



Zonenreglement der Einwohnergemeinde Gunzgen

Inhaltsverzeichnis

I.	ZWECK, GELTUNGSBEREICH UND STELLUNG ZUM ALTEN RECHT.....	4
§ 1	Zweck / Geltungsbereich	4
§ 2	Besitzstandgarantie nach § 34 ^{ter} PBG	4
II.	ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN	4
§ 3	Nutzungsbonus ohne Gestaltungsplan	4
§ 4	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	5
§ 5	Überbauungsziffer	6
§ 6	Grünflächenziffer, Baumäquivalent und Strassenpflanzungen	7
§ 7	Bauweise, Dachformen, Dach- und Fassadengestaltung	7
§ 8	Kultusbauten	8
§ 9	Sexgewerbe	8
§ 10	Solaranlagen	8
§ 11	Mobilfunkanlagen	8
§ 12	Öffentliche Veloabstellplätze	9
§ 13	Lärmempfindlichkeit und Lärmmachweis.....	9
III.	ZONENVORSCHRIFTEN.....	10
1.	Unterteilung.....	10
§ 14	Zonen	10
2.	Bauzonen.....	11
§ 15	Wohnzone, 2-geschossig	11
§ 16	Wohnzone, 2-geschossig dicht.....	11
§ 17	Wohnzone, 3-geschossig	11
§ 18	Kernzone	11
§ 19	Zentrumszone	12
§ 20	Gewerbezone	13
§ 21	Industriezone	13
§ 22	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	14
§ 23	Spezialzone Restaurant Waldegg	14
§ 24	Autobahnraststätte	14
§ 25	Sondernutzungsgebiet SBB Baudienstwerkstätte	14
3.	Schutzzonen.....	14
§ 26	Quell- und Grundwasserschutzzone	14
4.	Zonen ausserhalb Bauzone	15
§ 27	Landwirtschaftszone	15
§ 28	Sondernutzungszone für Infrastrukturanlagen und Lager Kieswerk Gunzgen	15
5.	Überlagernde Festlegungen	16
§ 29	Kommunale Uferschutzzone (ausserhalb Bauzone).....	16
§ 30	Kommunale Landschaftsschutzzone	16
§ 31	Kantonales Naturreservat «Dünnerlauf» / «Gunzger Allmend»	17
6.	Naturgefahren	17
§ 32	Hinweisbereich geringe Gefährdung / Restgefährdung.....	17
§ 33	Gebotsbereich mittlere Gefährdung	17
§ 34	Verbotsbereich erhebliche Gefährdung	18
7.	Gebiete	18
§ 35	Belastete Standorte / Altlasten.....	18

§ 36	Schadstoffbelastete Böden	18
8.	Natur- und Kulturobjekte.....	19
§ 37	Geschützte Einzelbäume und Baumgruppen	19
§ 38	Hecken und Uferbestockung	19
§ 39	Kulturobjekte (geschützt / erhaltenswert)	19
§ 40	Geschützte archäologische Fundstellen	20
9.	Bauvorschriften und Nutzungsziffern	21
§ 41	Wohn- und Mischzonen.....	21
§ 42	Arbeitszonen / weitere Zonen.....	22
IV.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	23
§ 43	Verfahren.....	23
§ 44	Inkrafttreten und Übergangsrecht	23
§ 45	Aufhebung des alten Rechts.....	23
V.	Genehmigungsvermerk.....	24
Anhang 1:	Schutzverzeichnis	25

Gestützt auf das Planauflageverfahren, den Gemeinderatsbeschluss vom 16.06.2021 sowie Regierungsratsbeschluss Nr. _____ vom _____, tritt nachfolgendes Zonenreglement der Einwohnergemeinde Gunzgen 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 711.11 ¹) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV 711.61 ²) Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde. |
| 2 Geltungsbereich | Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Die Nutzungsplanung beinhaltet den Bauzonenplan im Massstab 1:2'000, den Naturgefahrenplan 1:3'000, den Gesamtplan 1:5'000 sowie die Erschliessungspläne 1:1'000. |

§ 2 Besitzstandgarantie nach § 34^{ter} PBG

- | | |
|--------------------------|---|
| 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. |
|--------------------------|---|

II. ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN

§ 3 Nutzungsbonus ohne Gestaltungsplan

- | | |
|-------------------------------|--|
| 1 Zweck | Der Nutzungsbonus bezweckt die Nachverdichtung überbauter sowie die Verdichtung unbebauter Gebiete, unabhängig eines Gestaltungsplans (ergänzend zu § 39 KBV). |
| 2 Anforderungen / Bedingungen | <p>Ein Bonus auf der maximal zulässigen Überbauungsziffer kann bei Erfüllung einer / mehrerer der folgenden Bedingungen erteilt werden (unabhängig eines Gestaltungsplans, vgl. § 4 dieses Reglements):</p> <ul style="list-style-type: none">- Für die Erweiterungen (An- und Umbauten, Ersatzneubauten) von bestehenden, zonenkonformen Wohnbauten um zusätzliche, selbstständige Wohneinheiten (separater Zugang, eigene Küche und eigene sanitäre Einrichtungen).- Für unbebaute Baugebiete, die in verdichteter Art (< 500 m² anrechenbare Landfläche pro Wohneinheit) überbaut werden sollen.- Für gemeinnützigen Wohnungsbau (z. B. Wohnbaustiftungen und Wohnbaugenossenschaften, preisgünstiger Wohnraum), Wohnen im Alter,- Für Überbauungen mit unterirdischer Parkierung und mit grosser Aussenraumqualität |
| 3 Boni | Ein Bonus auf der Überbauungsziffer ist ausschliesslich in der Wohnzone, 2-geschossig (W2), der Wohnzone, 2-geschossig dicht (W2d) oder der Kernzone (K) zulässig. Der Bonus bemisst sich ab der Grundnutzung und darf die maximal zulässige Überbauungsziffer um maximal 10 % überschreiten. |

¹ <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

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

- 4 Zuständigkeit Für die abschliessende Beurteilung der Nutzungsboni ist die Baubehörde der Einwohnergemeinde Gunzgen zuständig (auf der Grundlage des Baugesuchs). Der Gemeinderat kann beratend beigezogen werden.

