

EINWOHNERGEMEINDE GEMPEN



***BAU- UND
ZONENREGLEMENT***

Baureglement

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 13. Juni 2013

Gemeindepräsident:
Patrik Stadler



Gemeindeschreiberin:
Angela Weber

Vom Regierungsrat genehmigt

mit Beschluss-Nr. 80 vom 21. Januar 2014

Der Staatsschreiber:



Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978, 17. Mai 1992 und 1. März 2013 sowie § 1 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978, 12. September 1990, 26. Februar 1992 und 1. März 2013 erlässt die Einwohnergemeinde Gempen folgende Bestimmungen:

Erster Teil Allgemeine Bestimmungen

I Formelle Vorschriften

§ 1

1 Zweck

Zweck und Geltung (§ 1 KBV)

Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes und der Kantonalen Bauverordnung Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.

2 Besondere Reglemente

Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung und die Erschliessungsbeiträge und -gebühren sind in besonderen Reglementen geregelt (Gebührenreglement).

§ 2

Anwendung

Baubehörde (§ 2 KBV)

Die Anwendung dieses Reglements und der Kantonalen Bauverordnung ist Sache der Baukommission, die als Baubehörde amtiert.

§ 3

Beschwerdeweg

Baubewilligungsverfahren und Beschwerdeweg (§ 2 und § 9 KBV)

Gegen Entscheide der Baukommission kann innert 10 Tagen Beschwerde geführt werden:

- a) gegen Gebühren- und Kostenrechnungen beim Gemeinderat und gegen dessen Entscheide innert derselben Frist bei der Kant. Schätzungskommission.
- b) gegen alle übrigen Entscheide beim Bau-Departement des Kantons Solothurn.

§ 4

Nutzungsplanverfahren und Beschwerdeweg

Verfahren und Beschwerde regeln §16 und §17 PBG.

§ 5

Meldung der Baustadien

Baukontrolle (KBV § 12)

Die Bauherrschaft hat der Baubehörde folgende Baustadien stazu melden:

1. Baubeginn
2. Errichtung des Schnurgerüsts und Nachweis der Kontrolle (inkl. Höhenkote) durch den amtlichen Geometer
3. Fertigstellung der Hausanschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen (vor dem Eindecken)
4. Armierungskontrolle Zivilschutz
5. Vollendung des Rohbaues
6. Vollendung des Baues vor Bezug (Endabnahme)

§ 6

Anforderungen

Baugespann (KBV § 7)

Aus dem Baugespann muss ersichtlich sein:

- die räumliche Ausdehnung des Baues sowie der Terrainauffüllungen
- das Niveau des Erdgeschosses
- die Firsthöhe (es ist mind. 1 Firststange zu erstellen)

II Bauvorschriften**1. Verkehr****§ 7****Benennung der Strassen**

Der Gemeinderat benennt die Strassen und Wege mit Namen.

§ 8

1 Grundsatz

Freihaltung des Strassenprofils

Strassenverzweigungen, Kurven, Einmündungen sowie Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich zu gestalten. Im weiteren gelten die Vorschriften gemäss § 50 KBV und der Verordnung über den Strassenverkehr.

2 Lichte Höhe an Strassen

Bäume und Sträucher, deren Äste über die Grenze von öffentlichen Strassen hinausreichen, sind vom Eigentümer bis auf die Höhe von 4.20 m aufzuschneiden.

3 Lichte Höhe an Fuss- und Radwegen

Über Trottoirs sowie Fuss- und Radwegen hat die lichte Höhe 2.50 m zu betragen.

§ 9**Höhe von Stützmauern an Gemeindestrassen**

Die Höhe von Stützmauern an Gemeindestrassen darf 1.0 m nicht übersteigen.

Die Vorschriften der Verordnung über den Strassenverkehr bleiben vorbehalten.

§ 10

1 Nutzung

Strassenbankette (§ 49 und § 51 KBV, Anhang V)

Bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken längs Gemeindestrassen darf ein Streifen von 0.50 m nicht beackert werden.

2 Abstand von Einfriedungen

Ausserhalb der Bauzone, längs Gemeindestrassen, ist zwischen dem Rand der Fahrbahn und der Einfriedung ein Abstand von mind. 0.50 m (Bankett) einzuhalten.

§ 11

1 Anforderungen

Abstellplätze für Motorfahrzeuge (§ 42 KBV)

Abstellplätze, Garagenvorplätze und Waschplätze sind so anzulegen, dass kein Wasser auf die Strasse fliesst und dass ein Fahrzeug darauf abgestellt werden kann, ohne Straßen- oder Trottoirareal in Anspruch zu nehmen.

Vorplätze vor Garagen, die senkrecht zur Strasse stehen. Müssen von der bestehenden und projektierten Strassen- bzw. Trottoirlinie eine Tiefe von mind. 5.0 m aufweisen; insbesondere auch dort wo die Baulinienabstände kleiner als 5.0 m festgelegt sind. Ausnahme regelt § 52 KBV.

