 Zweck
Schaffung eines Dienstleistungszentrums für die Versorgung der Bevölkerung
- 2 Nutzung
mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Wohnbauten, öffentliche Bauten.
Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.
- 3 Bauweise
frei
- 4 Baumasse
- | | |
|-------------------|-------------|
| Ausnützungsziffer | max. 0.80 |
| Grünflächenziffer | min. 20 % |
| Geschosse | 4 |
| Gebäudehöhe | max. 13.5 m |
| Firsthöhe | max. 18.5 m |
- 5 Empfindlichkeitsstufe
ES III

§ 7

Gewerbe- und Wohnnutzzone GW2

1 Zweck

Gewerbebauten — Wohnbauten

2 Nutzung

mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnen; reine Wohnnutzung ist nicht zulässig.

3 Bauweise

Gewerbe-, Wohn- und Dienstleistungsbauten

4 Baumasse

Ausnutzungsziffer max. 0.45

Grünflächenziffer min. 40 %

Geschosse 1-2

Gebäudehöhe max. 7.5 m

Firsthöhe max. 12.5 m

5 Gestaltung

Dachform frei

6 Empfindlichkeitsstufe

ES III

§ 8

Gewerbe- und Wohnzone GW3

1 Zweck

Gewerbebauten — Wohnbauten

2 Nutzung

mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnen; reine Wohnnutzung ist nicht zulässig.

3 Bauweise
Gewerbe-, Wohn- und Dienstleistungsbauten

4 Baumasse

Ausnutzungsziffer	max. 0.60
Grünflächenziffer	min. 30 %
Geschosse	3
Gebäudehöhe	max. 10.5 m
Firsthöhe	max. 15.5 m

5 Gestaltung
Dachform frei

6 Empfindlichkeitsstufe
ES III

§ 9

Industrie- und Gewerbezone 1 (IG1)

1 Zweck
Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbe- und Industriebetrieben sowie von Sport- und Freizeitanlagen.

2 Nutzung
Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit betriebsnotwendigen Wohnungen sowie Sport- und Freizeitanlagen mit dazugehöriger baulicher Infrastruktur

3 Baumasse

Ausnutzungsziffer	frei
Grünflächenziffer	frei
Geschosse	frei
Gebäudehöhe	20 m

4 besondere Bestimmungen
Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager- oder Umschlagplätze überdeckt oder zur Verminderung der Emissionen wirkungsvoll umpflanzt werden.

6 Empfindlichkeitsstufe

ES IV

§ 10

Industrie- und Gewerbezone 2 (IG2)

1 Zweck

Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbe- und Industriebetrieben

2 Nutzung

Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen

3 Baumasse

Ausnützungsziffer frei

Grünflächenziffer frei

Geschosse frei

Gebäudehöhe max. 12.00 m

4 besondere Bestimmungen

Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager- oder Umschlagplätze überdeckt oder zur Verminderung der Emissionen wirkungsvoll umpflanzt werden.

6 Empfindlichkeitsstufe

ES IV

§ 11

Gewerbezone mit Wohnnutzung

1 Zweck

Erhaltung und Umnutzung des Gebäudekomplexes der Schuhfabrik Hug als typische Vertreterin des Neuen Bauens.

2 Nutzung

Mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen. Die Wohnnutzung ist dabei nur im bestehenden Gebäude erlaubt. Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.

3 Baumasse

Die Baumasse sind durch das bestehende, schützenswerte Hauptgebäude (schützenswertes Kulturobjekt, kantonale Unterschutzstellung vorgesehen) vorgegeben.

4 Gewerbebau

Zulässig ist ein Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude parallel zur Industriestrasse. Die Gebäudehöhe darf die Höhenkote von 402.50 m ü. M. nicht überschreiben.

5 Nebenbauten

Die im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung erforderlichen Nebenbauten wie Velounterstände, Garagen und Freizeitanlagen etc. können in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege realisiert werden.

6 Denkmalpflege

Baugesuche sind der Kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme vorzulegen. Bauliche Massnahmen und Ergänzungen am Gebäude wie allfällige Lift- und Treppenanlagen, Balkonanbauten, Attikawohnungen, usw. oder Abbrüche sind frühzeitig mit der Kantonalen Denkmalpflege abzusprechen. Dies gilt auch für allfällige Nebenbauten und das Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude.

7 Empfindlichkeitsstufen

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

8 Altlasten

Es gilt die Verfügung des kantonalen Amtes für Umwelt vom 21.12.2005.

9 Widerruf

Falls das Gebäude nicht erhalten werden kann, entfällt auch diese Spezialzone.