§ 4 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

- 1 Zweck Die Gestaltungsplanpflicht bezweckt in Ergänzung zu § 44 PBG die Sicherstellung qualitativ hochstehender, einheitlicher Überbauungen mit attraktiven Aussen-, Frei- und Grünräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten.
- 2 Pflicht Im Bauzonenplan gebietsspezifisch für die zweigeschossigen Wohnzonen (W2, W2d) und die Kernzone dargestellt bzw. für alle übrigen Bauzonen in Kapitel III „Zonenvorschriften“ (§ 41 und § 42 Bauvorschriften und Nutzungsziffern) dieses Reglements definiert. Ergänzend gilt § 46 PBG.
- Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind An- und Umbauten bestehender Bauten sowie Ergänzungsbauten (Klein- und Nebenbauten) in allen Bauzonen.
- 3 Inhalt und Anforderungen Im Rahmen des Gestaltungsplans sind eine besonders hohe Wohn- und Aussenraum-, Freiraum- und Aufenthaltsqualität sowie eine hohe gestalterische und funktionale Qualität der Erschliessung (in Ergänzung der Erschliessungspläne) und der Parkierung sicherzustellen.
- Zusätzlich kann verlangt werden (nicht abschliessend):
- Vorgaben zur Nutzung (Wohnformen, Nutzungsmix, Art von Gewerbe/Dienstleistungen usw.).
 - Vorgaben zur Etappierung.
 - Regelung der Zuständigkeiten für Erstellung und Unterhalt von Aussen-, Frei- und Grünräumen sowie von Spielplätzen und Aufenthaltsräumen.
 - Ein Umgebungsgestaltungsplan (Grünraumgestaltung) mit Pflegekonzept. Dieser hat auch erforderliche Terrainveränderungen und Stützmauern aufzuzeigen.
 - Vorschriften zur Energie (Baustandard, Energieträger, Anschlusspflichten usw.).
- Der Gemeinderat kann bei Bedarf unabhängige Fachleute beiziehen und die Begutachtung eines Gestaltungsplanes anordnen bzw. einfordern.
- 4 Zulässige Abweichungen (Boni) Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (gemäss § 44 ff. PBG). Die zulässigen Abweichungen von der Grundnutzung (vgl. § 41 und § 42 Reglements) sind wie folgt:
- Die maximal zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung darf in allen Bauzonen um maximal 10 % überschritten werden.
 - Bei einem Bonus auf der maximalen Geschosshöhe (plus 1 Geschoss) ist ein zusätzliches Attikageschoss nicht zulässig.
 - Ein Bonus ist entweder auf der Überbauungsziffer oder der Geschosshöhe zulässig (nicht kumulierbar).
 - Die minimale Grünflächenziffer darf bei einer hochwertigen Gestaltung der Aussen-, Frei- und Grünräume unterschritten werden.
- Alle Boni gemäss KBV und dieses Reglements bemessen sich ab der Grundnutzung und dürfen in der Summe die entsprechende Nutzungsziffer um maximal 15 % überschreiten.

- | | | |
|---|--|--|
| 5 | Spezifische Anforderungen und spezifische Abweichungen | <p>Gestaltungsplanpflicht «Muermatt» (GB Nrn. 288, 875 und 1121):</p> <p>Im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet «Muermatt» ist im Rahmen des Gestaltungsplans insbesondere aufzuzeigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für das Gebiet ist ein gesamtheitlicher Gestaltungsplan über alle betroffenen Parzellen anzustreben. Der Gemeinderat als Planungsbehörde unterstützt jegliche Initiativen im Sinne von Koordination und Kommunikation zwischen den einzelnen Grundeigentümerschaften. - Der Perimeter für den Gestaltungsplan darf im Maximum parzellenscharf entsprechend der Parzellierung zum Zeitpunkt der Genehmigung der Ortsplanungsrevision unterteilt werden, sofern zwischen den verschiedenen Eigentümerschaften, insbesondere bei Differenzen zum Zeitpunkt der Überbauungsabsicht, kein Konsens erreicht werden kann. - Bei Mehrfamilienhäusern hat die Parkierung unterirdisch zu erfolgen (Ausnahme Besucherparkplätze). - Bei einer allfälligen Unterteilung in mehrere Gestaltungspläne haben sich die nachfolgenden Gestaltungsplanungen an dem / den bereits rechtsgültigen Gestaltungsplan zu orientieren - Generell gilt bei der Erarbeitung von einem oder mehreren Gestaltungsplänen im Gebiet das Aufzeigen von quartierverträglicher Körnung und Volumen wie auch die ortsbildverträgliche Eingliederung in Umgebung unter Berücksichtigung der Topografie. |
| 6 | Gebiete mit genehmigtem Gestaltungsplan | <p>Bei Aufhebung eines rechtskräftigen Gestaltungsplans (in den Nutzungsplänen dargestellt) gilt weiterhin die Gestaltungsplanpflicht.</p> |

§ 5

Überbauungsziffer

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | Oberirdischer Anteil / Anteil für Unterniveaubauten | <p>Die Überbauungsziffer wird in einen oberirdischen Anteil (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 § 41 und § 42 dieses Reglements aufgeführt.</p> <p>Einstellhallen mit Nebennutzflächen, welche aufgrund ausserordentlicher Verhältnisse (Hochwasserschutz, Grundwasser) mehr als 0.5 m über das massgebende Terrain hinausragen, können ebenfalls dem Anteil für Unterniveaubauten angerechnet werden. Die Baubehörde kann diese Ausnahme gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeutet und weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden. Gesuche um Ausnahmegewilligungen jeder Art sind mit dem Baugesuch zu publizieren.</p> |
| 2 | Bestimmungen für Wohn- und Mischzonen | <p>In den Wohn- und Mischzonen gelten die minimalen Überbauungsziffern nur bei Neubauten bzw. Ersatzneubauten (Abbruch und Wiederaufbau) von Hauptbauten. Bei An- und Umbauten bestehender Bauten sowie Ergänzungsbauten (Klein- und Nebenbauten) gelten keine minimalen Überbauungsziffern.</p> |
| 3 | Bestimmungen für Gewerbe- / Industriezone | <p>Bei Betrieben in der Gewerbe- und Industriezone (G, I), die auf grössere, offene Umschlagflächen angewiesen sind, kann in begründeten Fällen die minimale Überbauungsziffer im Rahmen eines Gestaltungsplanes unterschritten werden.</p> |

§ 6 Grünflächenziffer, Baumäquivalent und Strassenpflanzungen

- 1 Grünflächen-ziffer

Die Grünflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

Die minimalen Grünflächenziffern sind zonenspezifisch und in § 41 und § 42 dieses Reglements aufgeführt.

