

M

Einwohnergemeinde Langendorf

Kanton Solothurn

Zonenreglement

Genehmigungsexemplar

Öffentliche Auflage vom: 18. August 2017. bis: 18. September 2017
 2. Öffentliche Auflage vom: 7. Juni 2019 bis: 8. Juli 2019

Beschlossen vom Gemeinderat am 12. August 2019

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeverwalter:

[Handwritten signature]  *[Handwritten signature]*

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurns mit RRB Nr. vom *10. November 2020* *2020/1574*

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. *48* vom *27. November 2020*

Der Staatsschreiber:

[Handwritten signature]



metron

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Tel. 056 460 91 11 / Fax 056 460 91 00
Info@metron.ch

Inhalt	Seite
I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	5
§ 1 Geltungsbereich	5
§ 2 Zonenplan (Bauzonenplan und Gesamtplan).....	5
II. ZONENVORSCHRIFTEN	6
1. Unterteilung	6
§ 3 Zonen.....	6
2. Bauzonen	7
§ 4 Wohnzone, zweigeschossig W2	7
§ 5 Wohnzone, dreigeschossig W3.....	8
§ 6 Wohnzone, viergeschossig W4	9
§ 7 Wohnzone, fünfgeschossig W5.....	10
§ 8 Mischzone Delta-Areal MD	11
§ 9 Kernzone K	12
§ 10 Gewerbe- und Wohnzone GW1 + GW2.....	13
§ 11 Gewerbezone G	13
§ 12 Arbeitszone 1 und 2 A1 + A2	14
§ 13 Arbeitszone Trittbachhof AT.....	15
§ 14 Arbeitszone für publikumsintensive Anlagen APA	17
§ 15 Industrie- und Gewerbezone	17
§ 16 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	18
§ 17 Kantonale Zone für öffentliche Bauten und Anlagen KÖBA.....	19
3. Andere Zonen	19
§ 18 Grünzone Gr	19
§ 19 Uferschutzzone Uf	20
§ 20 Sondernutzungszone Staalhof SnS	20
§ 21 Sondernutzungszone Einzelbauten SnE.....	21
§ 22 Sondernutzungszone Trittbachhof SnT.....	22
4. Spezielle Zonenvorschriften.....	23
§ 23 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	23
Typ A: Pflichtenheft GP „Dorfzentrum“ (Parzellen GB Nrn. 236, 658 und 661).....	24
Typ B: Pflichtenheft GP „Dorfplatz“	24
Typ C: Pflichtenheft GP „Bahnhofstrasse“ (Parzellen GB Nrn. 409, 410 und 557).....	24
Typ D: Pflichtenheft GP „Areal Trittbachhof“	25
Typ E: Pflichtenheft GP „Delta-Areal“	25
Typ F: Pflichtenheft GP „Grünern“ (Parzellen GB Nrn. 375 und 1439).....	27

	Typ G: Pflichtenheft GP „Sagimatt“ (Parzellen GB Nrn. 360 und 1498)	27
	§ 24 Gebiet mit speziellen Schutzauflagen „Weihermatt“	27
5.	Reservezone	28
	§ 25 Reservezone Re	28
6.	Landwirtschaftszone	28
	§ 26 Landwirtschaftszone Lw	28
7.	Schutzbestimmungen	29
	§ 27 Landschaftsschutzzone Ls	29
	§ 28 Kulturobjekte (geschützt / erhaltenswert)	30
	§ 29 Kommunal geschützte Geotope und Naturobjekte	30
	§ 30 Archäologische Fundstellen	31
	§ 31 Gefahrenzone	31
	§ 32 Belastete Standorte / Bodenbelastung	32
III.	SCHLUSS- UND ÜBERGANGS-BESTIMMUNGEN	33
	§ 33 Verfahren	33
	§ 34 Inkrafttreten	33
	§ 35 Aufhebung bisherigen Rechts	33
	Anhang 1: Rechtsgültige Gestaltungspläne	35
	Anhang 2: Kulturobjekte	36
	Anhang 3: Naturobjekte	37
	Anhang 4: Übersicht Bauzonenvorschriften	38

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Geltungsbereich

Massgebend für das Bauen in der Gemeinde sind die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Kantonalen Bauverordnung (KBV), die übrigen einschlägigen Erlasse des Bundes und des Kantons sowie dieses Reglement.

Geltungsbereich

§ 2 Zonenplan (Bauzonenplan und Gesamtplan)

Der Zonenplan im Massstab 1:2'000 beinhaltet den Bauzonenplan und den Gesamtplan. Er bestimmt die Nutzung und Gestaltung des Gemeindegebietes nach differenzierten Zonen mit Vorschriften gemäss diesem Reglement.

Zonenplan

II. ZONENVORSCHRIFTEN

1. Unterteilung

§ 3 Zonen

¹ Unterteilung

Das Gemeindegebiet von Langendorf wird in nachfolgende Zonen (und Gebiete) sowie Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingeteilt; diese sind im Zonenplan 1:2'000 dargestellt.

² Bauzonen		ES*
Wohnzone, zweigeschossig	W2	II / III*
Wohnzone, dreigeschossig	W3	II / III*
Wohnzone, viergeschossig	W4	II
Wohnzone, fünfgeschossig	W5	II
Mischzone Delta-Areal	MD	III
Kernzone	K	III
Gewerbe- und Wohnzone 1 + 2	GW 1+2	III
Gewerbezone	G	III
Arbeitszone 1 + 2	A 1+2	III
Arbeitszone Trittbachhof	AT	III
Arbeitszone für publikumsintensive Anlagen	APA	III
Industrie- und Gewerbezone	IG	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA	II / III*
Kant. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	KÖBA	II

*Differenzierung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Zonenplan

³ Andere Zonen

Grünzone	Gr	
Uferschutzzone	Uf	
Sondernutzungszone Staalenhof	SnS	III
Sondernutzungszone Einzelbauten	SnE	III
Sondernutzungszone Trittbachhof	SnT	III

⁴ Spezielle Zonenvorschriften

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Gebiet mit speziellen Schutzauflagen "Weihermatt"

Gebiete mit Spezialvorschriften gemäss Zonenreglement

Zonen

⁵ Reservezone

Reservezone Re III

⁶ Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone Lw III

⁷ Schutzbestimmungen

Landschaftsschutzzone Ls

Kulturobjekte (geschützt/erhaltenswert)

Kommunal geschützte Geotope und Naturobjekte

Archäologische Fundstellen

Gefahrenzonen

Belastete Standorte / Bodenbelastung

2. Bauzonen

§ 4 Wohnzone, zweigeschossig W2

¹ Nutzung

In der Wohnzone W2 sind ein- oder zweigeschossige Wohnbauten zulässig. In das Hauptgebäude integrierte, nicht störende Dienstleistungsbetriebe sind gestattet.

Wohnzone, zweigeschossig W2

² Baumasse

Vollgeschosse	max. 2
Fassadenhöhe	max. 7.50 m *
Gesamthöhe	max. 11.00 m
Gebäudelänge	max. 30 m **
Grünflächenziffer	min. 40 %
Geschossflächenziffer oberirdisch	max. 0.55
Geschossflächenziffer unterirdisch	max. 0.60

* Bei einer Hangneigung von über 8 %:

a) sind auch talseitig nur 2 Vollgeschosse zulässig.

b) muss bei einer Fassadenhöhe talseitig von mehr als 7.5m, in dieser Richtung der dreigeschossige Grenzabstand eingehalten werden.

c) muss hangseitig eine Fassadenhöhe von 6 m eingehalten werden.

