

EINWOHNERGEMEINDE LÜSSLINGEN

ZONENREGLEMENT

| | |
|------------------------------------|--------------|
| ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN | § 1 |
| PLÄNE UND REGLEMENTE | § 2 |
| ZONENVORSCHRIFTEN | § 3 bis § 25 |
| SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN | § 26 |

§ 3

Zonen

| | | |
|---------------------------|---|-----|
| 1 Bauzonen | Das Gemeindegebiet von Lüsslingen ist gemäss Zonenplan in folgende Bauzonen (und Gebiete) unterteilt: | |
| | - Wohnzone eingeschossig § 4 | E 1 |
| | - Wohnzone zweigeschossig § 5 | W 2 |
| | - Wohnzone dreigeschossig § 6 | W 3 |
| | - Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht § 7 | |
| | - Gewerbezone § 8 | G |
| | - Industriezone § 9 | I 1 |
| | - Industriezone mit beschränkter Gebäudehöhe § 10 | I 2 |
| | - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen § 11 | ÖBA |
| | - Kernzone § 12 | K |
| | - Zone Kirchenbezirk § 13 | SK |
| 2 Schutzzonen | - Hofstattzone § 14 | HS |
| | - Ortsbildschutzzone § 15 | |
| | - Archäologische Fundstellen § 16 | |
| | - Kommunale Uferschutzzone § 17 | US |
| | - Kommunale Naturschutzzone § 18 | NS |
| 4 Einzelobjekte | - Kulturobjekte § 19 | |
| | - Geschützte Einzelbäume § 20 | |
| 5 Ausserhalb Baugebiet | - Landwirtschaftszone § 21 | L |
| 6 Programmatischer Inhalt | - Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft § 22 | N+L |
| | - Durch Abfälle belastete Standorte § 23 | |
| | - Gefährdungsbereich geringe Gefährdung § 24 | |
| | - Gefährdungsbereich mittlere Gefährdung § 25 | |

§ 4 **Wohnzone eingeschossig** **E 1**

| | | |
|-------------------------|---|---|
| 1 Zweck | Einfamilienhauszone | |
| 2 Nutzung | In der Wohnzone E 1 sind eingeschossige Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. | |
| 3 Bauweise | Freistehende Einfamilienhäuser; Blockhäuser sind nicht zulässig. | |
| 4 Baumasse | Ausnützungsziffer | max. 0.30 |
| | Geschosszahl | 1 G |
| | Gebäudehöhe | max. 4.50 m |
| 5 Gestaltung | Dachform | Symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseits gleicher Neigung. min. 25°, max. 45° |
| | Gehrschilder / Walme | max. 55° |
| | Firstrichtung | Die Hauptfirstrichtung muss parallel oder rechtwinklig zum Rand des zugehörigen Strassenraumes verlaufen. |
| | Bedachung | Rote oder rotbraune Ziegel, nicht engobiert oder gleichfarbiger Schieferzement. |
| 6 Umgebung | Es ist eine starke Durchgrünung mit regionstypischen, standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzustreben. | |
| 7 Sonnenkollektoren | Siehe Ortsbildschutzzone | |
| 8 Empfindlichkeitsstufe | ES II | |

§ 5 **Wohnzone zweigeschossig** **W 2**

| | | |
|------------|---|-------------|
| 1 Zweck | Normale Wohnzone | |
| 2 Nutzung | In der Wohnzone W 2 sind ein- und zweigeschossige Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. | |
| 3 Bauweise | Ein-, Zwei- und Doppel-einfamilienhäuser; Blockhäuser sind nicht zulässig | |
| 4 Baumasse | Ausnützungsziffer | max. 0.40 |
| | Geschosszahl | 1 oder 2 G |
| | Gebäudehöhe | max. 7.50 m |
| | Reduzierte Gebäudehöhe (im Bauzonenplan vermerkt) | max. 6.50 m |

| | | |
|-------------------------|--|--|
| 5 Gestaltung | Dachform | Symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseits gleicher Neigung min. 25°, max. 45° Gehrschilder / Walme max. 55° |
| | Firstrichtung | Die Hauptfirstrichtung muss parallel oder rechtwinklig zum Rand des zugehörigen Strassenraumes verlaufen. |
| | Bedachung | Rote oder rotbraune Ziegel, nicht engobiert oder gleichfarbiger Schieferzement. |
| 6 Umgebung | Es ist eine starke Durchgrünung mit regionstypischen, standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzustreben. | |
| 7 Sonnenkollektoren | Siehe Ortsbildschutzzone | |
| 8 Besonderes | Die zukünftige Parzellierung im Gebiet Grossmatt ist im Entwurf mit der Bau- und Werkkommission zu besprechen und zu bereinigen. | |
| 9 Empfindlichkeitsstufe | ES II (Aufstufungen in ES III sind im Bauzonenplan bezeichnet). | |