In den Arbeitszonen (G und I) ist ein Anteil von mindestens 50 % der geforderten Grünfläche mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als Grünfläche auszubilden. Für die Anrechenbarkeit an die Grünfläche gilt § 7 dieses Reglements.

Ist bei bereits überbauten Arealen diese Vorschrift nicht erfüllt, so muss mindestens das Ausmass der bisherigen Grünfläche erhalten bleiben.
- 2 Anrechenbarkeit

Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann die Baubehörde das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger Bäume zulassen. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss mindestens 8 cm betragen. Er muss im Boden gepflanzt sein. Pro Baum kann 30 m² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden, aber im Maximum für

 - 25 % der gesamten Grünfläche in der Kern- und Zentrumszone (K und Z).
 - 50 % der gesamten Grünfläche in den Arbeitszonen (G und I).

In allen nicht genannten Bauzonen ist das Anrechnen hochstämmiger Bäume an die Grünfläche nicht zulässig.
- 3 Strassen-pflanzung, geeignete Strassenbäume

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.; z. B. Ahorne, Linden, Eschen oder Eichen). Bei Einzelbaumpflanzungen ist die VSS-Norm 640 678 „Alleebäume, Baumartenwahl“ zu berücksichtigen.
- 4 Zuständigkeit

Die Baubehörde prüft die vorgesehene Bepflanzung.

§ 7 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

Die Dachform bei Neu- und Ersatzneubauten (insbesondere auch Firstrichtung, Ziegelmaterialien) hat sich innerhalb der Kernzone und dem Gebiet «Allmend» (vgl. auch § 18 dieses Reglements) an den bestehenden Bauten zu orientieren.

Mit Ausnahme der Kernzone und dem Gebiet „Allmend“ sind Flachdächer in allen Zonen zulässig.
- 3 Dachbegrünung

Flachdächer bis zu einer Neigung von max. 5 % sind vollständig extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind der Terrassennutzung dienende Dächer, Vordächer sowie Dächer von Nebengebäuden (z. B. Carports oder Sitzplätze). Begrünte Flachdächer sind nicht an der Grünflächenziffer anrechenbar.
- 4 Solarthermie und PV-Anlagen

Solarthermie- oder Photovoltaik-Anlagen auf Flachdächern sind in Kombination mit der flächendeckenden Extensivbegrünung vorzusehen. Davon ausgenommen sind in das Flachdach integrierte Photovoltaik-Elemente.

§ 8 Kultusbauten

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.

§ 9 Sexgewerbe

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

§ 10 Solaranlagen

- 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
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind mit Ausnahme der Kern- und der Zentrumszone sowie auf geschützten und erhaltenswerten Kulturobjekten in allen Zonen ohne Baubewilligung gestattet (nur Meldepflicht an die kommunale Baubehörde), wenn die Anlagen genügend angepasst und die Voraussetzungen von Art. 32a Abs. 1 lit. a - d Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1³) erfüllt sind (a. die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen, b. von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen, c. nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden, und d. als kompakte Fläche zusammenhängen).
Die Befreiung von der Baubewilligung gilt nicht in der Juraschutzzone sowie bei geschützten / schützenswerten / erhaltenswerten Gebäuden. Freistehende Solaranlagen bzw. Solaranlagen an Gebäudefassaden sind bewilligungspflichtig.

§ 11 Mobilfunkanlagen

- 1 Interessenabwägung
Standorte für Mobilfunkanlagen bedingen eine umfassende Interessenabwägung. Gegeneinander abzuwägen sind insbesondere die orts- und raumplanerischen Interessen, die Interessen der Mobilfunkbenutzer und die Interessen der Mobilfunkbetreiber. Die Mobilfunkbetreiber sind verpflichtet, der Bewilligungsbehörde diejenigen Unterlagen einzureichen, die sie benötigt, um die Interessenabwägung und Standortsteuerung vorzunehmen und die Erfüllung der Standortvoraussetzungen zu prüfen.
- 2 Mitbenützung
Die Mobilfunkbetreiber sind verpflichtet, bestehende Standorte anderer Anbieter zu nutzen, sofern der Mitbenützung keine technischen bzw. rechtlichen Gründe entgegenstehen und die Vermieterschaft einer Mitbenützung zustimmt.
- 3 Zonenprioritäten
Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgender Prioritäten zulässig:
 1. Priorität: Industriezone (I), Gewerbezone (G),
 2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA)
 3. Priorität: Wohnzonen (W2, W2d, W3), Kernzone (K), Zentrumszone (Z)Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktionstechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb dieser Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den übrigen Bauzonen zulässig.

³ https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700_1.html

Die Betreiber erbringen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

Die Bewilligungsbehörde kann von den Mobilfunkbetreibern verlangen, dass innerhalb der Zonen mit gleicher Priorität Alternativstandorte geprüft werden.

Baugesuche für Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.

§ 12 Öffentliche Veloabstellplätze

Bei den Bushaltestellen, öffentlichen Einrichtungen und in der Zentrumszone (Z) sind gedeckte, öffentliche Veloabstellplätze in genügender Anzahl anzustreben.