§ 12

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

Ausnützungsziffer frei

Grünflächenziffer frei

Geschosse frei

Gebäudehöhe frei

4 Umgebung

Die Umgebung ist naturnah zu gestalten, Bepflanzungen sind mit standortheimischen Pflanzen auszuführen.

6 Empfindlichkeitsstufe

ES II

§ 13

Landwirtschaftszone

1 Zweck

Sicherung ausreichender Kulturflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.

2 Nutzung

Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen.

Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des RPG³ und des PBG⁴.

3 Bauweise

Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung sowie Umgebungsgestaltung ins Landschaftsbild einzufügen.

³ Bundesgesetz vom 22.06.1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, zit. RPG; SR 700)

⁴ Planungs- und Baugesetz vom 03.12.1978 (zit. PBG; BGS 711.1)

4 Baumasse

Unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen und Bedürfnisse:

Geschosse	1 oder 2
Gebäude- und Firsthöhe	wie W2
Silodurchmesser	max. 5.00 m
Silohöhe	max. 13.50 m

5 Gestaltung

Dachform frei

6 Empfindlichkeitsstufe

ES III

§ 14

Abbauzone

1 Zweck

Die Zone dient dem geordneten Kiesabbau, der Wiederauffüllung und der Rekultivierung des Kiesabbaugebietes. Der Abbau und die Wiederherstellung erfolgen gemäss dem Zonen- und Gestaltungsplan, RRB⁵ Nr. 3294, datiert vom 19.12.1995.

§ 15

Gärtnereizone

1 Zweck

Zone für Gärtnerei- und Gartenbaubetriebe

2 Nutzung

Es sind nur Bauten entsprechend der bestehenden Nutzung als Gärtnerei- oder Gartenbaubetrieb (Produktion und Verkauf) zulässig. Wohnnutzung ist nicht zugelassen. Auf Parzelle GB⁶ Dulliken Nr. 2296 sind keine Hochbauten zulässig.

3 Baumasse

Gebäudehöhe max. 7.50 m

Firsthöhe max. 10.00 m

4 Empfindlichkeitsstufe

ES III

5 Nachnutzung

Die Aufgabe des Gärtnereibetriebes hat die Rück- bzw. Einzonung in die Landwirtschaftszone zur Folge.

16

Reitplatzzone

Zweck

Die Reitplatzzone ist bestimmt für einen zum Pferdestall auf Parzelle GB Nr. 144 gehörenden Reitplatz mit den nötigen Parkplätzen. Gebäude und bauliche Anlagen sind ausgeschlossen.

⁵ Regierungsratsbeschluss (zit. RRB)

⁶ Grundbuch

§ 17

Uferschutzzone

1 Zweck

Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen sowie Renaturierung und Revitalisierung der Fließgewässer.

2 Nutzung

Schilf-, Baum- und Gebüschbestände dürfen nicht entfernt oder vermindert werden. Zulässig sind Unterhalts- und Pflegemaßnahmen wie das Mähen der Borde, das Verjüngen und Durchlichten der Ufergehölze.

3 Zonengrenze

Innerhalb des Baugebietes gilt die Uferschutzzone als zum Baugebiet gehörend. Das Bauen an die Zonengrenze ist zulässig. Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

4 Veränderungen

Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt dienen, sind unzulässig.

5 Unterhalt

Es gilt die Stoffverordnung des Bundes.

§ 18

Landschaftsschutzzone

1 Zweck

Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung der unverbauten Landschaftskammern und die Aufwertung der typischen Lebensräume der in diesen Arealen anzutreffenden Tiere und Pflanzen.

2 Abgrenzung

Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe sind (auch ohne entsprechende planerische Darstellung) nicht dieser Zone zugeteilt.

3 Nutzung

Landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig, soweit und sofern dies mit der Zweckumschreibung nach Abs.⁷ 1 hievore vereinbar ist.

4 Bauten

Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen sind nicht gestattet. Der Unterhalt und die Erneuerung von Drainagen sind erlaubt.

5 Landschaftselemente

Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Gehölze, Bachläufe etc. sind im Sinne von Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG⁸ und § 20 NHV⁹ geschützt und ungeschmälert zu erhalten.

6 Ausnahmen

Ausnahmen bezüglich Abs. 4 sind für kleinere Bienenhäuser und Weidunterstände möglich, wenn diese auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.

Massnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes (Heckenpflanzungen) oder des Naturhaushaltes (Renaturierungen an Bächen) sind zulässig.

Auch Massnahmen zum Schutz vor Naturgewalten sind zulässig.

⁷ Absatz

⁸ Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (zit. NHG; SR 451)

⁹ kantonale Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14.11.1980 (zit.NHV; BGS 435.141)

§ 19

Waldrandschutzzone

1 Zweck

Die Waldrandschutzzone bezweckt den Schutz der Waldränder vor baulicher Ausnützung und die Erhaltung bzw. Aufwertung des wertvollen Übergangsbereiches zwischen Wald und offenem Land.