2 Anzahl Parkplätze

Für die Ermittlung der erforderlichen Abstellplätze gelten die Richtwerte gemäss KBV, Anhang IV.

3 Ersatzabgabe

Kann die Bauherrschaft die gemäss § 42 KBV verlangten Abstellflächen nicht auf ihrem Grundstück schaffen und ist ein Einkauf nicht möglich, so hat sie nach § 43 VGG (Kantonale Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren, vom 26.2.1992) angemessene Beiträge zu leisten.

Der Zweck richtet sich nach § 43 VGG.

Die Höhe der Abgabe regelt das Gebührenreglement.

2. Sicherheit und Gesundheit**§ 12****Bauruinen, verwahrloste Gebäude (§ 54 und § 60 KBV)**

Durch Brand oder andere Elementarereignisse, Abbruch oder mangelhaften Unterhalt beschädigte Gebäude sind innert einer von der Baubehörde festgesetzten Frist zu entfernen oder wiederherzustellen.

§ 13**Baustellenabfälle**

Für Abbrüche mit mehr als 100 m³ Abfällen sind durch die Bauherrschaft vor der Erteilung der Baubewilligung ein Konzept und ein Vorschlag für die Entsorgung zu erbringen (KAV § 11; Formulare bei der Gemeinde erhältlich).

§ 14

1 Beschreibung

Durch Abfälle belastete Standorte

Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster verzeichnet, der im Laufe der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Umwelt (AfU) geführt und ist auch bei der örtlichen Baukommission vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen.

2 Handlungsanweisung

Bei durch Abfällen belasteten Standorte gilt, dass bei Bau-

vorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Verordnung über Abfälle (KAV) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastung speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.

3. Ästhetik

§ 15

Gestaltung (§63 und 64 KBV)

Bauten und bauliche Anlagen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht verunstalten und haben sich typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern.

Volumen, Gestaltung, Farbe- und Formgebung haben ästhetischen Anforderungen zu genügen und sollen die Qualität der Siedlung fördern.

§ 16

Beschädigte Gebäude und Brandmauern (§ 32 und 63 KBV)

Die Baubehörde kann bei beschädigten Gebäuden und Brandmauern, die das Orts- und Landschaftsbild stören, Vorschriften über deren Gestaltung erlassen, sofern nicht in absehbarer Zeit mit einem Anbau oder Abbruch zu rechnen ist.

§ 17

Terrainveränderungen

Es gelten die Kantonalen Bestimmungen: § 49, § 62, § 63 und Anhang VI KBV sowie § 17 NHV (Natur- und Heimatschutzverordnung vom 14.11.1980).

Zonenreglement

Öffentliche Auflage

vom 27. Februar 1998 bis 30. März 1998
03. Mai 1999 bis 04. Juni 1999
15. Oktober 1999 bis 15. November 1999
15. August 2013 bis 17. September 2013

Vom Gemeinderat beschlossen

am 13. Juni 2013 / 14. Oktober 2013

Gemeindepräsident:
Patrik Stadler



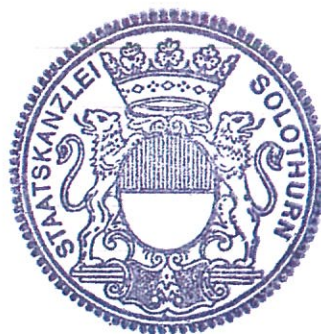
Gemeindeschreiberin:
Angela Weber



Vom Regierungsrat genehmigt

mit Beschluss-Nr. 80 vom 21. Januar 2014

Der Staatsschreiber:



Zonenvorschriften

ZONENARTEN

§ 18

Zonen

1 Unterteilung Das Gemeindegebiet von Gempen ist gemäss Bauzonen- und Gesamtplan in folgende Nutzungs- und Schutzzonen unterteilt:

2 Bauzonen - Wohnzone zweigeschossig W2

- Wohnzone zweigeschossig, reduziert W2 r
- Wohnzone zweigeschossig, verdichtet W2 v
- Kernzone K
- Gewerbezone GW
- Zone für öffentliche Bauten + Anlagen OeBA
- Zone für öffentliche Anlagen OeA
- Sondernutzungszone Sonnhalde SNS

3 Landwirtschaftszone - Landwirtschaftszone LW

4 Schutzzonen - Quell- und Grundwasserschutzzone GWS

- Sodbrunnenschutzzone SOBS
- Waldrandschutzzone WS

5 Weitere Zonen - Freihaltezone FH
- Reservezone Wohnen RW
- Reservezone Sondernutzung Sonnhalde RS

6 Nutzungs- und andere Zonen-
vorschriften

Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 – 38 Planungs und Baugesetz (PBG), die übrigen Vorschriften richten sich nach der Kant. Bauverordnung (KBV) und den nachfolgenden Bestimmungen.