§ 13 Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis

- 1 Darstellung Die Lärmempfindlichkeiten nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) sind im Bauzonenplan verbindlich festgelegt sowie in § 41 und § 42 dieses Reglements aufgelistet.
- 2 Lärmnachweis Für Bauvorhaben entlang der Kantonsstrassen bzw. in der Nähe der SBB-Bahnlinie oder der Autobahn (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.

III. ZONENVORSCHRIFTEN

1. Unterteilung

§ 14	Zonen	
Unterteilung	Das Gemeindegebiet von Gunzgen ist gemäss Nutzungsplanung in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:	
Bauzonen	§ 15 Wohnzone, 2-geschossig	W2
	§ 16 Wohnzone, 2-geschossig dicht	W2d
	§ 17 Wohnzone, 3-geschossig	W3
	§ 18 Kernzone	K
	§ 19 Zentrumszone	Z
	§ 20 Gewerbezone	G
	§ 21 Industriezone	I
	§ 22 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
	§ 23 Spezialzone Restaurant Waldegg	S
	§ 24 Autobahnraststätte	
	§ 25 Sondernutzungsgebiet SBB Baudienstwerkstätte	
Schutzzonen	§ 26 Quell- und Grundwasserschutzzone	S3
Zonen ausserhalb Bauzone	§ 27 Landwirtschaftszone	LW
	§ 28 Sondernutzungszone für Infrastrukturanlagen und Lager Kieswerk Gunzgen	
Überlagernde Festlegungen	§ 29 Kommunale Uferschutzzone (ausserhalb Bauzone)	US
	§ 30 Kommunale Landschaftsschutzzone	LS
	§ 31 Kantonales Naturreservat «Dünnerlauf» / «Gunzger Allmend»	
Naturgefahren	§ 32 Hinweisbereich geringe Gefährdung / Restgefährdung	
	§ 33 Gebotsbereich mittlere Gefährdung	
	§ 34 Verbotsbereich erhebliche Gefährdung	
Gebiete	§ 35 Belastete Standorte / Altlasten	
	§ 36 Schadstoffbelastete Böden	
Natur- und Kulturobjekte	§ 37 Geschützte Einzelbäume und Baumgruppen	
	§ 38 Hecken und Uferbestockung	
	§ 39 Kulturobjekte (geschützt / erhaltenswert)	
	§ 40 Geschützte archäologische Fundstellen	
Nutzungs- und andere Zonenvorschriften	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 - 38 PBG und den nachfolgenden Bestimmungen.	

2. Bauzonen

§ 15	Wohnzone, 2-geschossig	W2
1 Nutzung und Zweck	Ein-, Doppel-, Einfamilien- und Zweifamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.). Mehrfamilienhäuser sind nicht zulässig.	
2 Baumasse	Vgl. § 41 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.	
§ 15 Abs. 3 Besondere Bestimmungen ist gemäss RRB Nr. 2022/282 von der Genehmigung ausgenommen.		
3 Besondere Bestimmungen	Im Gebiet Lipsmatt (GB Gunzgen Nrn. 562, 1051 und 1205) ist eine Einwohnerdichte von 50 Einwohnern/ha anzustreben. Es ist entsprechend im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen, dass die Dichtevorgabe mit den geplanten Bauvorhaben (gerechnet mit der durchschnittlichen kant. Belegungsdichte pro Wohneinheit) erreicht werden kann. Zudem ist der Übergang zwischen der Wohnzone, 2-geschossig und der Landwirtschaftszone mittels Schaffung einer abgestuften Niederhecke zu strukturieren. Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft.	
§ 16	Wohnzone, 2-geschossig dicht	W2d
1 Nutzung und Zweck	Ein-, Doppel-, Einfamilien- und Zweifamilien- und Reihenhäuser. Alleinstehende Mehrfamilienhäuser bis maximal sechs Wohnungen sind zugelassen, wenn sie durch eine entsprechende Gestaltung der Baukuben, der Fassaden und der Aussenräume auf die bestehenden, umliegenden Bebauungen Rücksicht nehmen. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.) sind zulässig.	
2 Baumasse	Vgl. § 41 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.	
3 Besondere Bestimmungen	In den Gebieten mit besonderen Bestimmungen sind alleinstehende Mehrfamilienhäuser bis maximal acht Wohnungen zugelassen, wenn sie durch eine entsprechende Gestaltung der Baukuben, der Fassaden und der Aussenräume auf die bestehenden, umliegenden Bebauungen Rücksicht nehmen.	
§ 17	Wohnzone, 3-geschossig	W3
1 Nutzung und Zweck	Mehrfamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.).	
2 Baumasse	Vgl. § 41 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.	
3 Parkierung	Die Parkierung hat unterirdisch in Einstellhallen zu erfolgen (Ausnahme Besucherparkplätze).	
§ 18	Kernzone	K
1 Zweck	Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und sinnvolle Erneuerung des alten Dorfteils entlang der Mittelgäustrasse.	
2 Nutzung	Zulässig sind Läden ($\leq 500 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche), mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie Wohnungen. Nicht erlaubt sind grössere Einkaufszentren, grössere gewerbliche Betriebe, Tankstellen, neue Autogaragen und Lagergebäude.	

- | | | |
|---|---|---|
| 3 | Bauweise,
Dachform und
Dachgestaltung | <p>Die bestehende bauliche Struktur soll weiterhin den Charakter des Ortsbildes prägen. Die Elemente der traditionellen Bauweise sind hinsichtlich Proportionen und Volumen, Fassaden- und Dachgestaltung zu übernehmen. Neubauten haben sich so einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Stellung der Bauten erfolgt in der Regel parallel zur Mittelgäustrasse.</p> <p>Die Dachneigung beträgt 35° bis 45°. Als Bedachungsmaterial sind naturrote Tonziegel zugelassen. Dachöffnungen sollen auf ein Minimum beschränkt bleiben und so angeordnet und gestaltet werden, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht und eine ausreichende Belichtung grossvolumiger Dachräume garantiert werden kann. Dachaufbauten sind als Lukarnen oder Gauben in aufgelöster Form zu erstellen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p> <p>Flachdächer für An- und Nebenbauten sind ausnahmsweise gestattet, wenn sie sich zur bestehenden Überbauung gut eingliedern bzw. unterordnen und bestehende bauliche Strukturen und den Charakter des Ortsbildes nicht beeinträchtigen.</p> |
| 4 | Gestaltung der
Vorzone | Die Bereiche zwischen Strassengrenze und Hauptfassade sind als Vorzone zur Mittelgäustrasse zu gestalten. Dafür eignen sich beispielsweise befestigte Vorplätze oder umfriedete Vorgärten. Bestehende Bauerngärten sind möglichst zu erhalten. Abstellplätze für Motorfahrzeuge sollen auf ein sinnvolles Minimum reduziert werden. |
| 5 | Qualitäts-
sicherung | Zur Beurteilung der Eingliederung von Neubauten oder anderer Aspekte kann die Baukommission unabhängige Fachleute auf Kosten der Bauherrschaft beiziehen. |
| 6 | Baumasse | Vgl. § 41 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements. |