** Für eingeschossige Nebenbauten bis maximal 4.50 m Fassadenhöhe sind Mehrlängen zulässig.

³ Empfindlichkeitsstufe

ES II

Die im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Teilgebiete werden zur ES III aufgestuft.

⁴ Spezialvorschriften „Sunnerain“

Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Perimeters für Spezialvorschriften gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:

- Es sind nur Flachdächer zugelassen. Die bestehenden Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Ausgenommen sind kleinere Höhenveränderungen wegen energetischer Sanierungsmassnahmen.
- Haupt- und Nebenbauten haben sich in ihrer Erscheinung (Volumetrie, Materialisierung, Farbgestaltung) dem Charakter der bestehenden Bebauung einzuordnen.
- Solaranlagen auf Dächern sind nur zulässig, soweit sie gemäss Art. 32a Abs. 1 der eidg. Raumplanungsverordnung (Stand: 1. Mai 2014) bewilligungsfrei sind.

§ 5 Wohnzone, dreigeschossig W3¹ Nutzung

In der Wohnzone W3 sind zwei- oder dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit integrierten, nicht störenden Gewerbenutzungen zugelassen (Läden, Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe). Einfamilienhäuser (inkl. Doppelfamilienhäuser) sind nur zulässig, wenn die Parzellenstruktur (Grösse, Form) eine dichtere Bebauungsform nicht zulässt.

² Baumasse

Vollgeschosse	max. 3
Fassadenhöhe	max. 10.50 m
Gesamthöhe	max. 14.00 m
Gebäudelänge	max. 40 m
Grünflächenziffer	min. 40 %*
Geschossflächenziffer oberirdisch	max. 0.80
Geschossflächenziffer unterirdisch	max. 0.80

* Ausnahme Grünflächenziffer: Anstelle der vorgeschriebenen Grünflächen kann die Baukommission das ersatzweise Anpflanzen eines hochstämmigen

Wohnzone, dreigeschossig W3

Baumes pro 40 m² verlangter Grünfläche gestatten, aber im Maximum für die Hälfte der minimal erforderlichen Grünfläche. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss im Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 5 cm betragen. Er muss mit seinem Wurzelwerk in Humus von mindestens 1.60 m x 1.60 m Fläche und mindestens 80 cm Tiefe versetzt werden.

³ Spezielle Vorschriften

Auf Basis des ehemaligen Gestaltungsplans Weissensteinstrasse-Süd (RRB Nr. 1838 vom 16.04.1971) ist auf der Parzelle GB Nr. 406 eine GFZo von max. 0.90 zulässig.

⁴ Empfindlichkeitsstufe

ES II

Die im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Teilgebiete werden zur ES III aufgestuft.

§ 6 Wohnzone, viergeschossig W4¹ Nutzung

In der Wohnzone W4 sind drei- oder viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit integrierten, nicht störenden Gewerbenutzungen zugelassen (Läden, Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe).

Wohnzone, viergeschossig W4

² Baumasse

Vollgeschosse	max. 4
Fassadenhöhe	max. 13.50 m
Gesamthöhe	max. 17.00 m
Gebäudelänge	max. 40 m
Grünflächenziffer	min. 30 %*
Geschossflächenziffer oberirdisch	max. 0.90
Geschossflächenziffer unterirdisch	max. 0.90

* Ausnahme Grünflächenziffer: Anstelle der vorgeschriebenen Grünflächen kann die Baukommission das ersatzweise Anpflanzen eines hochstämmigen Baumes pro 40 m² verlangter Grünfläche gestatten, aber im Maximum für die Hälfte der minimal erforderlichen Grünfläche. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss im Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 5 cm betragen. Er muss mit seinem Wurzelwerk in Humus von mindestens 1.60 m x 1.60 m Fläche und mindestens 80 cm Tiefe versetzt werden.

³ Empfindlichkeitsstufe
ES II

**Wohnzone, fünf-
geschossig W5**

§ 7 Wohnzone, fünfgeschossig W5

¹ Nutzung

In der Wohnzone W5 sind vier- oder fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser mit integrierten, nicht störenden Gewerbenutzungen zugelassen (Läden, Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe).

² Baumasse

Vollgeschoss	max. 5
Fassadenhöhe	max. 16.50 m
Gesamthöhe	max. 20.00 m
Gebäudelänge	max. 40 m
Grünflächenziffer	min. 30 %*
Geschossflächenziffer oberirdisch	max. 1.15
Geschossflächenziffer unterirdisch	max. 1.20

* Ausnahme Grünflächenziffer: Anstelle der vorgeschriebenen Grünflächen kann die Baukommission das ersatzweise Anpflanzen eines hochstämmigen Baumes pro 40 m² verlangter Grünfläche gestatten, aber im Maximum für die Hälfte der minimal erforderlichen Grünfläche. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss im Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 5 cm betragen. Er muss mit seinem Wurzelwerk in Humus von mindestens 1.60 m x 1.60 m Fläche und mindestens 80 cm Tiefe versetzt werden.

³ Freiwilliger Gestaltungsplan

Im Rahmen eines freiwilligen Gestaltungsplans kann über die gesamte Zone W5 sechsgeschossig gebaut werden. In diesem Fall regelt der Gestaltungsplan – auf Basis eines Varianzverfahrens (Studienauftrag oder Wettbewerb) – neben den ordentlichen Aspekten speziell folgende Elemente:

- hochstehende architektonische Qualität
- volumetrische Übergänge zu den benachbarten Zonen
- attraktive Aussenraumgestaltung (Spielplätze)
- Durchlässigkeit für den Langsamverkehr
- Energiekonzept
- Parkplatzkonzept (insb. mehrheitlich unterirdische Parkierung)

⁴ Empfindlichkeitsstufe
ES II

§ 8 Mischzone Delta-Areal MD

¹ Nutzung

In der Mischzone Delta-Areal sind Wohnungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

Öffentliche Nutzungen, welche direkt den Bedürfnissen des Areals dienen, sind zulässig (z.B. Kindergarten). Untersagt sind Nutzungen durch das Sex-Gewerbe.

² Baumasse

Vollgeschoss	5 (Abweichungen gem. § 23 Abs. 4, Typ E lit. c im GP möglich)
Fassadenhöhe	im GP zu regeln
Gesamthöhe	im GP zu regeln
Gebäudelänge	im GP zu regeln
Grünflächenziffer	im GP zu regeln
Geschossflächenziffer oberirdisch	1.10
Geschossflächenziffer unterirdisch	1.20

³ Spezielle Vorschriften

Von der oberirdischen Geschossfläche sind mind. 3'000 m² für Gewerbenutzungen bestimmt. Verkaufsnutzungen für Güter des täglichen Bedarfs sind bis insgesamt max. 500 m² Nettoverkaufsfläche zulässig. Allfällige weitere Verkaufsnutzungen sind nur zu kleingewerblichen Zwecken zulässig (keine Fachmärkte o.Ä.).