| | | |
|------------|--------------------------------|------------|
| § 6 | Wohnzone dreigeschossig | W 3 |
|------------|--------------------------------|------------|

| | | |
|--------------|---|--|
| 1 Zweck | Zone für Wohnbauten mit gemischter Nutzung. | |
| 2 Nutzung | In der Wohnzone W 3 sind Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Es sind zwei oder drei Geschosse zulässig, wobei das dritte Geschoss im Dach zu realisieren ist. | |
| 3 Bauweise | Ein- und Mehrfamilienhäuser | |
| 4 Baumasse | Ausnützungsziffer Geschosszahl Gebäudehöhe | max. 0.50 2 oder 3 G max. 7.50 m |
| 5 Gestaltung | Dachform | Symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseits gleicher Neigung min. 25°, max. 45° Gehrschilder / Walme max. 55° |
| | Firstrichtung | Die Hauptfirstrichtung muss parallel oder rechtwinklig zum Rand des zugehörigen Strassenraumes verlaufen. |
| | Bedachung | Rote oder rotbraune Ziegel, nicht engobiert oder gleichfarbiger Schieferzement. |

| | |
|-------------------------|---|
| 6 Umgebung | Es ist eine starke Durchgrünung mit regionstypischen, standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzustreben. |
| 7 Sonnenkollektoren | Siehe Ortsbildschutzzone |
| 8 Empfindlichkeitsstufe | ES II |

§ 7 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

| | |
|--|--|
| 1 GP Industrie- und Gewerbezone | <p>Für die Gewerbezone und die Industriezone I1 gilt eine grundsätzliche Gestaltungsplanpflicht.</p> <p>Ausgenommen sind kleinere Um-, Aus-, An- und Nebenbauten. Im Weiteren kann der Gemeinderat in Ausnahmefällen auf den Erlass eines Gestaltungsplanes verzichten, sofern dadurch keine ästhetischen und verkehrsplanerischen Probleme entstehen.</p> |
| 2 GP Dorfstrasse | Folgende Anforderungen sind in diesem Gebiet für den Gestaltungsplan massgebend: |
| 1 Zweck | In der Kernzone mit Gestaltungsplanpflicht sind Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Es soll eine Überbauung realisiert werden, die sich ins Ortsbild einfügt. Es sind maximal drei Hauptbauten zulässig. |
| 2 Bauweise | Es ist auf die Stellung und Massstäblichkeit der angrenzenden Gebäude Bezug zu nehmen. Es sind maximal zwei Geschosse zulässig. |
| 3 Erschliessung | Die Erschliessung erfolgt von der Dorfstrasse. |
| 4 Umgebung | Die bestehenden Hochstamm-Obstbäume sind in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. |
| 5 Änderungen | Die Baukommission kann nach Rücksprache mit der kant. Denkmalpflege kleinere Abweichungen im Gestaltungsplan betreffend der vorliegenden Bestimmungen vornehmen. |
| 6 Empfindlichkeitsstufe | <p>Gestaltungsplan Dorfstrasse ES II</p> <p>Gestaltungsplan Industrie- und Gewerbezone ES III</p> |

§ 8**Gewerbezone****G**

- 1 Zweck Gewerbezone mit Wohnnutzung
- 2 Nutzung In der Gewerbezone sind mässig störende arbeitsintensive Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in sinnvoller Durchmischung verschiedener Gewerbearten sowie betriebsbedingte Wohnbauten zulässig. Als arbeitsintensiv gelten Betriebe mit einem Grundstücksbedarf von. ca. 300 m² bis 400 m² pro Arbeitsplatz. Verkehrsintensive Betriebe, Logistik- oder Lagerbetriebe, Verkaufsgeschäfte sowie eine reine Wohnnutzung sind nicht zugelassen. Die Wohnnutzung muss einen direkten Bezug zum Gewerbebetrieb haben (z.Bsp. Abwartwohnung). Pro Gewerbebetrieb darf maximal eine Wohnung realisiert werden.
- In der Gewerbezone gilt eine grundsätzliche Gestaltungsplanpflicht (vgl. dazu oben §7).
- 3 Bauweise Offene Bauweise
Die Bauweise und Materialisierung der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen und Farben zu orientieren.
- 4 Baumasse Gebäudehöhe max. 7.50 m
Grünflächenziffer min. 20 %
- 5 Umgebung Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Die unüberbauten Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Insbesondere im Bereich des Aareufers ist eine starke Durchgrünung mit regionstypischen, standortheimischen Bäumen und Pflanzen anzustreben. Die Baubehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben.
- 6 Empfindlichkeitsstufe ES III
- 7 Sonnenkollektoren Siehe Ortsbildschutzzone