§ 19**Zentrumszone****Z**

- | | | |
|---|---------------------------------------|--|
| 1 | Zweck | Die Zentrumszone dient der Stärkung und Entwicklung eines Dorfzentrums, welches zu einem Begegnungsort für Jung und Alt werden soll. Unter Wahrung des Orts- und Strassenbildes ist verdichtet und qualitativ hochstehend zu bauen. Die Zentrumszone dient dem Wohnen, Einkaufen und Arbeiten. |
| 2 | Nutzung | Zulässig sind Wohn- und Mischnutzungen, Läden, Gaststätten, öffentliche Bauten und Anlagen sowie nicht oder nur mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die dem Charakter der Zone entsprechen. Letztere sind insbesondere in den Erdgeschossen anzusiedeln. Nicht zulässig sind verkehrsintensive Betriebe, Betriebe mit vorwiegender Lager- und Umschlagsfunktion, grössere Einkaufszentren und Fachmärkte, Discos, Nachtlokale sowie Betriebe des Automobilgewerbes. Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser sind nicht zulässig. |
| 3 | Anteil Dienstleis-
tung / Gewerbe | Als Dienstleistungs- und Gewerbeflächenanteil ist ein Vollgeschoss zulässig. Im Rahmen von Gestaltungsplänen können höhere Anteile definiert werden, wobei in Obergeschossen nur nicht störende Nutzungen erlaubt sind. Reine Wohnbauten sind zulässig. |
| 4 | Bauweise,
Umgebungsge-
staltung | Die bauliche Struktur soll den Charakter des Ortsbildes stärken und erhöhten ortsbau-lichen Anforderungen gerecht werden. Massstäblichkeit, Proportionen und Volumen von Neubaukörpern sollen sich am Bestand der ortstypischen Bauten orientieren und zu einer qualitätsvollen Verbesserung der Gesamtwirkung beitragen. Dem öffentlichen Charakter sowie der Gestaltung des Aussenraums und insbesondere der Vorzone zur Mittelgäustrasse kommt eine grosse Bedeutung zu. Die Bebauung wird ihrer Funktion als Dorfzentrum gerecht und sucht im Erdgeschoss den Kontakt zum Strassenraum. Eine angemessene Durchwegung und Durchgrünung ist anzustreben. Es sind ausreichend Fahrradabstellplätze anzubieten und die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind in die Gestaltung zu integrieren. |

- | | | |
|---|------------------------|--|
| 5 | Parkierung | Die Parkierung hat in unterirdischen Sammelanlagen zu erfolgen. Eine beschränkte Anzahl Kurzzeit-Parkplätze ist oberirdisch zulässig. |
| 6 | Verkehrsberuhigung | Auf den Kantonsstrassen im Bereich der Zentrumszone wird eine Verkehrsberuhigung angestrebt. Die entsprechenden Strassenabschnitte sind im Strassen- und Baulinienplan gekennzeichnet. |
| 7 | Gestaltungsplanpflicht | Für die Zentrumszone gilt generell eine Gestaltungsplanpflicht. |
| 8 | Baumasse | Vgl. § 41 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements. |

§ 20**Gewerbezone****G**

- | | | |
|---|-------------------------------|--|
| 1 | Zweck | Zone für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. |
| 2 | Nutzung | Mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsbedingte Wohnnutzungen. Nicht zugelassen sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion, Einkaufszentren und Fachmärkte sowie Betriebe, welche durch ihren Betrieb grosse Kundenströme verursachen. Die Verkaufs- und Ausstellungsflächenanteile dürfen 25 % der Gesamtgeschossfläche aller Vollgeschosse nicht überschreiten. Über Ausnahmen befindet die Baubehörde. |
| 3 | Baumasse | Vgl. § 42 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements. |
| 4 | Gesamthöhe | Für betriebliche und technisch notwendige Aufbauten wie Silos, Lüftungskamine und –anlagen, Liftaufbauten etc. kann die zulässige Gesamthöhe gemäss § 42 dieses Reglements überschritten werden. |
| 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. |
| 6 | Unterkellerung und Parkierung | Ist ein allfälliger Einbau unter den höchsten oder mittleren Grundwasserspiegel gemäss geltender Gesetzgebung bewilligungsfähig, sind die Gebäude in der Regel vollständig zu unterkellern. Ausgenommen sind untergeordnete An-, Klein- und Nebengebäude. Mit Ausnahme von Güterumschlag- oder Kurzzeitparkplätzen hat die Parkierung im Untergeschoss zu erfolgen. Über Ausnahmen befindet die Baubehörde. |
| 7 | Besondere Bestimmungen | Entlang der Mittelgäustrasse ist in der ersten Bautiefe (40 m) der Gewerbezone eine Erhöhung der Fassadenhöhe für Hauptgebäude zulässig. Das Ausmass der Erhöhung ist prozentual beschränkt auf 10 % der in der ersten Bautiefe liegenden Grundfläche. |