BAUZONEN

§19	Wohnzone zweigeschossig (PBG § 30)		W2
1	Zweck	Wohnzone	
2	Nutzung	Wohnungen sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.	
3	Bauweise	offen	
4	Baumasse	Ausnutzungsziffer	max. 0.40
		Geschlosszahl	mind. 1G / max. 2G
		Sockelgeschosse	gemäss § 17 KBV
		Untergeschosse	frei ¹⁾
		Gebäudehöhe	max. 7.50 m
		Gebäuelänge	max. 30.0 m
		Firsthöhe ab OK EG - Boden	max. 9.50 m ²⁾
		Wohnungen pro Baukörper	max. 6
2)	bei eingeschossigen Bauten beträgt die Firsthöhe ab OK EG - Boden		max. 7.50 m
5	Gestaltung	Dachform	frei, Flachdächer sind als Hauptdach nicht zulässig Flachdächer sind für beheizte Anbauten (Wohnraumerweiterung) bis zu 30 m2 Dachgrundfläche, sowie für nicht bewohnbare Nebenbauten zulässig. Die gesamten Flachdachgrundflächen dürfen maximal 60 m2 Grundfläche pro Parzelle betragen.
		Dachneigung	mind. 18 °
		Bedachung	Ton- und Betonziegel, Schiefer, Eternitschiefer; für Dachaufbauten sind auch Kupfer und Titanzink zulässig
6	Umgebung	Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen anzustreben. Auf einen ausgewogenen Gesamteindruck des Orts- und Landschaftsbildes ist zu achten.	
Der Anteil der versiegelten Fläche ist möglichst gering zu halten.			
7	Besondere Bestimmungen	Aufgrund von § 39 KBV kann die Baubehörde für am 1.7.1992 vorbestandene Wohnbauten, die max. 2 Geschosse aufweisen, einen Bonus von 5 % an die maximal zulässige Bruttogeschossfläche gewähren.	
		Für Überbauungen mit mehreren Bauten, die mehr als 2000 m² Grundstücksfläche benötigen, ist ein Gestaltungsplan erforderlich.	
8	Ausnahmen	Abweichungen sind für An- und Nebenbauten gestattet, sofern diese im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten.	
9	Empfindlich-	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II	ES II keitsstufe

¹⁾ Innerhalb den Quell- und Grundwasserschutzzonen sind die speziellen Vorschriften massgebend

§ 20	Wohnzone zweigeschossig, reduziert (PBG § 30)	W2 r
1 Zweck	Wohnzone	
2 Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten und quartierspezifische Dienstleistungsbetriebe wie Läden, Arztpraxis, Coiffeursalon etc. mit wenig Publikumsverkehr. Gewerbliche Bauten und Betriebe sind nicht zulässig.	
3 Bauweise	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Durch An- und Nebenbauten darf die offene Bauweise in ihrem Charakter nicht beeinträchtigt werden.	
4 Baumasse	Ausnützungsziffer Geschosszahl Sockelgeschosse Untergeschosse Gebäudehöhe Gebäudelänge Firsthöhe ab OK EG - Boden Wohnungen pro Baukörper	max. mind. 1G / max. 2 G gemäss § 17 KBV frei max. max. max. max. 0.35 5.50 m 30 m 7.50 m 2
5 Gestaltung	Dachform Dachneigung Bedachung	frei, Flachdach ist als Hauptdach nicht zulässig Flachdächer sind für beheizte Anbauten (Wohnraumerweiterung) bis zu 30 m ² Dachgrundfläche, sowie für nicht bewohnbare Nebenbauten zulässig. Die gesamten Flachdachgrundflächen dürfen maximal 60 m ² Grundfläche pro Parzelle betragen.. mind. 18° Ton- und Betonziegel, Schiefer, Eternitschiefer; für Dachaufbauten sind auch Kupfer und Titanzink zulässig.
6 Umgebung	Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen anzustreben. Auf einen ausgewogenen Gesamteindruck des Orts- und Landschaftsbildes ist zu achten. Der Anteil der versiegelten Fläche ist möglichst gering zu halten.	
7 Besondere Bestimmungen	Aufgrund von § 39 KBV kann die Baubehörde für am 1.7.1992 vorbestandene Wohnbauten, die max. 2 Geschosse aufweisen, einen Bonus von 5 % an die maximal zulässige Bruttogeschossfläche gewähren. Für Überbauungen mit mehreren Bauten, die mehr als 2000 m ² Grundstücksfläche benötigen, ist ein Gestaltungsplan erforderlich. Dabei sind auch Reihenbauten gestattet.	
8 Ausnahmen	Abweichungen sind für An- und Nebenbauten gestattet, sofern diese im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten.	
9	Empfindlichkeitsstufe	ES II

§ 21	Wohnzone zweigeschossig, verdichtet (PBG § 30) (Gestaltungsplanpflicht)	W2 v
-------------	---	-------------

- | | | | | |
|---|------------------------|--|--------|--------------------|
| 1 | Zweck | Wohnzone für verdichtetes Bauen mittels Gestaltungsplanung. Vor-
gänglich zum Gestaltungsplanverfahren ist eine Baulandumlegung
nach