In Ergänzung zur naturschützerischen Behandlung des Waldrandes (stufiger, gebuchteter Aufbau) bezweckt sie zudem eine naturnahe Bewirtschaftung des dem Waldrand vorgelagerten Landes auf einer Breite von 10 m.

2 Nutzung

naturnahe land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung

3 Bauten und Anlagen

In der Waldrandschutzzone dürfen keine Bauten und Anlagen, auch keine Kleinbauten wie Gartenhäuschen, Einfriedigungen, Kompostsilos, Grillplätze o.Ä. sowie keine Wege oder Strassen erstellt werden (§ 3 Waldfeststellungsverordnung¹⁰).

4 geschützter Waldrand

Der im Gesamtplan speziell gekennzeichnete Waldrand beim Schützenhaus ist so zu unterhalten, dass der vorgelagerte Wiesenstreifen nicht verbuschen kann.

Die Trockenheit des Standortes ist zu wahren.

5 Terrainveränderungen

Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie der Aufwertung der Waldränder als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen.

6 besondere Bestimmungen

Für die Bewirtschaftung eines drei Meter breiten Streifens ausserhalb des Waldrandes gelten die Bestimmungen der Stoffverordnung des Bundes.

Zuständigkeit

7 Zuständig für die Aufsicht ist die Bau-, Werk- und Umweltschutzkommission.

Für den Unterhalt sind die Bewirtschafter verantwortlich.

¹⁰ kantonale Verordnung über Waldfeststellung und Waldbestand vom 15.06.1993 (BGS 931.72)

§ 20

Grundwasserschutzzone Niedere Ey

Die auf diese Grundwasserschutzzone anwendbaren Bestimmungen sind im RRB Nr. 2376, datiert vom 10.12.2001, zugrundegelegt.

§ 21

Hecken / Naturobjekte

Die im Zonenplan eingetragenen Hecken sind nach NHV geschützt.

Die Naturobjekte sind zu erhalten.

§ 22

Naturgefahrenbereich Sandrain/Golpen

In diesem Bereich ist bei Bauvorhaben ein Geologe zur Baugrunduntersuchung beizuziehen. Dabei ist insbesondere auf die Rutschgefährdung und auf die Ableitung der Hang- und Sickerwasser zu achten.

§ 23

geschützte archäologische Fundstellen

Die archäologischen Funde sind unmittelbar aufgrund von § 5 der kantonalen Kulturdenkmälerverordnung¹¹ geschützt.

Vor Erteilung einer Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung zu unterbreiten, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen (§ 17 Kulturdenkmälerverordnung).

¹¹ kantonale Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler vom 19.12.1995 (Kulturdenkmäler-Verordnung; BGS 436.11)

§ 24

schadstoffbelastete Böden nach § 13^{bis} KAV¹²

1 Beschreibung

Im ausgewiesenen Gebiet "schadstoffbelastete Böden" muss mit Belastungen des Bodens über den Richtwerten gemäss VBBo¹³ gerechnet werden. Lokal sind auch Überschreitungen der Prüf- und Sanierungswerte nicht auszuschliessen.

Schadstoffbelastete Böden mit Überschreitungen der Richtwerte VBBo werden im Verzeichnis der schadstoffbelasteten Böden nach § 13^{bis} Abs. 1 KAV erfasst.

Schadstoffbelastete Böden, die belastete Standorte i.S. von Art. 2 AltIV¹⁴ sind, werden bei Überschreitung der Sanierungswerte in den Kataster der belasteten Standorte (Altlastenkataster) nach Art. 32c Abs. 2 USG¹⁵ bzw. Art. 5 AltIV eingetragen.

2 Handlungsanweisungen

Bei Bauvorhaben im Zusammenhang mit Aushub schadstoffbelasteter Böden ist die Einwohnergemeinde gemäss § 12 KAV für den Vollzug im Rahmen des Baugesuchs- oder Sondernutzungsverfahrens zuständig.

Ausserhalb der Bauzone erfolgt das Verfahren nach § 38^{bis} PBG¹⁶.

Allfällige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen werden gestützt auf Art. 34 USG¹⁷, Art. 8 ff. VBBo¹⁸ und Art. 16 AltIV¹⁹ durch die zuständige kantonale Behörde verfügt.