§ 9**Industriezone****I 1**

- 1 Zweck Die Industriezone dient der Ansiedlung und Entwicklung arbeitsintensiver Industrie- und Gewerbebetriebe. Als arbeitsintensiv gelten Betriebe mit einem Grundstücksbedarf von. ca. 150 m² bis 200 m² pro Arbeitsplatz.
- 2 Nutzung In der Industriezone I 1 sind Industrie- und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen. Verkehrsintensive Betriebe, Logistik-, Umschlags- oder Lagerbetriebe sowie Verkaufsgeschäfte sind nicht zulässig.
- Lager- und Umschlagsplätze sind generell nur zulässig soweit sie im Zusammenhang mit einer bewilligten, zonenkonformen Industrie- oder Gewerbe-

§ 13 **Zone Kirchenbezirk** **SK**

- 1 Zweck Die Zone dient der Erhaltung der kulturhistorisch bedeutsamen Gebäude um die Dorfkirche und ihrer Umgebung. Die bestehenden Gebäude dürfen erneuert und umgebaut werden. Kleinere Nebenbauten sind auf GB Nr. 439 gestattet. Ansonsten dürfen keine Neubauten errichtet werden.
- 2 Empfindlichkeits-
stufe ES II

§ 14 **Hofstattzone (der Landwirtschaftszone überlagert)** **HS**

- 1 Zweck Die Schutzzone Hofstatt bezweckt die Erhaltung und Aufwertung des geschützten Dorfbildes sowie eines natürlichen Lebensraumes für Pflanzen und Tiere. Sie darf ausschliesslich als Weide für Tiere oder als Mähwiese genutzt werden. Dabei sind die Hofstätten und Gärten zu erhalten.
- 2 Nutzung In der Hofstattzone sind nur unbewohnte An- und Nebenbauten für Tierhaltungszwecke, z.B. Schöpfe, Unterstände usw. zugelassen. Es sind keine Wohn- und/oder Gewerbebauten zugelassen.
- 3 Bauweise An- und Nebenbauten
- 4 Baumasse Gebäudehöhe max. 3 m
Grundfläche max. 40m²
- 5 Gestaltung Siehe Ortsbildschutzzone
- 6 Besondere Be-
stimmungen Eine Beseitigung der Obstbäume darf nur nach Rücksprache mit der Baukommission erfolgen. Dabei ist eine Ersatzpflanzung mit gleichen oder ähnlichen standortheimischen Arten vorzunehmen. Zuständige Behörde ist die Baukommission.
- 7 Empfindlichkeits-
stufe ES III

§ 15 **Ortsbildschutzzone**

- 1 Zweck Sie bezweckt die Erhaltung des historisch wertvollen charakteristischen Orts- und Strassenbildes und dient dem Schutz traditioneller, architektonisch und ortsgeschichtlich wertvoller Bauten, Dorfansichten, Grünräumen, Obstbaumbeständen sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten. Die Ortsbildschutzzone überlagert Teile diverser Zonen.
- 2 Nutzung Gemäss Grundnutzung der:
- Wohnzone W 2 (§ 5)
- Kernzone K (§ 12)

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA (§ 11)
- Schutzzone Kirchenbezirk (§ 14)
- Landwirtschaftszone (§ 21)
- Hofstattzone (§ 13)
- Kommunale Naturschutzzone (§ 18)