§ 83 ff PBG durchzuführen. | | |
| 2 | Nutzung | Wohnungen und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. | | |
| 3 | Bauweise | offene Bauweise, Einzel- und Zeilenbauten | | |
| 4 | Baumasse | Ausnützungsziffer | | mind.0.35 max.0.45 |
| | | Geschlosszahl | max. | 2 G |
| | | Sockelgeschosse | gemäss | § 17 KBV |
| | | Untergeschosse | frei | |
| | | Gebäudehöhe | max. | 7.50 m |
| | | Gebäudelänge | max. | 40 m |
| | | Wohnungen pro Gebäude | max. | frei |
| | | Firsthöhe ab OK EG - Boden | max. | 9.50 m |
| 5 | Gestaltung | Gemäss Festlegungen im Gestaltungsplan | | |
| 6 | Umgebung | Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen anzustreben. Auf einen ausgewogenen Gesamteindruck des Orts- und Landschaftsbildes ist zu achten.

Der Anteil der versiegelten Fläche ist möglichst gering zu halten. | | |
| 7 | Erschliessung | Mit der Baulandumlegung ist die definitive Gebietserschliessung festzulegen. | | |
| 8 | Besondere Bestimmungen | Der Einsatz von erneuerbaren Energieträgern ist zu unterstützen. | | |
| 9 | Empfindlichkeitsstufe | ES II | | |

§ 22	Kernzone (PBG § 31)	K
1 Zweck	Erhaltung, Nutzung und Ergänzung des historisch wertvollen Dorfkerns mit seinen Strassenräumen, Plätzen, Grünräumen und den ortstypischen, prägenden Bauten.	
2 Nutzung	Wohnungen, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe und nichtstörende, dem Charakter der Zone entsprechende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe.	
3 Bauweise	Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, farbliche Gestaltung) in die bestehenden Strukturen einzuordnen. Für deren Beurteilung kann die Baubewilligungsbehörde Fachleute beiziehen (Kant. Denkmalpflege, Architekten, Ortsplaner). Innerhalb den bestehenden Baugruppen ist die geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Durch Neu- und Anbauten dürfen die bestehenden Häuserzeilen verlängert werden, sofern typische Ortsstrukturen (z.B. Vorplätze, Vorgärten) nicht zerstört werden und keine nachbarlichen Interessen dagegen sprechen.	
4 Baumasse	Ausnützungsziffer Geschosszahl	max. 2 G keine
5 Gestaltung	Stellung	Abgestimmt auf das Ortsbild (umgebende Gebäude, Ortsstruktur, Gelände). Entlang von Gestaltungsbaulinien gemäss Erschliessungsplan gilt für Neu- und Anbauten die Anbaupflicht.
	Dachformen	Erlaubt sind die bestehenden, ortstypischen Dachformen (z.B. Satteldach mit beidseits gleicher Neigung). Die minimale Dachneigung beträgt 35° (a.T).
	Bedachung	Ziegel in ziegelroter Farbe. Die Form der Bedachung ist auf diejenige der Nachbargebäude abzustimmen. Für Dachaufbauten sind auch Kupfer und Titanzink zulässig.
	Dachvorsprünge	Nach ortsüblicher Art auszuführen.
	Dachflächenfenster	Sind auf ein Minimum zu beschränken.

- | | | |
|----|-----------------------------------|---|
| | Dachaufbauten | Gestattet sind Schlepp- oder Giebellukarnen in aufgelöster Form, die hinsichtlich Grösse, Proportionen, Gestaltung, Material und Farbgebung der traditionellen Dachlandschaft angepasst sind. Der Charakter der Dachlandschaft darf durch die Aufbauten nicht wesentlich verändert werden. |
| | Dacheinschnitte | Dacheinschnitte sind nur auf der strassenabgewandten Seite der Haupt- und Liestalerstrasse zulässig. |
| | Fassaden | Es sind traditionelle Baumaterialien wie Stein und Holz sowie Verputz in ortsüblichen Strukturen und Farben zu verwenden.

Für gut gestaltete neue Elemente können auch neuzeitliche Strukturen und Materialien bewilligt werden, sofern sie die Anforderungen nach Abs. 3 erfüllen.