⁴ Empfindlichkeitsstufe
ES III

**Mischzone Delta-
Areal MD**

Kernzone K § 9 Kernzone K
¹ Nutzung

In der Kernzone sind Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser mit mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie öffentlichen Zwecken dienende Bauten zulässig.

Die Erdgeschosse entlang der Weissensteinstrasse müssen so gestaltet werden, dass gewerbliche Nutzungen möglich sind (genügende Raumhöhe, ebenerdiger Zugang). Bestehende Wohnungen dürfen umgebaut werden.

Einfamilienhäuser (inkl. Doppel Einfamilienhäuser) sind nur zulässig, wenn die Parzellenstruktur (Grösse, Form) eine dichtere Bebauungsform nicht zulässt.

Für Neubauten und wesentliche bauliche Erweiterungen bestehender Bauten in der Kernzone ist ein Gestaltungsplan erforderlich. Das diesbezügliche Pflichtenheft ist vorgängig dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen.

² Baumasse

Vollgeschosse	max. 4
Fassadenhöhe	max. 13.50 m
Gesamthöhe	max. 17.00 m
Gebäudelänge	max. 40 m
Grünflächenziffer	min. 20 %*

* Ausnahme Grünflächenziffer: Anstelle der vorgeschriebenen Grünflächen kann die Baukommission das ersatzweise Anpflanzen eines hochstämmigen Baumes pro 40 m² verlangter Grünfläche gestatten, aber im Maximum für die Hälfte der minimal erforderlichen Grünfläche. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss im Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 5 cm betragen. Er muss mit seinem Wurzelwerk in Humus von mindestens 1.60 m x 1.60 m Fläche und mindestens 80 cm Tiefe versetzt werden.

³ Empfindlichkeitsstufe
 ES III

§ 10 Gewerbe- und Wohnzone GW1 + GW2
¹ Nutzung

In den Gewerbe- und Wohnzonen GW1 und GW2 sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen zugelassen.

Gewerbe- und Wohnzone GW1 + GW2

² Spezielle Vorschriften

In der Zone GW2 sind Einkaufszentren und Fachmärkte mit insgesamt über 2'000 m² Nettoverkaufsfläche nicht zulässig.

³ Baumasse	GW1	GW2
Vollgeschosse	max. 2	max. 3
Fassadenhöhe	max. 7.50 m	max. 10.50 m
Gesamthöhe	max. 11.00 m	max. 14.00 m
Gebäudelänge	max. 60.00 m	max. 60.00 m
Geschossflächenziffer oberirdisch	max. 0.80	0.90
Geschossflächenziffer unterirdisch	max. 0.80	0.90
Grünflächenziffer	min. 20 %	min. 20 %

⁴ Gestaltung und Umgebung

Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen.

Die Grünflächen sind in geeigneter Weise zu bepflanzen.

Die Baubehörde kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdachung von Lager-, Umschlag- und Abstellflächen sowie - gegenüber angrenzenden Wohnzonen - eine Bepflanzung mit einheimischen Hecken oder mit hochstämmigen Bäumen verlangen.

⁵ Empfindlichkeitsstufe
 ES III

§ 11 Gewerbezone G

¹ Nutzung

In der Gewerbezone sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen.

Gewerbezone G

² Baumasse

Fassadenhöhe	max. 7.50 m
Gesamthöhe	max. 11.00 m

Gebäudelänge	max. 60.00 m
Grünflächenziffer	min. 20 % *
Geschossflächenziffer oberirdisch	max. 0.55
Geschossflächenziffer unterirdisch	max. 0.60

* Ausnahme Grünflächenziffer: Anstelle der vorgeschriebenen Grünflächen kann die Baukommission das ersatzweise Anpflanzen eines hochstämmigen Baumes pro 40 m² verlangter Grünfläche gestatten, aber im Maximum für die Hälfte der minimal erforderlichen Grünfläche. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss im Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 5 cm betragen. Er muss mit seinem Wurzelwerk in Humus von mindestens 1.60 m x 1.60 m Fläche und mindestens 80 cm Tiefe versetzt werden.

³ Gestaltung und Umgebung

Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Die Grünflächen sind in geeigneter Weise zu bepflanzen. Die Baubehörde kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdachung von Lager-, Umschlag- und Abstellflächen sowie - gegenüber angrenzenden Wohnzonen - eine Bepflanzung mit einheimischen Hecken oder mit hochstämmigen Bäumen verlangen.

⁴ Empfindlichkeitsstufe ES III

§ 12 Arbeitszone 1 und 2 A1 + A2

Arbeitszone 1 und 2 A1 + A2

¹ Nutzung

In der Arbeitszone sind mässig störende Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen.

Nicht zulässig sind Einkaufszentren und Fachmärkte mit insgesamt (ganze Zone) über 2'000 m² Nettoverkaufsfläche.

Für Güter des täglichen Bedarfs sind Nettoverkaufsflächen bis 100 m² zulässig.

Die bereits bestehenden grösseren Verkaufsflächen können erhalten werden.

² Baumasse	A1	A2
Fassadenhöhe	max. 15.00 m	max. 10.50 m
Gesamthöhe	= Fassadenhöhe	max. 14.00 m
Grünflächenziffer	min. 20 %*	min. 20 %*

* Ausnahme Grünflächenziffer: Anstelle der vorgeschriebenen Grünflächen kann die Baukommission das ersatzweise Anpflanzen eines hochstämmigen Baumes pro 40 m² verlangter Grünfläche gestatten, aber im Maximum für die Hälfte der minimal erforderlichen Grünfläche. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss im Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 5 cm betragen. Er muss mit seinem Wurzelwerk in Humus von mindestens 1.60 m x 1.60 m Fläche und mindestens 80 cm Tiefe versetzt werden.

³ Gestaltung und Umgebung

Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Die Baubehörde kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdachung von Lager-, Umschlag- und Abstellflächen sowie - gegenüber angrenzenden Wohnzonen - eine Bepflanzung mit einheimischen Hecken oder mit hochstämmigen Bäumen verlangen.

⁴ Empfindlichkeitsstufe ES III

§ 13 Arbeitszone Trittbachhof AT

¹ Nutzung

Die Arbeitszone Trittbachhof schafft ein Arbeitsplatzgebiet für unterschiedliche Nutzungen, die von der Lage und Grösse des Areals profitieren können und eine häusliche Bodennutzung gewährleisten.

Es sind folgende Nutzungen zugelassen:

- mässig störende Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (inkl. Forschung, Verwaltung, Kulturbetriebe, Gastronomie und Beherbergung im gewerblichen Sinn);
- Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs (Food) bis max. 800 m² (Total gesamte Zone);
- Verkaufsflächen für übrige Güter (Non-Food), sofern sie im Zusammenhang mit der Produktion oder Dienstleistung vor Ort stehen, bis max. 800 m² (pro Betrieb);
- betriebsnotwendige Wohnungen.

Arbeitszone Trittbachhof AT

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

- verkehrintensiv Anlagen im Sinne des kantonalen Richtplans;
- reine Lagerhallen und Depotflächen (z.B. für Logistikcenter);
- grosse externe Ausstellungsflächen (insb. Exposition von Motorfahrzeugen).