| | | |
|--------------|--|--|
| 3 Bauweise | Sämtliche baulichen Massnahmen, insbesondere auch Dachaufbauten, Reklamen, Antennen, Einfriedungen, Bepflanzungen und Beläge haben sich dem Zweck der Ortsbildschutzzone unterzuordnen und sich hinsichtlich Stellung, Form, Proportionen, Grösse, Materialwahl und farblicher Gestaltung ins Ortsbild einzufügen. Störende Bauten und Gebäudeteile sind bei baulichen Veränderungen den architektonischen Formen des gewachsenen Ortsbildes anzupassen. | |
| 4 Baumasse | Gemäss Grundnutzungszone | |
| 5 Gestaltung | ^a Dachform | Symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseits gleicher Neigung min. 25°, max. 45° Gehrschilder / Walme max. 55° |
| | ^b Firstrichtung | Die Hauptfirstrichtung soll parallel oder rechtwinklig zum Rand des zugehörigen Strassenraumes verlaufen. |
| | ^c Bedachung | Rote oder rotbraune Ziegel, nicht engobiert. |
| | ^d Dachaufbauten | Gestattet sind Einzellukarnen in aufgelöster Form, die hinsichtlich Grösse, Proportionen, Gestaltung, Material und Farbgebung der traditionellen Dachlandschaft angepasst sind. Der Charakter der Dachlandschaft darf durch die Aufbauten nicht wesentlich verändert werden. |
| | ^e Dachvorsprung | Taufseitig min. 100 cm Stirnseitig min. 60 cm |
| | ^f Dachflächenfenster | Sie sind regelmässig angeordnet in geringer Zahl möglich. Sie dürfen das Mass von 0.92 m ² (inkl. Rahmen) nicht überschreiten. |
| 6 Umgebung | Vorgärten, Vorplätze | Vorgärten und Vorplätze sind in traditioneller Art zu erhalten oder neu zu gestalten. Terrainveränderungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. |
| 7 Antennen | Parabolantennen sind nur zulässig, wenn sie unauffällig am Boden oder an der Fassade plaziert werden. | |

8 Sonnenkollektoren

⚠ § 15 Abs. 8
von Genehmigung
zurückgestellt

Sonnenkollektoren sind zulässig, sofern keine Kultur und Naturdenkmäler von besonderer Bedeutung beeinträchtigt werden. Diese sind sorgfältig, möglichst unauffällig und harmonisch in Dach- und Fassadengestaltung zu integrieren. Auf das Ortsbild ist grösstmögliche Rücksicht zu nehmen.

9 Besondere Bestimmungen

Sämtliche Baugesuche in der Ortsbildschutzzone sind der Kant. Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Die Baubewilligung ist ebenfalls der Denkmalpflege zu eröffnen.

10 Ausnahmen

Ausnahmen sind bei kleinen Nebenbauten bezüglich Dachneigung, Bedachungsmaterial und Dachvorsprung möglich.

§ 16

Archäologische Fundstellen

1 Generelle Vorschriften

In den im Bauzonenplan bezeichneten Gebieten ist rechtzeitig vor Inangriffnahme von Grabarbeiten die Kantonsarchäologie zu verständigen. Baugesuche, die Grabarbeiten beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung dem kantonalen Bau- und Justizdepartement zur Stellungnahme einzureichen.

§ 17

Kommunale Uferschutzzone

US

1 Zweck

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

2 Nutzung

Erlaubt und notwendig sind Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie mähen der Borde, verjüngen und durchlichten der Ufergehölze (Zustimmung des Kreisförstlers erforderlich). Für Uferschutzzonen gelten die Bestimmungen des GWBA bzw. der VWBA.

3 Bauten, Anlagen

Bauten sind nicht zulässig, ausgenommen solche, die der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen oder vom Zweck her einen Standort am Ufer erfordern.

4 Besondere Bestimmungen

Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln und diesen gleichgestellten Erzeugnissen ist nicht gestattet.

18**Kommunale Naturschutzzone****NS**

- 1 Zweck Die kommunale Naturschutzzone dient der Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen für einheimische Tiere und Pflanzen.
- 2 Nutzung Die Naturschutzzone ist der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt vorbehalten.
- 3 Schutzziel Das ehemalige Abbaugelände bietet ein Mosaik unterschiedlicher Lebensräume, die zu erhalten sind.
- 4 Massnahmen Die Lebensräume sind sachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Pionierstadien sind zu fördern.