Der Baukommission sind die entsprechenden Farben und Materialmuster einzureichen. |
| 6 | Umgebung | <p>Vorgärten
Vorplätze</p> <p>Vorgärten und Vorplätze sind in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten. Als Beläge kann die Baubehörde Natursteinpflaster, Mergel, Kies oder passende Verbundsteine verlangen.</p> <p>Einfahrtsrampen in Tiefgaragen sowie freistehende Garagebauten dürfen strassenseitig nicht störend wirken.</p> |
| 7 | Antennen | Parabolantennen sind unauffällig zu platzieren. |
| 8 | Sonnenkollektoren und Solarzellen | Sonnenkollektoren und Solarzellen sind soweit zulässig, als das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. |
| 9 | Besondere Bestimmungen | <p>Baugesuche können der Kant. Denkmalpflege oder anderen ausgewiesenen Fachleuten zur Beurteilung unterbreitet werden.</p> <p>Anstelle der Kernzonenvorschriften kann die Gemeinde mittels einer Dorfkernplanung (Sondernutzungsplanung) die Bauweise, Gestaltung und Nutzung des Dorfkerns weitergehend und abweichend regeln.</p> |
| 10 | Ausnahmen | Die Baukommission kann Abweichungen von den Gestaltungsbestimmungen gestatten, wenn dadurch eine im Interesse des Ortsbildes überzeugende Lösung realisiert werden kann und wenn weder überwiegende öffentliche noch nachbarliche Interessen entgegenstehen. |
| 11 | Empfindlichkeitsstufe | ES II |

§ 23 Gewerbezone (PBG § 32) GW

- | | | | | |
|---|------------------------|--|----------------|--------|
| 1 | Zweck | Gewerbezone mit Wohnnutzung | | |
| 2 | Nutzung | Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzung | | |
| 3 | Bauweise | Offen | | |
| 4 | Baumasse | Ausnützungsziffer | max. | 0.40 |
| | | Geschosszahl | min. 1 | max. 2 |
| | | Sockelgeschosse | gemäss §17 KBV | |
| | | Untergeschosse | frei | |
| | | Gebäudehöhe | max. | 7.50 m |
| | | Gebäudelänge | max. | 30 m |
| | | Firsthöhe ab ok. EG-Boden | max. | 9.50 m |
| 5 | Umgebung | Um eine gute Aussenraumqualität, insbesondere im Bereich von Wohnnutzungen, zu erreichen, sind die unüberbauten Flächen naturnah zu gestalten und vorwiegend mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen bzw. Saatgut zu bepflanzen. | | |
| 6 | Besondere Bestimmungen | Wohnungen sind so anzuordnen, dass keine Beeinträchtigungen durch Gewerbebetriebe entstehen. | | |
| 7 | Empfindlichkeitsstufe | Lärmempfindlichkeitsstufe | ES | III |

§ 24 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (PBG § 34) OeBA

- | | | | | |
|---|----------|---|---|--|
| 1 | Zweck | Sicherung der für die öffentlichen Aufgaben benötigten Flächen | | |
| 2 | Nutzung | Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen: | | |
| | | Bereich A: | Schule / Kindergarten | |
| | | Bereich B: | Gemeindeverwaltung / Feuerwehr / Saal / Parkplatz | |
| | | Bereich C: | Kirche | |
| | | Bereich D: | Friedhof | |
| | | Bereich E: | Parkplatz | |
| | | Bereich F: | Werkhof | |
| | | Bereich H: | öff. Infrastruktur (EW) | |
| 3 | Baumasse | Ausnützungsziffer | keine | |
| | | Geschosszahl max. | 2G | |

- 4 Umgebung Die naturnahe Gestaltung ist zu fördern. Bepflanzungen sind mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen auszuführen.

Der Anteil der versiegelten Fläche ist möglichst gering zu halten.

- 5 Empfindlichkeitsstufe ES II

§ 25 Zone für öffentliche Anlagen (PBG §34) OeA

- 1 Zweck Sicherung der öffentlichen Sportanlage beim Schulhaus Haglenweg.

- 2 Nutzung Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Anlagen, insbesondere Sport und Freizeitanlagen ohne grössere Hochbauten

BEREICH G: SPORTPLATZ

- 3 Baumasse Geschosshöhe max. 1G
Gebäudehöhemax. 4.5 m

- 4 Umgebung Die naturnahe Gestaltung ist zu fördern. Bepflanzungen sind mit regionstypischen, standortheimischen Pflanzen auszuführen.

Der Anteil der versiegelten Fläche ist möglichst gering zu halten.

- 5 Empfindlichkeitsstufe ES III

§ 26 Sondernutzungszone Sonnhalde (Gestaltungsplanpflicht) SNS

- 1 Zweck Die Sondernutzungszone „Sonnhalde“ ist im Sinne von PBG § 34 eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Zugelassen sind Bauten und Anlagen, die der Betreuung und Schulung von behinderten Kindern und der Ausbildung von Erwachsenen dienen.

Für Neubauten besteht eine Gestaltungsplanpflicht. In diesem Verfahren kann bei ausgewiesenem Bedarf die Reservezone ganz oder teilweise der Bauzone zugeschlagen werden. Um- und Anbauten innerhalb der bestehenden Bauzone können im ordentlichen Baubewilligungsverfahren erstellt werden.

- 2 Nutzung Bereich a: Verwaltung, Wohnen, Schulräume

Bereich b: Gartenbau und Gärtnereiverkauf, Tierhaltung
 Bereich c: Schulräume, Werkstätten, Wohnen

- 3 Bauweise Es gelten die Vorschriften der zweigeschossigen Wohnzone W2 (§ 19).
 4 Baumasse und Gestaltung Es gelten die Vorschriften der zweigeschossigen Wohnzone W2 (§ 19).