§ 21**Industriezone****I**

- | | | |
|---|----------|--|
| 1 | Zweck | Ansiedlung und Entwicklung arbeitsplatzintensiver Industrie- und Gewerbebetriebe mit hohem Wertschöpfungspotential. |
| 2 | Nutzung | Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen. Zugelassen sind auch die für die Unternehmungen erforderlichen Büros, Forschungsstätten, Kantinen und ähnliche Wohlfahrtseinrichtungen.
Verkehrsintensive Betriebe wie z.B. Verkaufsgeschäfte, Logistikunternehmen, Distributionsunternehmen, Tankstellen, etc. sind nicht zugelassen. Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind nur in Verbindung mit einem produzierenden oder handelnden Betrieb zulässig. |
| 3 | Baumasse | Vgl. § 42 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements. |

- | | | |
|---|-------------------------------|---|
| 4 | Gesamthöhe | Für betriebliche und technisch notwendige Aufbauten wie Silos, Lüftungskamine und –anlagen, Liftaufbauten etc. kann die zulässige Gesamthöhe gemäss § 42 dieses Reglements überschritten werden. |
| 5 | Gestaltung | Die Baubehörde kann in Bezug auf die Aussenraumgestaltung 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. |
| 6 | Unterkellerung und Parkierung | Ist ein allfälliger Einbau unter den höchsten oder mittleren Grundwasserspiegel gemäss geltender Gesetzgebung bewilligungsfähig, sind die Gebäude in der Regel vollständig zu unterkellern. Ausgenommen sind untergeordnete An-, Klein und Nebengebäude. Mit Ausnahme von Güterumschlag- oder Kurzzeitparkplätzen hat die Parkierung im Untergeschoss zu erfolgen. Über Ausnahmen befindet die Baukommission. |

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

- | | | |
|---|---------|---|
| 1 | Zweck | Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen. |
| 2 | Nutzung | Es sind nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen gestattet. |

§ 23 **Spezialzone Restaurant Waldegg** S

- | | | |
|---|---------|--|
| 1 | Zweck | Sie dient der Gewährleistung der bestehenden Nutzung. |
| 2 | Nutzung | Um-, An- und Ausbauten bestehender Bauten sind zulässig, sofern diese betriebsnotwendig sind. Neubauten sind nicht zulässig. |

§ 24 **Autobahnraststätte**

- | | | |
|---|-----------------|---|
| 1 | Zuständigkeiten | Die Planungshoheit liegt beim Bundesamt für Strassen (ASTRA). |
|---|-----------------|---|

§ 25 **Sondernutzungsgebiet SBB Baudienstwerkstätte**

- | | | |
|---|-----------------|---|
| 1 | Zuständigkeiten | Die Planungshoheit liegt gemäss Eisenbahngesetz bei den Schweizerischen Bundesbahn (SBB). |
|---|-----------------|---|

3. **Schutzzonen**

§ 26 **Quell- und Grundwasserschutzzone** S3

- | | | |
|---|------------------------|--|
| 1 | Zweck | Schutz der Grundwasserfassung „Pumpwerk Zelgli“. |
| 2 | Darstellung | Im Gesamtplan dargestellt. |
| 3 | Nutzung | Die Grundwasserschutzzonen S3 ist anderen Nutzungszonen überlagert. |
| 4 | Nutzungsbeschränkungen | Zone S3: <ul style="list-style-type: none"> - keine Ausbeutung von Kies, Sand und anderem Material - keine Deponien - keine industriellen und gewerblichen Betriebe, von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht - keine Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel |

4. Zonen ausserhalb Bauzone

§ 27	Landwirtschaftszone	LW
1 Zweck	Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie 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 Raumplanungsgesetz (RPG) und PBG (insb. § 37bis PBG).	
4 Bauweise und Gestaltung	Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen. 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.	
5 Ausnahmen	Bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung sind Ausnahmen bei An- und Nebengebäuden sowie bei vorbestehenden anderen Bauformen möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten.	
6 Silos	Silos sind möglichst unauffällig zu platzieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel- oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig.	
7 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 m. Je nach Böschung zum Gewässer können diese Distanzen ändern (siehe Merkblatt „Pufferstreifen – richtig messen und bewirtschaften“) (KIP / PIOCH, 2009).	
8 Empfindlichkeitsstufe	ES III nach Lärmschutzverordnung (Art. 43 LSV).	

§ 28	Sondernutzungszone für Infrastrukturanlagen und Lager Kieswerk Gunzgen
1 Zweck	Planungsrechtliche Sicherung eines geordneten Kiesabbaus sowie der fachgerechten Auffüllung, Rekultivierung und Wiederaufforstung des Gebietes Forenban nach Beendigung des Kiesabbaus.
2 Darstellung	Im Gesamtplan dargestellt.
3 Nutzung	Die zulässigen Nutzungen richten sich nach dem kantonalen Richtplan und den rechtsgültigen Gestaltungsplänen.

5. Überlagernde Festlegungen

§ 29	Kommunale Uferschutzzone (ausserhalb Bauzone)	US
1 Zweck	Die kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone bezweckt die langfristige Sicherung des Gewässerraums (Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen) sowie die Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation. Die kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.	
2 Darstellung	Im Gesamtplan dargestellt.	
3 Bewirtschaftung	Es gelten die Bestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV). Beim Gewässerraum, der landseitig über Erschliessungswege oder –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 1.0 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 Baugesuchverfahren 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 § 22 ff. GWBA. Der ordentliche Unterhalt bestehender Wege ist erlaubt.	
§ 30	Kommunale Landschaftsschutzzone	LS
1 Zweck	Offenhalten des Landschaftsverlaufs, Erhaltung des Erscheinungsbilds der empfindlichen Landschaftskammern und Freihalten der unverbrauchten Ebenen sowie der Raumsicherung des Wildtierkorridors.	
2 Darstellung	Im Gesamtplan dargestellt.	
3 Nutzung	Gemäss Grundnutzung - Landwirtschaftszone § 27 - soweit mit den Zielen der Bauweise und der Gestaltung vereinbar.	
4 Bauten und Anlagen	Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen sowie alle anderen Massnahmen, welche die Landschaft beeinträchtigen, soweit sie nicht der ökologischen Aufwertung dienen, sind nicht zulässig.	
5 Landschaftselemente	Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe etc. sind ungeschmälert zu erhalten und zu fördern.	
6 Ausnahmen	Ausnahmen sind für Weidunterstände und ähnliches möglich, wenn diese für die Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.	
7 Aussiedlungen	Landwirtschaftliche Aussiedlungen, beruhend auf einer umfassenden Interessensabwägung, bleiben möglich, unabhängig von der Rechtssicherheit und der Rechtsbeständigkeit.	