² Baumasse

Fassadenhöhe	max. 18.00 m
Gesamthöhe	= Fassadenhöhe
Gebäuelänge	im GP zu definieren
Grünflächenziffer*	min. 10 %

*Die Flächen der östlich angrenzenden Freihaltezone sind nicht anrechenbar.

Im Rahmen des Gestaltungsplans kann von den Baumassen wie folgt abgewichen werden:

- Ein Hochhaus (mit max. 30 m Fassadenhöhe) ist zulässig, sofern Standort und Nutzung städtebaulich begründbar sind.
- Fassadenhöhe: Punktuelle Abweichungen, welche sich aus der Topografie ergeben, sind zulässig.

³ Gestaltung und Umgebung

- a) Es gilt die Gestaltungsplanpflicht.
- b) Es soll eine städtebaulich ansprechende Bebauung erreicht werden. Insbesondere soll ein direkter und attraktiver Bezug zur Bielstrasse hergestellt werden (z.B. durch Eingangsbereiche, Platzgestaltung, Bepflanzung und/oder Einblicke ins Gebäudeinnere, etwa mittels offener Fassadengestaltung etc.).
- c) Zu Beginn des Gestaltungsplanverfahrens ist mit dem Gemeinderat das Nutzungskonzept zu präzisieren. Dieses soll grobe Angaben zu mindestens folgenden Punkten enthalten:
 - Nutzungsverteilung
 - räumliche Strukturierung
 - Baumasse (Dichte, Volumetrie u.a.)
 - Erschliessung (Grundsätze zur Strassen-, öV- und LV-Anbindung sowie zur Parkierung)

⁴ Empfindlichkeitsstufe

ES III

§ 14 Arbeitszone für publikumsintensive Anlagen APA

¹ Nutzung

In der Arbeitszone für publikumsintensive Anlagen APA ist der Betrieb eines Einkaufszentrums mit Fachmärkten, Supermarkt mit Restaurant, Spezialgeschäften inkl. Logistikanlagen und Verwaltung sowie der zugehörigen Erschliessungsanlagen gestattet.

*Arbeitszone für
Publikumsintensive
Anlagen APA*

² Spezielle Nutzungsvorschriften

Die Nutzung im Einzelnen, die Baumasse, die Gestaltung etc. sind im rechtskräftigen Gestaltungsplan geregelt.

³ Empfindlichkeitsstufe

ES III

§ 15 Industrie- und Gewerbezone

¹ Nutzung

In der Industrie- und Gewerbezone sind Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen. Nicht zulässig sind Einkaufszentren und Fachmärkte mit insgesamt (ganze Zone) über 2'000 m² Nettoverkaufsfläche. Für Güter des täglichen Bedarfs sind Nettoverkaufsflächen bis 100 m² zulässig.

*Industrie- und
Gewerbezone*

² Baumasse

Fassadenhöhe	max. 17.50 m
Gesamthöhe	= Fassadenhöhe
Grünflächenziffer	min. 20 %*

* Ausnahme Grünflächenziffer: Anstelle der vorgeschriebenen Grünflächen kann die Baukommission das ersatzweise Anpflanzen eines hochstämmigen Baumes pro 40 m² verlangter Grünfläche gestatten, aber im Maximum für die Hälfte der minimal erforderlichen Grünfläche. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss im Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 5 cm betragen. Er muss mit seinem Wurzelwerk in Humus von mindestens 1.60 m x 1.60 m Fläche und mindestens 80 cm Tiefe versetzt werden.

³ Gestaltung und Umgebung

Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Die Baubehörde kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdachung von

Lager-, Umschlag- und Abstellflächen sowie eine Bepflanzung mit einheimischen Hecken oder mit hochstämmigen Bäumen verlangen.

⁴ Empfindlichkeitsstufe
ES IV

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA

§ 16 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA

¹ Nutzung

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen erstellt werden.

² Baumasse

Vollgeschosse	1 - 4
Fassadenhöhe	max. 12.00 m
Gesamthöhe	max. 15.50 m
Geschossflächenziffer oberirdisch	max. 0.90
Geschossflächenziffer unterirdisch	max. 0.60

³ Abtretungspflicht

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind der Abtretungspflicht im Sinne von § 42 des kant. Planungs- und Baugesetzes (PBG) unterstellt.

⁴ Umgebungsgestaltung

Bei baulichen Massnahmen im Bereich der Kirchen sind die dominante Stellung der Kirchen und ein angemessener Freiraum zu wahren.

⁵ Empfindlichkeitsstufe

ES II

ES III für die im Zonenplan bezeichneten Sektoren.

§ 17 Kantonale Zone für öffentliche Bauten und Anlagen KÖBA

¹ Nutzung

In der kantonalen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (§ 68 lit. a PBG) sind Bauten und Anlagen erlaubt, die der Psychiatrischen Klinik, dem Wohnheim, der Beschäftigungsstätte und den damit verbundenen Nutzungen dienen.

Kantonale Zone für öffentliche Bauten und Anlagen KÖBA

² Spezielle Nutzungsvorschriften

Die Nutzung im Einzelnen, die Baumasse, die Gestaltung etc. sind im rechtskräftigen Gestaltungsplan geregelt.

3. Andere Zonen

§ 18 Grünzone Gr

¹ Nutzung

Die Grünzone umfasst naturnahe Garten- oder Grünanlagen zur Gliederung des Siedlungsgebiets sowie zur Freihaltung besonderer Landschaftselemente im Siedlungsgebiet.

Es ist nur eine extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung zulässig.

Die Grünzone „Trittbachhof“ dient, soweit sie die Parzelle Nr. 2044 (Gestaltungsplanperimeter) betrifft, als gemeinschaftlich nutzbarer Aussenraum und Erholungsbereich für das angrenzende Baugebiet.

In der Grünzone „Weihermatt“ ist als Bodennutzung ausschliesslich Graswirtschaft mit Gründüngung zugelassen.

Grünzone Gr

² Bauten und Anlagen

Zugelassen sind Kleinbauten (z.B. Gartenhäuschen bis 10 m² Grundfläche), Sitzbänke, Einfriedungen, Kompostierungsanlagen, Grillplätze, Spielplätze und Parkanlagen. Parkplätze sind nicht zulässig.

In der Grünzone «Weihermatt» sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zugelassen, welche der Wasserversorgung dienen.

Wege dürfen nicht asphaltiert werden.

³ Terrainveränderungen

Terrainveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sowie Ablagerungen sind nicht zulässig.