Die Massnahmen sind in einem Pflegeplan zu definieren und in einer Vereinbarung zwischen der Besitzerin und der Einwohnergemeinde festzulegen. Für die Formulierung der Vereinbarung ist das Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft beizuziehen.
- 5 Bauten, Anlagen Handlungen, die dem Schutzziel gemäss Abs. 2 zuwiderlaufen, wie das Errichten von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Aufforstungen, Campieren, Feuer entfachen usw. sind nicht gestattet. Wege, die dem Unterhalt der Lebensräume dienen, sind zulässig.
- 6 Besondere Bestimmungen Nach Realisierung des rechtsgültigen Endgestaltungsplans (RRB Nr. 1585 vom 31. Mai 1993) gelten für den sich mit der kommunalen Naturschutzzone deckenden Bereich des Gestaltungsplanperimeters die Zonenvorschriften der kommunalen Naturschutzzone.
- 7 Empfindlichkeitsstufe ES III

§ 19**Kulturobjekte**

- 1 Generelle Vorschriften Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.
- 2 Geschützte Objekte Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und

Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen, Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.

3 Schützenswerte
Objekte

Als schützenswert sind im Zonenplan wichtige und charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr). Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn nachweisbar keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In solchen Fällen sind für den Neubau Lage, Stellung, Proportionen sowie Fassaden- und Dachgestaltung analog dem ursprünglichen Gebäude anzustreben. Allfällige Abweichungen, die im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind, sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen.

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

§ 20 Geschützte Einzelbäume

- 1 Zweck Die im Bauzonenplan geschützten Einzelbäume sind zu erhalten. Verboten sind sämtliche Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt dieser Einzelbäume gefährden.
- 2 Massnahmen Die Beseitigung von Bäumen ist nur aus zwingenden Gründen zulässig (Krankheit, Alter, Gefährdung) und bedarf der Genehmigung der Baukommission. Diese regelt die Ersatzpflanzung.

§ 21 **Landwirtschaftszone** **L**

| | | |
|------------------------------------|---|---|
| 1 Zweck | Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft sowie zum Schutz von Natur- und Landschaft. | |
| 2 Nutzung | Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau, sowie überwiegend bodenabhängig, produzierender Gartenbau mit Erhalt und Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von Raumplanungsgesetz (RPG) und PBG. | |
| 3 Bauweise | Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen. | |
| 4 Empfindlichkeitsstufe | ES III | |
| 5 Gestaltung | Stellung | Firstrichtung hangparallel |
| | Dachform | Symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseits gleicher Neigung min. 35°, max. 45° Gehrschilder/Walme max. 55° |
| | Bedachung | Rote oder rotbraune Ziegel, nicht engobiert; je nach bestehenden Bauten und Umgebung. |
| 6 Nicht landwirtschaftliche Bauten | Für die Zulässigkeit nicht landwirtschaftlicher Bauten und Anlagen gilt die eidg. und kant. Gesetzgebung. | |
| 7 Ausnahmen | Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung bei An- und Nebenbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten sowie bei vorbestehenden anderen Bauformen. | |

§ 22 **Kommunales Vorranggebiet** **N+L**
Natur und Landschaft

| | | |
|------------------|--|--|
| 1 Zweck | Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen, erlebnisreichen Gebieten mit ihren typischen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. | |
| 2 Nutzung | Gemäss Grundnutzung (Landwirtschaftszone § 20) soweit nicht durch Vereinbarung nach Abs. 3 anders geregelt. | |
| 3 Vereinbarungen | Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaf- | |

tern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die vom Gemeinderat beauftragte Instanz sicherzustellen.

§ 23

Durch Abfälle belastete Standorte

Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 der technischen Abfallverordnung (TVA) vom 10. Dezember 1990 verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32 c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) überführt wird. Dieser Kataster wird vom kantonalen Amt für Umwelt (AfU) geführt und ist auch bei der Baukommission vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen. Der Kataster ist im Internet öffentlich einsehbar.

Bei Bauvorhaben auf durch Abfälle belasteten Standorten sind durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Verordnung über Abfälle (KAV) vom 26. Februar 1992 zu veranlassen und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen.

Zudem ist sicherzustellen, dass die Anforderungen gemäss Art. 3 Altlastenverordnung (AltV) eingehalten werden. Demnach dürfen belastete Standorte durch die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen nur verändert werden, wenn sie nicht sanierungsbedürftig sind und durch das Vorhaben nicht sanierungsbedürftig werden; oder ihre spätere Sanierung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird oder sie, soweit sie durch das Vorhaben verändert werden, gleichzeitig saniert werden.