5 Umgebung Die naturnahe Gestaltung ist zu fördern. Bepflanzungen sind mit regions-typischen, standortheimischen Pflanzen auszuführen.

Der Anteil der versiegelten Fläche ist möglichst gering zu halten.

- 6 Besondere Bestimmungen Für die Sondernutzungszone Sonnhalde ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, der Aufschluss gibt über Nutzung, Bauweise, Gestaltung der Bauten und Aussenräume sowie die Erschliessung und Parkierung.

Der rechtskräftige Gestaltungsplan RRB Nr. 715 vom 9.2.1979 tritt mit Genehmigung der Ortsplanung ausser Kraft.

- 7 Empfindlich-keitsstufe ES II

LANDWIRTSCHAFTSZONE

§ 27 Landwirtschaftszone (PBG § 37 bis) LW

- 1 Zweck Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur- und Landschaft.
 2 Nutzung Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Be-reichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau und überwiegend bodenab-hängig produzierender Gartenbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen öko-logischen Ausgleichsflächen.

Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von RPG und PBG. ¹⁾

¹⁾ Für die Feststellung der Zonenkonformität ist das Bau-Departement zuständig.

- 3 Bauweise Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Um-ggebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschafts-bild einzufügen. Es ist ein in Ab-wägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.

4	Baumasse	Geschlosszahl	max.	2 G	
		Gebäudehöhe	max.	7.50 m	
		Silohöhe			max. 12.0 m

- | | | | |
|---|------------|---|--|
| 5 | Gestaltung | Dachformen
Bedachung | Sattel- und Krüppelwalmdächer
Richtet sich nach den bestehenden Bauten
und der Umgebung, in der Regel Ziegel und
Eternitschiefer, auffällige Farben und Mate-
rialien sind zu vermeiden. |
| 6 | Silos | Silos sind möglichst unauffällig zu platzieren. | |

- | | | |
|---|-----------------------|---|
| 7 | Ausnahmen | Abweichungen sind gestattet für An- und Nebenbauten (Stellung, Dachform und Dachneigung), sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten sowie bei vorbestehenden anderen Bauformen. |
| 8 | Empfindlichkeitsstufe | ES III |

SCHUTZZONEN

§ 28 Quell- und Grundwasserschutzzone GWS

Für die Quell- und Grundwasserschutzzone gelten die separaten Vorschriften der Quellwasserfassungen (Schutzzonenpläne und Reglemente Ramstelquelle)

§ 29 Sodbrunnenschutzzone SOBS

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | Zweck | Der Grundnutzung ist eine Sodbrunnenschutzzone überlagert. Sie soll die alten Sodbrunnen nördlich des Dorfkerns schützen, so dass sie als Notwasserreserven genutzt werden können. |
|---|-------|--|

Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen

Die Nutzung richtet sich nach den Vorschriften der jeweiligen Nutzungszone, zusätzlich gelten die nachfolgenden Bestimmungen.

- | | | |
|---|--------------------|--|
| 2 | Neuanlagen | <p>Bei Neubauten gilt Folgendes:</p> <p>Die Gewässerschutzgesetzgebung verpflichtet jedermann, grösstmögliche Sorgfalt anzuwenden, um Gewässerverschmutzungen (Sodbrunnen) zu vermeiden.</p> <p>Im Speziellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Regenwasserversickerung von Dächern, Plätzen und Strassen • Keine Sickerleitungen ums Gebäude • Die Gebäudehinterfüllung ist im obersten Teil mit lehmigem Material gegen eindringen des Wasser abzudichten • Boden- oder Felsinjektionen sind nicht gestattet • Die Kanalisationsleitungen und -Anschlüsse unterstehen der Norm SIA V-190; Dichtigkeit gemäss Zone S. Sämtliche Leitungen müssen kontrollierbar sein |
| 3 | Bestehende Anlagen | <p>Abwasseranlagen</p> <p>Der bauliche Zustand ist zu überprüfen, wenn ein Verdacht auf Undichtheit besteht</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festgestellte Mängel sind innert nützlicher Frist gemäss Absatz 2, Neuanlagen, zu behandeln • Bestehende Versickerungen sind innerhalb 5 Jahren zu beheben |

- 4 Trafostationen Trafostationen sind nicht gestattet.

§ 30 Waldrandschutzzone WS

- 1 Zweck Mit der Waldrandschutzzone wird eine naturnahe Bewirtschaftung des dem Wald vorgelagerten Landes bezweckt.

In der Waldrandschutzzone dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden. Dies gilt auch für Kleinbauten nach §3 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand (z.B. Gartenhäuschen, Wege). Ter-rainveränderungen sind zulässig, wenn sie der Aufwertung des Wald-randes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen.