- Uferschutzzone**
Uf
- § 19 Uferschutzzone Uf**
- ¹ Zweck
Erhalten, Fördern und Schaffen von naturnahen Ufern mit standortgerechter Ufervegetation, Freihalten von Bauten und Anlagen sowie Gewährleisten des Hochwasserschutzes innerhalb der Bauzone.
- ² Nutzung
Die Uferschutzzone ist extensiv zu nutzen.
Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) bzw. der Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV).
- ³ Unterhalt
Unterhaltmassnahmen sind zulässig (Unterhaltskonzept Gewässer).
Verjüngung oder Durchlichtung von Ufergehölzen sind mit der Bauverwaltung abzusprechen.
- ⁴ Besondere Bestimmungen
Entlang von Fliessgewässern sind nur standortgerechte, einheimische Sträucher/Bäume zugelassen (ausserhalb Hochwasserprofil).
Im Gewässerraum sind nur im öffentlichen Interesse liegende, standortgebundene Anlagen zulässig (vgl. GSchV). Nicht zulässig sind insbesondere:
- das Lagern von Material, Silageballen und Abfällen aller Art;
 - das Errichten von Holzlagern, das Lagern von Kompost;
 - das Errichten von Gartenanlagen und Zäunen (mit Ausnahme von temporären Zäunen zur Beweidung bei günstigen Bodenverhältnissen).
- ⁵ Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone (überlagernd zur Landwirtschaftszone)
Art. 41c der eidg. Gewässerschutzverordnung ist anwendbar.

- Sondernutzungszone**
Staalenhof
SnS
- § 20 Sondernutzungszone Staalenhof SnS**
- ¹ Zweck
Sowohl Bestand als auch Wiederaufbau der Bauten des geschützten «Staalenhof» sollen gesichert werden.

- ² Nutzung
Zulässig sind Wohnungen und - in den bestehenden Ökonomiegebäuden - Nutzungen der Landwirtschaft, des Gartenbaus sowie höchstens mässig störendes Gewerbe.
Nicht zulässig sind insbesondere Autohandelsbetriebe und störende Lagerflächen.
- ³ Bauten und Anlagen
Bestehende Gebäude dürfen nur unwesentlich erweitert werden. Es sind keine zusätzlichen Bauten und Anlagen zulässig.
- ⁴ Gestaltung
Alle baulichen Massnahmen an den bestehenden Gebäuden wie auch allfällige Ersatzbauten und die Umgebungsgestaltung müssen sich in den Charakter der bestehenden Gebäudegruppe gut integrieren.
- ⁵ Empfindlichkeitsstufe
ES III
- § 21 Sondernutzungszone Einzelbauten SnE**
- ¹ Zweck
Die Sondernutzungszone für Einzelbauten umfasst nicht landwirtschaftlich genutzte Einzelbauten ausserhalb des engeren Siedlungsgebietes. Diese sollen in ihrem Bestand gesichert sein und angemessen ausgebaut werden können.
- ² Nutzung
Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie landwirtschaftliche Nutzungen.
- ³ Bauten und Anlagen
Die bestehenden Gebäude können im gegebenen Volumen genutzt, erneuert und ersetzt werden.
Erweiterungen der bestehenden Gebäudevolumen sind nur zulässig, soweit sie den Wildwechsel nicht behindern.

Sondernutzungszone Einzelbauten SnE

⁴ Umgebung

Die Gestaltung der Bauten und der Umgebung hat sich gut in die Landschaft einzuordnen.

Grossräumige Einzäunungen sind verboten. Einzäunungen sind nur punktuell für die abzugrenzenden Objekte (z.B. Nutzgarten) zugelassen.

Unnötige Lichtimmissionen sind zu vermeiden.

⁵ Empfindlichkeitsstufe

ES III

§ 22 Sondernutzungszone Trittbachhof SnT

Sondernutzungszone Trittbachhof SnT

¹ Zweck

Die Sondernutzungszone Trittbachhof umfasst den nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Hof mit seinen bestehenden Bauten und Anlagen und soll insbesondere die sinnvolle Nutzung des Hauptgebäudes gewährleisten. Zwecks Erhaltung seines Volumens soll eine vollständige Umnutzung ermöglicht werden.

² Nutzung

Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie landwirtschaftliche Nutzungen.

³ Bauten

Die bestehenden Gebäude können im gegebenen Volumen genutzt, erhalten und – soweit ausserhalb des Gewässerraums liegend – ausgebaut werden. Das Hauptgebäude (ohne Anbau Ost) kann auch ausgebaut werden, soweit es in den Gewässerraum hineinragt.

Das innerhalb des Gewässerraums liegende Volumen des Hauptgebäudes (ohne Anbau Ost) kann bei seinem Rückbau mit einem maximal gleich grossen An- oder Nebenbau ausserhalb des Gewässerraums kompensiert werden.

Das Hauptgebäude (ohne Anbau Ost) kann nur bei Untergang durch höhere Gewalt ersetzt werden. Der Ersatzbau muss vollumfänglich ausserhalb des Gewässerraums liegen. Er darf maximal das Volumen des untergegangenen Hauptgebäudes (ohne Anbau Ost) aufweisen und hat sich in seiner Gestaltung an diesem zu orientieren.

Zusätzliche Hauptgebäude sind nicht zulässig.

Neue Nebenbauten (z.B. Carport, Pavillon o.ä.) und die Erweiterung bestehender können nur ausserhalb des Gewässerraums und maximal in dem Mass zugelassen werden, als bestehende An- oder Nebenbauten untergehen oder zurückgebaut werden.

⁴ Gestaltung

Die Bauten, Anlagen und die Gestaltung der Umgebung haben sich gut in die Landschaft einzuordnen.

⁵ Empfindlichkeitsstufe

ES III

4. Spezielle Zonenvorschriften**§ 23** Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht¹ Grundsatz

In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht dürfen Neubauten und wesentliche bauliche Erweiterungen nur im Rahmen eines Gestaltungsplans erstellt werden.

² Abweichungen

Von den Zonenvorschriften darf im Rahmen des Gestaltungsplans nur dann abgewichen werden, wenn gesamthaft eine sehr gute Siedlungsqualität erreicht sowie eine harmonische Einordnung ins Quartierbild hergestellt wird.

³ Formelle Anforderungen

Gestaltungspläne sind in der Regel im Massstab 1:500 darzustellen.

Zum Gestaltungsplan gehört ein konzeptioneller Plan über die Umgebungsgestaltung (allfällige Böschungen, Mauern, Einfriedungen und deren Bepflanzung; Fuss- und Servicewege, Hauszugänge, allfällige Treppen, Rampen, oberirdische Parkplätze usw.; Spiel, Hart- und Ruheplätze; direkte Gartenaustritte zu Wohnbauten; Gestaltung der Quartierzugänge und der Abstellplätze für Kehricht-Container).

Bebauung und Umgebungsgestaltung sind in einem Modell im gleichen Massstab darzustellen.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

⁴ Inhaltliche Anforderungen

Die Gestaltungspläne haben namentlich die Anforderungen gemäss nachfolgenden Pflichtenheften zu erfüllen:

Typ A: Pflichtenheft GP „Dorfzentrum“ (Parzellen GB Nrn. 236, 658 und 661)

Der Gestaltungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Elemente:

- a) Durchführung eines Variantenstudiums (Art des Verfahrens wird vom Gemeinderat bestimmt)
- b) Prüfung einer Landumlegung zwischen den einzelnen Parzellen zwecks Optimierung der Bebaubarkeit
- c) Aufwertung und Gestaltung des Uferbereiches des Wildbaches
- d) Schaffung eines durchgehenden öffentlichen Fussweges entlang des Wildbaches sowie eines Zugangs zum Weg von der Weissensteinstrasse her
- e) Ein zusätzliches 5. Vollgeschoss ist zulässig, sofern eine städtebauliche Integration der Bauten ins Ortsbild gewährleistet ist.