- § 31 Kantonales Naturreservat «Dünnerlauf» / «Gunzger Allmend»**
- 1 Zweck Die kantonalen Naturreservate (Dünnerlauf, Gunzger Allmend) bezwecken die Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen (Biotopen) für Lebensgemeinschaften schützenswerter Tiere und Pflanzen. Zudem sollen bedeutende Landschaftsformen und erdgeschichtliche Zeugnisse (Geotope) bewahrt werden.
- 2 Darstellung Im Bauzonenplan und im Gesamtplan dargestellt.

6. Naturgefahren

- § 32 Hinweisbereich geringe Gefährdung / Restgefährdung**
- 1 Zweck Schutz von Menschen, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren primär mittels raumplanerischen und, wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen.
- 2 Darstellung Im Naturgefahrenplan dargestellt.
- 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 vorzusehen. Die Grundeigentümerschaften sind auf die Gefährdung und auf mögliche Massnahmen zur Schadensverhütung aufmerksam zu machen.
- 4 Zuständigkeiten Die Baubehörde informiert die Bauherrschaften entsprechend.
- 5 Ausnahmen Nachdem Hochwasserschutzmassnahmen entlang der Dünnern realisiert worden sind, ist die Gefährdung neu zu beurteilen. Im Minimum gelten ab dann die Auflagen gemäss dem Bereich Restgefährdung.

- § 33 Gebotsbereich mittlere Gefährdung**
- 1 Zweck Schutz von Mensch, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren primär mittels raumplanerischen und, wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen.
- 2 Darstellung Im Naturgefahrenplan dargestellt.
- 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 mittlere Gefährdung 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 Fundationen 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 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 z.B. Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs) verlangen.
- 5 Ausnahmen Nachdem Hochwasserschutzmassnahmen entlang der Dünern realisiert worden sind, ist die Gefährdung neu zu beurteilen. Im Minimum gelten ab dann die Auflagen gemäss dem Bereich mittlere Gefährdung.

§ 34 Verbotbereich erhebliche Gefährdung

- 1 Allgemein Neubauten sind nicht zulässig. Für bestehende Bauten sind die notwendigen Massnahmen einzelfallweise und unter Abwägung aller Interessen abzuklären (z.B. bauliche Massnahmen, Notfallplanung).
Dabei hat die Baubehörde mit der Koordinationsstelle Naturgefahren des kant. Amt für Umwelt zusammen zu arbeiten.

7. Gebiete

§ 35 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 einen 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, <http://geoweb.so.ch/map/altlast>) einsehbar.
- 3 Handlungsbedarf Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten oder bei Standorten, wo ein Verdacht auf Verunreinigungen des Bodens oder des mineralischen Untergrundes vorliegt, ist dieser 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 Art. 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.

§ 36 Schadstoffbelastete Böden

- 1 Beschreibung Mit Schadstoffen belastete Böden werden gemäss § 132 Abs. 1 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) durch das Amt für Umwelt im «Verzeichnis über schadstoffbelasteten Böden VSB» erfasst. Im VSB sind Böden erfasst, die gemäss der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBö) schadstoffbelastet sind oder bei denen ein begründeter Hinweis auf eine Schadstoffbelastung vorliegt.
- 2 Darstellung Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im «Prüfperimeter Bodenabtrag» (Prüfperimeter Bodenabtrag, www.afu.so.ch oder <http://geoweb.so.ch/map/pruefperimeter>) einsehbar.

- 3 Handlungsbedarf Bei Bauvorhaben innerhalb des «Prüfperimeters Bodenabtrag» gelangt §136 GWBA zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden vor Ort (gleiche Bodenbelastung) weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.

8. Natur- und Kulturobjekte

§ 37 Geschützte Einzelbäume und Baumgruppen

- 1 Zweck / Schutz Die im Bauzonenplan und im Gesamtplan eingetragenen markanten Einzelbäume sowie Baumgruppen 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 im Bauzonenplan dargestellten Bäume sind zu erhalten. Projektierte Bäume, die im Bauzonenplan bereits verzeichnet sind, sind neu anzupflanzen. Zuständig ist die Grundeigentümerschaft.
Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt des Baumes gefährden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Bewilligung der Baubehörde. Diese regelt die Ersatzpflanzung mit artgleichen oder standortheimischen Bäumen.
- 3 Fortbestand, Ersatz Der Fortbestand ist durch sachgerechte Pflege sicherzustellen.

§ 38 Hecken und Uferbestockung

- 1 Zweck Bestockung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen zur Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen für einheimische Pflanzen und Tiere.
- 2 Darstellung Im Bauzonenplan und im Gesamtplan dargestellt.

§ 39 Kulturobjekte (geschützt / erhaltenswert)

- 1 Zuständigkeiten Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, müssen der kantonalen Denkmalpflege zur Zustimmung unterbreitet werden. Baugesuche für erhaltenswerte Objekte (inkl. Vorbereiche, Vorgärten, Hofstatt), können der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme eingereicht 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 geschützten Objekte gemäss Zonenplan 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
Objekte | <p>Bei den im Bauzonenplan 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 für das Ortsbild von Bedeutung sind.</p> <p>Sie sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) und äusserer Erscheinung erhalten werden.</p> <p>Der Abbruch bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das oben genannte Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern, sind zulässig.</p> |
| 4 | Ausnahmen | <p>Bei allfälligen Ersatzbauten können mit Zustimmung der Baubehörde Unterschreitungen der Grenz- und Gebäudeabstände nach § 27 und 29 KBV gestattet werden.</p> |