WEITERE ZONEN

§ 31 Reservezone Wohnen (PBG § 27) RW

- 1 Zweck Reserve für eine allfällig spätere Erweiterung der Wohnzone in siedlungspolitisch günstiger Lage bei ausgewiesenem Bedarf.
- 2 Besondere Bestimmungen Für die Zuweisung von Land der Reservezone zur Wohnzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff PBG durchzuführen.

3 Empfindlichkeitsstufe ES II

§ 32 Reservezone Sondernutzung Sonnhalde (PBG § 27) RS

- 1 Zweck Reserve und Sicherstellung einer späterer Erweiterung der Sondernutzungszone Sonnhalde.
- 2 Besondere Bestimmungen Für die Zuweisung von Land der Reservezone zur Wohnzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff PBG durchzuführen.

Für Neubauten besteht eine Gestaltungsplanpflicht. In diesem Verfahren kann bei ausgewiesenem Bedarf die Reservezone ganz oder teilweise der Bauzone zugeschlagen werden.

3 Empfindlichkeitsstufe ES II

§ 33 Freihaltezone FH

- 1 Zweck Erhalten eines Freiraumes zwischen dem historischen Dorfkern und der Bauzone mit ihren neuzeitlichen Baustrukturen.
- 2 Nutzung Gestattet ist eine landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung.

- 3 Bauten Es sind nur eingeschossige Kleinbauten mit einer max. Gebäude-grundfläche von 12 m² und einer max. Gebäudehöhe von 3.5 m zu-lässig.
- 4 Besondere Bestimmungen Bepflanzungen und naturnahe Gestaltungen sind zu fördern.

NATUR- UND KULTUROBJEKTE

§ 34 Geschützte Naturobjekte (§ 122 ff PBG)

Bereits geschützte Naturobjekte:

- Glitzersteinhöhle (Koord. 615'700 / 258'150); RRB Nr. 3034, vom 31.10.1983

Mit Genehmigung der Ortsplanung geschützt werden (in Klammer Objektnummern im Bauzonenplan):

- 2 Einzelbäume Seewenweg / Hochwaldstrasse (1)
- Einzelbaum Postplatz / Hauptstrasse (2)
- Einzelbaum Liestalstrasse, Parz. 503 (3)
- Einzelbaum Gempenturmstrasse, Parz. 1912 (4)

§ 35 Geschützte Kulturobjekte (§ 122 ff PBG)

- Gebäude und Dachstuhl, Hauptstrasse 28, GB 1571; RRB Nr. 2540, vom 20.8.1991

SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 36 Verfahren

- 1 Erlass Die Bestimmungen der Bauordnung (Teil 1) werden nach den Ver-fahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes erlassen.
- 2 Erlass Die Zonenvorschriften (Teil 2) unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff Zonenordnung des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

§ 37 Inkrafttreten / Übergangsrecht

- 1 Inkrafttreten Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungs-rat auf den 1. Juli 2013 in Kraft.
- 2 Anwendung Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechts-kräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 38 Altes Recht

- 1 Aufhebung Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden

früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 10.3.1987 resp. Änderungen vom 28.5.1991 und vom 27. Februar 2001, aufgehoben.

EINWOHNERGEMEINDE

GEMPEN

ZONENREGLEMENT ZUM GESAMTPLAN

Oeffentliche Auflage

Vom 10.11.2003 bis 10.12.2003

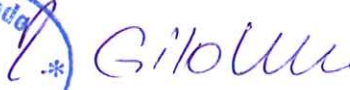
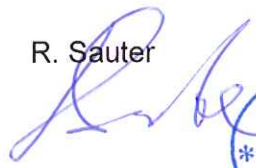
Auflagebeschluss Gemeinderat 4. November 2003
Genehmigungsbeschluss Gemeinderat 21. Juni 2004

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

R. Sauter

R. Gilomen



Vom Regierungsrat genehmigt

mit Beschluss-Nr. 1530 vom 12 Juli 2005

Staatsschreiber:





§ 1 Landwirtschaftszone (PBG § 37 bis)