Typ B: Pflichtenheft GP „Dorfplatz“

Der Gestaltungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Elemente:

- a) Die Parzelle GB Nr. 812 ist für die Gestaltung eines Dorfplatzes vorzusehen.
- b) Aufwertung und Gestaltung des Wildbaches
- c) Die bestehenden Nebenbauten (Schuppen, Garagen etc.) müssen aus dem Gewässerraum entfernt werden.
- d) Abstellplätze für Bewohner und Angestellte sind unterirdisch anzulegen.

Typ C: Pflichtenheft GP „Bahnhofstrasse“ (Parzellen GB Nrn. 409, 410 und 557)

Im Rahmen eines Gestaltungsplans über das gesamte Areal (inkl. Flächen auf Solothurner Seite) können 4 Vollgeschosse (sowie zusätzliche Attikageschosse) erstellt werden. In diesem Fall darf von den Gebäudehöhen und der Geschossflächenziffer abgewichen werden.

Grundlage für den Gestaltungsplan bildet ein städtebauliches Konzept auf Basis eines Varianzverfahrens (Studienauftrag oder Wettbewerb).

Die Planungshoheit wird zwischen den Einwohnergemeinden Langendorf und Solothurn vorgängig geklärt.

Typ D: Pflichtenheft GP „Areal Trittbachhof“

Der Gestaltungsplan berücksichtigt insb. folgende Elemente:

- a) Nutzung: Der Plan präzisiert soweit wie möglich die Art der anzuseidelnden Nutzungen.
- b) Städtebau: Hochwertige städtebauliche Gestaltung entlang der Bielstrasse (Adressbildung, Bezug zum Strassenraum herstellen)
- c) Mobilität: Nachweis der Auswirkungen der Nutzungen auf die Strassenkapazitäten; Raumsicherung für arealquerende Langsamverkehrsverbindungen (insb. mind. zwei Nord-Süd-Verbindungen)
- d) Parkierung: Die MIV-Parkierung ist grundsätzlich unterirdisch zu regeln. Im Gestaltungsplan kann ein kleiner Anteil an oberirdischen Parkplätzen vorgesehen werden. Für den Zweiradverkehr (inkl. Scooter, Motorräder) sind ausreichende Abstellplätze an gut zugänglichen Lagen vorzusehen.
- e) Aussenraum: Mittels eines Freiraumkonzepts ist eine hochwertige, durchgrünte Aussenraumgestaltung vorzusehen. Entlang des Wildbaches sind öffentlich zugängliche Aufenthaltsflächen zu planen.

Typ E: Pflichtenheft GP „Delta-Areal“

Mittels eines Gestaltungsplans soll die Umnutzung und Umstrukturierung dieses ehemaligen Industriegebiets in ein attraktives Wohnquartier mit gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden. Es ist ein Gesamtkonzept für eine etappenweise Überbauung festzusetzen. Der Gestaltungsplan hat insb. folgende Elemente zu berücksichtigen:

- a) Bauliche Gestaltung: Verlangt ist eine hochstehende, zeitgenössische, verdichtete Architektur. Es sind nur Flachdächer zulässig. Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht der Energiegewinnung dienen.
- b) Dichte: Eine Anhebung der oberirdischen Geschossflächenziffer bis auf 1.20 (ohne oberirdische Geschossfläche für Kleinbauten) kann von der Gemeinde zugelassen werden, sofern dies städtebaulich begründet ist und dem Bebauungskonzept einen Mehrwert erweist.
- c) Geschossigkeit: Punktuell sind 7 Vollgeschosse zulässig, sofern dies städtebaulich begründet ist und dem Bebauungskonzept einen Mehrwert erweist. Unter denselben Voraussetzungen sind punktuell auch 3 Vollgeschosse zulässig.

- d) Erschliessung: Die Zufahrten können auf beide Strassen (Langendorfstrasse, Industriestrasse) verteilt werden.
- e) Parkierung: In Abweichung vom örtlichen Baureglement wird der Parkplatzbedarf auf Basis der VSS-Norm SN 640 281 (Ausgabe 2013-12) bestimmt. Die wohnungsbezogenen Parkplätze müssen unterirdisch angeordnet werden. Besucherparkplätze können ganz oder teilweise oberirdisch angeordnet werden.
- f) Langsamverkehr: Schaffung einer arealquerenden öffentlichen Haupt-Nord-Süd-Verbindung für den Langsamverkehr. Schaffung von genügend attraktiven Veloabstellplätzen für alle Nutzer. Ein Teil des Angebots muss bei den Haus- oder Wohnungseingängen liegen sowie gedeckt sein.
- g) Bahnquerung: Während den Planungsarbeiten sind zusammen mit der Gemeinde und der Bahnbetreiberin (BLS) die Möglichkeiten für eine direkte Verbindung zum Bahnhof zu klären (oberirdisch oder unterirdisch) und anschliessend in das Projekt zu integrieren.
- h) Umgebungsgestaltung: Die Aussenräume sind attraktiv und den Bedürfnissen der Nutzer entsprechend zu gestalten. Ein Gestaltungskonzept ist beizulegen.
- i) Energie: Es ist ein Konzept zu erstellen, welches die optimale Nutzung erneuerbarer Energien aufzeigt.
- j) Lärm: Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist mittels eines Lärmnachweises zu belegen. Die notwendigen Schutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren zu definieren.
- k) Etappierung: Die räumliche Etappierung ist frei. Die einzelnen Etappen müssen in sich und gesamthaft funktional und gestalterisch schlüssig sein. Die zeitliche Etappierung ist auf die Marktverhältnisse und die Leistungsfähigkeit der kommunalen Infrastruktur (z.B. Schulen) abzustimmen.
- l) Verfahren: Vorgängig zum Gestaltungsplanentwurf ist dem Gemeinderat ein Richtprojekt zu unterbreiten. Grundlage bildet das Siegerprojekt eines Varianzverfahrens (z.B. Studienauftrag o.ä.)

Typ F: Pflichtenheft GP „Grünern“ (Parzellen GB Nrn. 375 und 1439)

Der Gestaltungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Elemente:

- a) Die Strassenerschliessung erfolgt auf die Grünernstrasse West in Richtung Süden.
- b) Zu den gemäss Zonenvorschriften erlaubten Vollgeschossen sind keine zusätzlichen Attikas zulässig.
- c) Die Schaffung eines Spielplatzes ist vorzusehen.
- d) Zur Verbreiterung der Grünernstrasse ist die nötige Landfläche zur Abtretung an die Gemeinde vorzusehen.

Typ G: Pflichtenheft GP „Sagimatt“ (Parzellen GB Nrn. 360 und 1498)

Der Gestaltungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Elemente:

- a) Einbindung der Überbauung in den offenen Landschaftsraum, der so weit als möglich in die Siedlung geführt wird.
- b) Stellung und Firstrichtung der Bauten ungefähr in nordwestlicher Richtung.