§ 40

Geschützte archäologische Fundstellen

- | | | |
|---|---------|---|
| 1 | Zweck | Informative Darstellung der geschützten archäologischen Fundstellen und historischen Wege im Gesamtplan. |
| 2 | Hinweis | Baugesuche, die Grabarbeiten beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen. |

9. Bauvorschriften und Nutzungsziffern

§ 41 Wohn- und Mischzonen

Bezeichnung	W2 Wohnzone, 2-geschossig	W2d Wohnzone, 2-geschossig dicht	W3 Wohnzone, 3-geschossig	K Kernzone	Z Zentrumszone
Gestaltungsplanpflicht, § 4	nein	nein	nein	nein gebietsspezifisch	ja
min. Geschosszahl [G]	1G	2G	3G	2G	2G
max. Geschosszahl [G]	2G	2G	3G	2G	3G
Zulässigkeit Attikageschoss	ja	ja	ja	nein	nein
Dachform	frei	frei	Flachdach	frei	frei
max. Fassadenhöhe [Fh]	7.50 m	7.50 m	10.50 m	7.50 m	10.50 m
max. Gesamthöhe [Gh]	11.00 m	11.00 m	14.50 m	11.00 m	14.50 m
max. Gebäudelänge [Gl]	30 m	40 m	40 m	40 m	40 m
*min. Überbauungsziffer [ÜZ _{min}]	20 %	25 %	-	-	-
max. Überbauungsziffer [ÜZ _{max}]					
- Oberirdische Bauten	35 %	35 %	35 %	-	-
- Unterniveaubauten	80 %	80 %	80 %	80 %	-
min. Grünflächenziffer [GZ]	40 %	40 %	40%	30 %	30 %
Baumäquivalent	-	-	-	zu max. 25 %	zu max. 25 %
Lärmempfindlichkeitsstufe	II	II	II	III	III

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

§ 42 Arbeitszonen / weitere Zonen

Bezeichnung	G Gewerbezone	I Industriezone	öBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	LW Landwirtschaftszone
generelle Gestaltungsplanpflicht	nein	nein	nein	nein
min. Geschosszahl [G]	-	-	-	-
max. Geschosszahl [G]	-	-	-	2G
Zulässigkeit Attikageschoss	nein	nein	nein	nein
Dachform	frei	Flachdach	frei	frei
max. Fassadenhöhe [Fh]	13.50 m (*18.70 m)	17.00 m	16.50 m	7.50 m
max. Gesamthöhe [Gh]	-	-	-	-
max. Gebäudelänge [Gl]	60 m	100 m	-	-
min. Überbauungsziffer [ÜZ_{min}]	35 %	50 %	-	-
max. Überbauungsziffer [ÜZ_{max}]				
- Oberirdische Bauten	-	-	-	-
- Unterniveaubauten	-	-	-	-
min. Grünflächenziffer [GZ]	10 %	10 %	-	-
Baumäquivalent	zu max. 50 %	zu max. 50 %	-	-
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	IV	II	III

* vgl. § 20 Abs. 7

IV. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 43

Verfahren

Erlass

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

§ 44

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.

§ 45

Aufhebung des alten Rechts

1 Aufhebung des alten Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement der Einwohnergemeinde Gunzgen mit Regierungsratsbeschluss Nr. 210 vom 18. Februar 2003, aufgehoben.

2 Von der Genehmigung ausgenommen

Gemäss RRB Nr. 2022/282 von der Genehmigung ausgenommen ist die Auszonung Industrie (Teilfläche GB Gunzgen Nr. 1597, im Bauzonenplan dargestellt). Es gilt weiterhin der Teilzonenplan Industrie und das entsprechende Zonenreglement gemäss RRB Nr. 558 vom 31. März 2019.

V. GENEHMIGUNGSVERMERK

1. Öffentliche Auflage vom 24. Oktober bis 25. November 2019
2. Öffentliche Auflage vom 4. März bis 6. April 2021

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Gunzgen am 16. Juni 2021

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2022/282 vom 1. März 2022

publiziert im Amtsblatt Nr. 29 vom 27. Juli 2022

Der Staatsschreiber



Anhang 1: Schutzverzeichnis

Kantonal geschützte Objekte

Inventar-Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	GB-Nummer	Gattung
2578 / 4	Ghööl-Chrüz	Kirchweg 97	321	Kreuz
2578 / 1	Pfarrkirche St. Katharina	Kirchweg 97	321	Kirche

Kommunal erhaltenswerte Objekte

Lauf-Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	GB-Nummer	Gattung
1	Wohnhaus	Mittelgäustrasse 60	317	ehemaliges Bauernhaus
2	Wohnhaus mit Ökonomieteil	Mittelgäustrasse 65	318	Bauernhaus
3	Wohnhaus	Mittelgäustrasse 56	314	ehemaliges Bauernhaus
4	Wohnhaus	Mittelgäustrasse 54	1140	ehemaliges Bauernhaus
5	Restaurant	Mittelgäustrasse 52 / 50	1019	Wirtshaus
6	Ökonomieteil	Mittelgäustrasse 48	880	ehemaliges Bauernhaus
7	Wohnhaus	Mittelgäustrasse 46	308	ehemaliges Bauernhaus
8	Restaurant mit landwirtschaftlichem Ökonomieteil	Mittelgäustrasse 42	875	Wirtshaus und ehemaliges Bauernhaus
9	Wohnhaus	Mittelgäustrasse 34	870	ehemaliges Bauernhaus
10	Speicher	Mittelgäustrasse 32c	281	landwirtschaftlicher Speicher
11	Wohnhaus mit Ökonomieteil	Mittelgäustrasse 32	281	Bauernhaus
12	Restaurant	Mittelgäustrasse 30	274	Wirtshaus
13	Wohnhaus und Coiffeur-Salon	Mittelgäustrasse 28	1501	ehemaliges Bauernhaus
14	Wohnhaus	Mittelgäustrasse 31	1194	ehemaliges Bauernhaus
15	Wohnhaus	Mittelgäustrasse 33	883	ehemaliges Bauernhaus
16	Wohnhaus	Römerweg Ost 12	426	ehemaliges Bauernhaus