- | | | | | | | | |
|-----------------------|--|--------------|----------|----------------------|-------------|-------|--------------|
| 1 Zweck | <p>Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft, sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.</p> <p>Das gesamte Gemeindegebiet liegt gemäss Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung im BLN-Gebiet „Gempenplateau“. Die Landwirtschaftszone bzw. Der Wald ist mit der Juraschutzzone und dem BLN-Gebiet überlagert.</p> | | | | | | |
| 2 Nutzung | <p>Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen.</p> <p>Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des RPG und PBG. Für die Feststellung der Zonenkonformität ist das Bau- und Justizdepartement zuständig. In Gebieten, die nicht der Landschaftsschutzzone angehören, sind neue Bauten und Anlagen nur zulässig, wenn sie in der Nähe von bestehenden Häusergruppen zu stehen kommen. Sie dürfen dem Grundsatz der „ungeschmälerten Erhaltung“ nicht widersprechen.</p> | | | | | | |
| 3 Bauweise | <p>Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.</p> | | | | | | |
| 4 Baumasse | <table border="0" style="width: 100%;"><tr><td>Geschosszahl</td><td style="text-align: right;">max. 2 G</td></tr><tr><td>Gebäudehöhe talseits</td><td style="text-align: right;">max. 7,50 m</td></tr><tr><td>Silos</td><td style="text-align: right;">max. 12,00 m</td></tr></table> | Geschosszahl | max. 2 G | Gebäudehöhe talseits | max. 7,50 m | Silos | max. 12,00 m |
| Geschosszahl | max. 2 G | | | | | | |
| Gebäudehöhe talseits | max. 7,50 m | | | | | | |
| Silos | max. 12,00 m | | | | | | |
| 5 Gestaltung | <p>Dachform: Sattel-, Krüppelwalmdächer</p> <p>Dachneigung: min. 25° max. 45°</p> | | | | | | |
| 6 Silos | <p>Silobauten sind je nach Standort dunkelbraun oder grün einzufärben, möglichst unauffällig zu platzieren und durch geeignete Umpflanzung abzudecken. Anschriften sind nicht zulässig.</p> | | | | | | |
| 7 Lärmempfindlichkeit | <p>In der Landwirtschaftszone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.</p> | | | | | | |
| 8 Ausnahmen | <p>Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung bei An- und Nebenbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten, sowie bei vorbestehenden anderen Bauformen.</p> | | | | | | |

§ 2 Kommunale Landschaftsschutzzone (PBG § 36)

- | | |
|-----------|---|
| 1 Zweck | <p>Erhaltung der unverbauten Landschaft mit ihren typischen Landschaftselementen wie Hecken, Bäumen, Gehölze, Bachläufe, usw. Die Landschaftsschutzzone ist teilweise dem kantonalen Vorranggebiet Natur und Landschaft überlagert.</p> |
| 2 Nutzung | <p>Gemäss Grundnutzung (Landwirtschaftszone) soweit mit den Zielen nach Abs. 1 vereinbar.</p> |

- | | |
|----------------------|---|
| 3 Bauten und Anlagen | Bauten und bauliche Anlagen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig. Zufahrten zu landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sind möglich. |
| 4 Ausnahmen | Ausnahmen von Abs. 3 (z.B. für Bienenhäuser und Weideunterstände, Einzäunungen und Schutzabdeckungen für Obstanlagen und den Rebbau sowie Niederstammanlagen und einmalige Veränderungen im Rahmen der Güterregulierung) sind möglich, wenn sie dem Schutzzweck nicht widersprechen, sie zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind oder der Schaffung von naturnahen Biotopen dienen. Terrainveränderungen im Sinne § 17 NHV sowie Sanierungen der bestehenden Entwässerungen sind möglich. |

§ 3 Kommunale Vorranggebiete Natur- und Landschaft

- | | |
|------------------|--|
| 1 Zweck | Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen, erlebnisreichen Gebieten mit ihren typischen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Detaillierte Ziele sind im Naturkonzept beschrieben. Die kommunalen Vorranggebiete Natur- und Landschaft sind der Landwirtschaftszone überlagert. |
| 2 Nutzung | Grundnutzung gemäss § 1 Landwirtschaftszone, soweit nicht durch Vereinbarung nach Abs. 3 anders geregelt. |
| 3 Vereinbarungen | Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Die Koordination mit Massnahme des Bundes und des Kantons ist durch den Gemeinderat oder durch eine von ihm beauftragte Instanz sicherzustellen. |

§ 4 Geschützte archäologische Fundstellen

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

§ 5 Geowissenschaftlich geschützte Objekte

- | | |
|--------------|---|
| 1 Schutz | Die im Gesamtplan mit einem Symbol bezeichneten und aufgelisteten Naturschutzobjekte sind geschützt. |
| 2 Massnahmen | Die kommunalen Naturschutzobjekte (Dolinen und Höhlen) dürfen weder beschädigt, zerstört noch anderweitig beeinträchtigt werden. Insbesondere dürfen Dolinen nicht aufgefüllt werden. Vorbehalten bleiben besondere, in allfälligen Schutzverfügungen aufgeführte Schutzmassnahmen. |

§ 6 Kulturobjekte geschützt / erhaltenswert

1 Generelle Vorschriften Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und solche, die erhaltenswerte Objekte betreffen, zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.

2 Geschützte Objekte Die im Zonenplan als geschützte bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen, Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.

3 Erhaltenserte Objekte Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. Im Falle eines unvermeidlichen Abbruches soll möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes grundsätzlich zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.

Erhaltenswerte Bauten, die einen besonderen Stellenwert im Ortsbild oder für die Landschaft haben:

- Schön matt: 1 Gebäude
- Baumgarten: 1 Gebäude
- Schlachtendenkmal
- Turm auf der Schartenflue
- Wegkreuz Räckholder

§ 7 Schadstoffbelastete Böden, belastete Standorte

1 Schadstoffbelastete Böden (gemäss § 13 bis KAV)

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

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

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

2 Belastete Ablagerungsstandorte (gemäss Art. 32c USG)

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

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