§ 24 Gebiet mit speziellen Schutzauflagen „Weihermatt“

¹ Zweck

Das Gebiet mit speziellen Schutzauflagen „Weihermatt“ schützt die dort gefasste Quelle gegen alle schädlichen Einflüsse, welche die Schüttungsmenge oder die Wasserqualität beeinträchtigen könnten. Die Ausdehnung des Gebietes mit speziellen Schutzauflagen entspricht dem Umfang der gesamten ehemaligen Quellschutzzone, ohne Fassungsgebiet (ehemalige Schutzzone S1). Die Bestimmungen sollen eine allfällig notwendige zukünftige Nutzung des Quellwassers langfristig sicherstellen.

² Nutzung

Grundnutzung Wohnzonen W2, W3

³ Spezielle Vorschriften

Es gelten die folgenden Nutzungsbeschränkungen:

Im gesamten Gebiet (Bereiche 1 und 2) sind Grundwassernutzungen zu Heiz- und Kühlzwecken sowie erdverlegte Lagerbehälter und Rohrleitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten verboten. Erdsondenbohrungen bedürfen eines geologischen Gutachtens und sind entsprechend fachlich zu begleiten.

Gebiet mit speziellen Schutzauflagen „Weihermatt“

Für den Bereich 1 (ehemalige Schutzzone S2) gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:

- Die Fundationskote darf an keinem Punkt tiefer als 2.5 m unter OK Terrain liegen. Ist eine grössere Einbindetiefe vorgesehen, ist mit einem Baugrundgutachten nachzuweisen, dass die grundwasserführende Schicht mindestens 1 Meter unter vorgesehener UK Bodenplatte liegt.
- Das Meteorwasser muss über die bewachsene Bodenschicht versickert werden. Ist dies nicht möglich, ist es aus dem Bereich heraus abzuleiten.

5. Reservezone

§ 25 Reservezone Re

Reservezone Re

¹ Nutzung

Die Reservezone ist für eine später mögliche Überbauung vorgesehen. Bis zu einer allfälligen Einzonung gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Die allfällige Zuordnung zu einer Bauzone erfolgt gemäss dem im PBG vorgesehenen Nutzungsplanverfahren, unter gebührender Berücksichtigung des weiteren Baulandbedarfs, der Erschliessung und der Bauwilligkeit.

² Empfindlichkeitsstufe
ES III

6. Landwirtschaftszone

§ 26 Landwirtschaftszone Lw

Landwirtschaftszone Lw

¹ Nutzung

Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Gartenbau. Erhalt respektive Vermehrung der ökologischen Ausgleichsflächen.

² Zulässigkeit von Bauten und Anlagen

Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die eidgenössische und die kantonale Gesetzgebung.

³ Gestaltung

Standort, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Überbauung einordnen. Sie sind in der Regel mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.

⁴ Empfindlichkeitsstufe
ES III

7. Schutzbestimmungen

§ 27 Landschaftsschutzzone Ls

Landchafts-
schutzzone Ls

¹ Grundsatz

Die aus naturkundlichen, ästhetischen oder sozio-kulturellen Gründen typischen oder empfindlichen Landschaften sind in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten (z.B. die Trennung und Gliederung von Siedlungsräumen verschiedener Gemeinden).

² Nutzung

Die Landschaftsschutzzone ist Teilen der Landwirtschaftszone überlagert.

³ Bauten und Anlagen

Das Erstellen von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Materialablagerungen sowie weitere Massnahmen und Nutzungen, welche die Landschaft beeinträchtigen, sind untersagt.

⁴ Ausnahmen

Ausnahmen bezüglich Abs. 3 sind für Flur- und Wanderwege, kleinere Bienenhäuser, Weidunterstände und ähnliches möglich, wenn diese für die Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.

Kulturobjekte (geschützt / erhaltenswert)**§ 28 Kulturobjekte (geschützt / erhaltenswert)****¹ Grundsatz**

Bauliche Massnahmen an geschützten oder erhaltenswerten Kulturobjekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der kantonalen Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen.

² Geschützte Objekte

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

Alle Veränderungen - insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details - sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten.

³ Erhaltenswerte Objekte

Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) und äusserer Erscheinung erhalten werden. Der Abbruch bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das obengenannte Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern, sind zulässig.

Baugesuche sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.

§ 29 Kommunal geschützte Geotope und Naturobjekte**¹ Schutz**

Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Geotope, Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten.

² Massnahmen

Verboden sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt des Schutzobjekts gefährden.

Die Beseitigung von Bäumen aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Bewilligung der Baukommission. Ist Gefahr im Verzug, entscheidet der Bauverwalter anstelle der Baukommission.

Kommunal geschützte Geotope und Naturobjekte

Wenn notwendig, wird eine Fachperson beigezogen. Die Baukommission regelt die Ersatzpflanzung.

§ 30 Archäologische Fundstellen**¹ Baugesuch**

Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen oder deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.

² Meldepflicht

Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baubehörde sowie die Kantonsarchäologie zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

§ 31 Gefahrenzone**¹ Zweck**

Die im Bauzonen- und Gesamtplan dargestellten Gefahrenzonen bezwecken den Schutz von Personen und Gütern primär mittels raumplanerischer und, wo nicht anders möglich, baulicher Massnahmen. Die Gefahrenzone ist den Grundnutzungszonen überlagert.

² Geringe Gefährdung/Restgefährdung (Hinweisbereich)

Grundsatz: Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und beim Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen.

Bei besonders sensiblen Objekten sind folgende Schutzmassnahmen vorzusehen:

- Bei Überschwemmung- oder Übersarungsgefahr sind die Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge etc.) zu den Untergeschossen erhöht auszuführen oder wasserdicht auszubilden.
- Wertkonzentrationen und das Lagern von umweltgefährdenden Materialien im Untergeschoss sind zu vermeiden.
- Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern.

Besonders sensible Objekte sind Bauten und Anlagen,

- in denen sich besonders viele Menschen aufhalten oder die schwierig zu evakuieren sind,

Archäologische Fundstellen**Gefahrenzone**

- an welchen beziehungsweise durch welche grosse Folgeschäden auftreten können, wie z.B. Lager gefährlicher Stoffe,
- an welchen grosse finanzielle Schäden zu befürchten sind.

Die kommunale Baubehörde informiert die Bauherren entsprechend.

§ 32 Belastete Standorte / Bodenbelastung

Belastete Standorte / Bodenbelastung

Die belasteten Standorte (Ablagerungs-, Betriebs- und Unfallstandorte) sowie die schadstoffbelasteten Böden (Prüfperimeter Bodenabtrag) sind in den jeweiligen öffentlichen Katastern des Amts für Umwelt verzeichnet. Beim Bauen auf diesen Standorten/Böden kommt § 136 des kant. Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) zur Anwendung.

III. SCHLUSS- UND ÜBERGANGS-BESTIMMUNGEN

§ 33 Verfahren

¹ Das Zonenreglement wird nach den Verfahrensbestimmungen des PBG erlassen.

Verfahren

§ 34 Inkrafttreten

¹ Inkrafttreten

Das Reglement tritt mit der Publikation des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Inkrafttreten

² Übergangsrecht

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

§ 35 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben, insbesondere:

Aufhebung bisherigen Rechts

- das Zonenreglement, genehmigt am 22. Februar 2000 (RRB Nr. 2000/405);
- der Bauzonen- und Gesamtplan, genehmigt am 22. Februar 2000 (RRB Nr. 2000/405);
- der Erschliessungsplan, genehmigt am 22. Februar 2000 (RRB Nr. 2000/405);
- die seither genehmigten Änderungen der Nutzungsplanung (Teilzonenpläne, Teilerschliessungspläne und Teilrevisionen des Zonenreglements).