3 Schadstoffbelastete Böden, die belastete Standorte i.S. von Art. 2 AltIV²⁰ sind, werden bei Überschreitung der Sanierungswerte in den Kataster der belasteten Standorte (Altlastenkataster) nach Art. 32c Abs. 2 USG²¹ bzw. Art. 5 AltIV eingetragen

Schluss- und Übergangsbestimmungen

¹² kantonale Verordnung über die Abfälle vom 26.02.1992 (zit. KAV; BGS 812.52)

¹³ Verordnung des Bundes vom 01.07.1998 über Belastungen des Bodens (zit. VBBo; SR 814.12)

¹⁴ Verordnung des Bundes über die Sanierung von belasteten Standorten vom 26.08.1998 (Altlasten-Verordnung, zit. AltIV;SR 814.680)

¹⁵ Bundesgesetz vom 07.10.1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, zit. USG; SR 814.01)

¹⁶ Planungs- und Baugesetz vom 03.12.1978 (zit. PBG; BGS 711.1)

¹⁷ Bundesgesetz vom 07.10.1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, zit. USG; SR 814.01)

¹⁸ Verordnung des Bundes vom 01.07.1998 über Belastungen des Bodens (zit. VBBo; SR 814.12)

¹⁹ Verordnung des Bundes über die Sanierung von belasteten Standorten vom 26.08.1998 (Altlasten-Verordnung, zit. AltIV;SR 814.680)

²⁰ Verordnung des Bundes über die Sanierung von belasteten Standorten vom 26.08.1998 (Altlasten-Verordnung, zit. AltIV;SR 814.680)

§ 25

Verfahren

Erlass

Für den Erlass von Zonenvorschriften gilt das Verfahren nach §§ 15 ff. PBG²².

§ 26

Inkrafttreten/Übergangsrecht

1 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

2 Anwendung

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

Auflage- und Genehmigungshinweise

Öffentliche Auflage vom: 13. November 2006 bis 12. Dezember 2006

Vom Gemeinderat beschlossen: Dulliken, 06. November 2006

EINWOHNERGEMEINDE DULLIKEN

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat genehmigt: RRB Nr. 777/27.4.10

Teilrevision

Öffentliche Auflage vom: 16. August 2010 bis 14. September 2010

²¹ Bundesgesetz vom 07.10.1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, zit. USG; SR 814.01)

²² Planungs- und Baugesetz vom 03.12.1978 (zit. PBG; BGS 711.1)

Vom Gemeinderat beschlossen: Dulliken, 01. März 2010

EINWOHNERGEMEINDE DULLIKEN

Der Gemeindepräsident
Dr. Theophil Frey

Der Gemeindeschreiber
Andreas Gervasoni

Vom Regierungsrat genehmigt: RRB Nr. 2010/2031 vom 09.11.2010

Teilrevision

Öffentliche Auflage vom: 29. August 2019 bis 29. September 2019

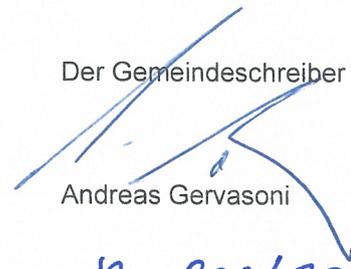
Vom Gemeinderat beschlossen: Dulliken, 27. Mai 2019

EINWOHNERGEMEINDE DULLIKEN

Der Gemeindepräsident


Walter Rhiner

Der Gemeindeschreiber


Andreas Gervasoni

Vom Regierungsrat genehmigt:

*Beschluss Nr. 202/236
vom 25. Februar 2020*

Staatsschreiber:

A.F.



Anhang zum Zonenreglement

Übersicht Zonenvorschriften

Zone	§	AZ	GZ	GH	FH	GFZ	ES
W2	2	0.45	1-2	7.5	12.5	40 %	II
W3	3	0.60	3	10.5	15.5	40 %	II
W4	4	0.60	4	13.5	18.5	40 %	II
Z3	5	0.60	3	10.5	15.5	20 %	III
Z4	6	0.80	4	13.5	18.5	20 %	III
GW2	7	0.45	1-2	7.5	12.5	40 %	III
GW3	8	0.60	3	10.5	15.5	30 %	III
IG1	9	frei	frei	20.0	frei	frei	IV
IG2	10	frei	frei	12.0	frei	frei	IV
öBA	12	frei	frei	frei	frei	frei	II
LWZ	13	gem. § 12					
ABZ	14	gem. § 13					
G	15	frei	frei	7.5	10.0	frei	III
R	16	gem. § 15					

AZ: zulässige Ausnützungsziffer

GZ: zulässige Geschoszahl

GH: zulässige Gebäudehöhe

FH: zulässige Firsthöhe

GFZ: minimale Grünflächenziffer

ES: Empfindlichkeitsstufe (ohne Vorbelastung)