² Folgende Gestaltungspläne sowie ihre allfälligen Sonderbauvorschriften werden aufgehoben:

- Areal Marti, genehmigt am 23.04.1991 (RRB Nr. 1991/1305)
- Weissensteinstrasse Süd: Sonderbauvorschriften Parzellen GB Nrn. 406 & 457, genehmigt am 22.02.2000 (RRB Nr. 2000/405)
- Grünernstrasse, genehmigt am 12.05.1972 (RRB Nr. 1972/2655) und 25.10.1972 (RRB Nr. 1972/5663)
- Sunnerain, genehmigt am 18.01.1966 (RRB Nr. 1966/267) und 02.05.1972 (RRB Nr. 1972/2469)
- Bündtenweg, genehmigt am 19.08.1997 (RRB Nr. 1997/2040)

- Sunnerain Süd, genehmigt am 03.03.1992 (RRB Nr. 1992/648)
- GB Nr. 655, Sagemattweg, genehmigt am 07.11.2011 (RRB Nr. 2011/2301)

Anhang 1: Rechtsgültige Gestaltungspläne

Nr	Gestaltungsplan	RRB Nr.	vom (Datum RRB)
1	Areal Apotheke Dr. Brunner	1293	21.05.96
2	Ischimatt	1456	03.07.12
3	Überbauung Weissensteinstrasse	892	21.02.64
	Areal Lisibach-Amrhein-Coop	1460	10.05.94
4	Stöcklimatt Süd	2297	16.09.97
5	Wildbachstrasse Ost	1554	11.08.98
6	Psychiatrische Klinik	448	06.03.01
7	Wildbachstrasse Schnitte/Situation	143	18.02.03
8	Areal Hofstatt	1280	01.07.03
9	Chutz	725	05.04.11
	(Änderung)	1042	30.06.15
10	Migros Langendorf	871	26.04.11
11	Weissenstein-/ Stöcklimattstrasse	709	25.04.17

Anhang 2: Kulturobjekte**Kantonal geschützte Objekte**

- a) Kirchengzentrum, Parzellen GB Nrn. 709 & 997
- b) Staaenhof, Parzelle GB Nr. 3
- c) Wohngebäude Steisagi, Parzelle GB Nr. 317
- d) Wohngebäude Weissensteinstrasse, Parzelle GB Nr. 231
- e) Brunnen Staaenhof, Parzelle GB Nr. 3
- f) Brunnen Gemeinde, Parzelle GB Nr. 812
- g) Brunnen Restaurant Witmer, Parzelle GB Nr. 127
- h) Wirtshauschild Restaurant Chutz, Parzelle GB Nr. 120
- i) Kreuzwegstation beim Haus Sagackerstrasse 1, Parzelle GB Nr. 429
- j) Kreuzwegstation beim Haus Sagackerstrasse 15, Parzelle GB Nr. 708
- k) Römischer Keller, Trittbachhof, Parzelle GB Nr. 1596 (1600)
- l) Gewölbte Brücke über Dürrbach, Parzelle GB Nr. 129

Kommunal erhaltenswerte Objekte

- m) Restaurant Egg (Frauchiger), Parzelle GB Nr. 236
- n) Oberstufenschulhaus, Parzelle GB Nr. 721
- o) Restaurant Chutz, Parzelle GB Nr. 120
- p) Restaurant Witmer, Parzelle GB Nr. 127
- q) Gasthof National, Parzelle GB Nr. 506
- r) Wohngebäude Weissensteinstrasse, Parzelle GB Nr. 367

Archäologische Fundstellen

- 73/1 Heimlisbergstr. 24, Schalenstein
- 73/6 Hüslerhofstrasse, Römischer Gutshof
- 73/10 Gurzelenmatt 2, Mittelalterliches Dorf (vermutet)

Anhang 3: Naturobjekte**Kommunal geschützte Naturobjekte**

Einzelbäume (Nr. aus Natur- und Landschaftsinventar)

- 1) Linde Herrschaftshaus Staaenhof
- 6) vier Linden beim Staaenhof
- 7) Linde beim Staaenhof, östlich unterhalb Bahn
- 8) zwei Eichen Friedhof beim Eingang
- 9) Pappel Oberhofweg 25 südlich
- 18) zwei Linden bei Schützenhaus
- 22) Blutbuche auf Schulareal
- 25) Kastanie (Fabrikstrasse/Konzertsaal)
- 34) Platane Dorfplatz

Allee (Nr. aus Natur- und Landschaftsinventar)

- 44) Allee beim Höhenweg

Hecken (Nr. aus Natur- und Landschaftsinventar)

- HU 05) Dürrbachstrasse
- HU 08) Schilfwäldli
- HU 09) Sagackerstrasse
- HU 10) Schulhaus
- HU 12) Konzerthallenstrasse
- HU 14) Wildbach
- HU 16) Ziegelmatweg (nicht im Inventar)

Hochstammobstgärten (Nr. aus Natur- und Landschaftsinventar)

- HO 01) Staaenhof westlich
- HO 02) Staaenhof Zufahrt
- HO 03) Staaenhof Nord

Geotope

- G 1) Erratiker Heimlisbergwald
- G 2) Schalenstein Ribiacker
- G 3) Erratiker Weihermatt
- G 4) Erratiker Berletzmatt

Anhang 4: Übersicht Bauzonenvorschriften

Zone	Lärmempfindlichkeitsstufe	Vollgeschosse	max. Fassadenhöhe	max. Gesamthöhe	max. Gebäudelänge	Geschosflächenziffer oberirdisch / unterirdisch	Grünflächenziffer
W2	II/III	1 oder 2	7.50 m	11.00 m	30.00 m	0.55 / 0.60	min. 40%
W3	II/III	2 oder 3	10.50 m	14.00 m	40 m	0.80 / 0.80	min. 40%
W4	II	3 oder 4	13.50 m	17.00 m	40 m	0.90 / 0.90	min. 30%
W5	II	4 oder 5	16.50 m	20.00 m	40 m	1.15 / 1.20	min. 30%
MD	III	5 bzw. GP	GP	GP	GP	1.10 (GP: 1.20) / 1.20	GP
K	III	3 oder 4	13.50 m	17.00 m	40 m	-	min. 20%
GW1	III	1 oder 2	7.50 m	11.00 m	60 m	0.80 / 0.80	min. 20%
GW2	III	2 oder 3	10.50 m	14.00 m	60 m	0.90 / 0.90	min. 20%
G	III	-	7.50 m	11.00 m	60 m	0.55 / 0.60	min. 20%
A1	III	-	15.00 m	15.00 m	-	-	min. 20%
A2	III	-	10.50 m	14.00 m	-	-	min. 20%
AT	III	GP	18.00 m	GP	GP	GP	min. 10%
APA	III	GP	GP	GP	GP	GP	GP
IG	IV	-	17.50 m	17.50 m	-	-	min. 20%
ÖBA	II/III	1 - 4	12 m	15.50 m	-	0.90 / 1.20	-
KÖBA	II	GP	GP	GP	GP	GP	GP