§ 24

Wassergefahren Hinweisbereich (geringe Gefährdung/Restgefährdung)

- | | |
|------------|---|
| 1 Zweck | Schutz der im Gefährdungsbereich liegenden Gebiete vor Überschwemmung und Übersarung. |
| 2 Gebiete | Die im Bauzonenplan entsprechend gezackt umrandeten Gebiete liegen gemäss Gefahrenkarte im geringen Gefährdungsbereich. |
| 3 Auflagen | Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen. Bei sensiblen Objekten sind Schutzmassnahmen gemäss § 25 Gebotsbereich Abs. 3 vorzusehen. Die Grundeigentümer sind auf die Gefährdung und auf mögliche Massnahmen zur Schadensverhütung aufmerksam zu machen. Sämtli- |

che Kosten der Objektschutzmassnahmen gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

- 4 Zuständigkeiten Die Baukommission informiert die Bauherren entsprechend.
- 5 Ausnahmen Wenn die baulichen Massnahmen gemäss der Gefahrenkarte „Soll-Zustand“ ergriffen worden sind, entfallen die oben genannten Auflagen ganz oder teilweise; die verbleibenden Auflagen sind mit dem AfU festzulegen.

§ 25 Wassergefahren Gebotsbereich (mittlere Gefährdung)

- 1 Zweck Schutz der im Gefährdungsbereich liegenden Gebiete vor Überschwemmung und Übersarung mittels besonderen Bauauflagen.
- 2 Gebiete Die im Bauzonenplan entsprechend gezackt umrandeten Gebiete liegen gemäss Gefahrenkarte im mittleren Gefährdungsbereich.
- 3 Auflagen In diesen Gebieten gelten folgende Auflagen:
- ^a Allgemein: Besonders sensible Objekte sind im Gebotsbereich nicht zulässig. Bauten und Anlagen, in denen sich besonders viele Menschen aufhalten und die schwierig zu evakuieren sind, sind im Gebotsbereich nicht zulässig.
 - ^b Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge etc.) von Neubauten, wesentlichen Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu bauen, dass sie bei einer Überflutung des Gebietes gegen eindringendes Wasser gesichert sind.
 - ^c Einbauten, wesentliche Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu erstellen, dass die Foundationen im Fall eines Hochwassers nicht unterspült werden.
 - ^d Zu- und Abläufe zu den Gebäuden (Kanalisation, Wasserversorgung) sind technisch so auszurüsten, dass eine Überflutung im Gebäude ausgeschlossen werden kann.
 - ^e Bei der Umgebungsgestaltung ist dafür zu sorgen, dass das Hochwasser möglichst schadlos abfließt.
- 4 Zuständigkeiten Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechend vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die Baukommission prüft die vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen.
- Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und Massnahmen (wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs) verlangen.

- 5 Ausnahmen Wenn bauliche Massnahmen gemäss der Gefahrenkarte „Soll-Zustand“ ergriffen worden sind, entfallen die oben genannten Auflagen ganz oder teilweise; die verbleibenden Auflagen sind mit dem AfU festzulegen.

§ 26 Schluss- und Übergangsbestimmungen

- 1 Verfahren Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff PBG.
- 2 Inkrafttreten ^a Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.
^b Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.
- 3 Aufhebung Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 24. Januar 2000 aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Auflage vom 17.11. bis 16.12.2011

Vom Gemeinderat Lüsslingen beschlossen am 22.2.2012

Der Gemeindepräsident:



E. Hürlimann

Die Gemeindeschreiberin:



R. Lüthi

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit Beschluss Nr. 1450 vom 3.7.2012 genehmigt

Der Staatsschreiber:



Publiziert im Amtsblatt Nr. 36 vom 7.9.12



Zonenvorschriften *Tabelle*

| Zone Kant.. Bauverordnung | Ausnutzungsziffer § 37 | Grünflächenziffer § 36 | Geschosszahl § 16/19 | Gebäudehöhe § 18 |
|------------------------------------|---|---------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| Wohnzone E1 | 0.30 | ----- | 1 | 4.50 m |
| Wohnzone W2 | 0.40 | ----- | 1 oder 2 | 7.50 m / 6.50 m |
| Wohnzone W3 | 0.50 | ----- | 3 | 7.50 m |
| Gewerbezone G | ----- | min. 20 % | ----- | 7.50 m |
| Industriezone I1 | ----- | min. 10 % | ----- | 15.00 m |
| Industriezone I2 | ----- | min. 10 % | ----- | 10.50 m |
| Öffentl. Bauten und Anlagen ÖBA | ----- | ----- | ----- | 10.50 m |
| Kernzone K | ----- | min. 20 % | ----- | Höhe den best. Bau- ten anpassen |
| Hofstattzone HS | ----- | ----- | ----- | 3 m |
| Schutzzone Kirchenbezirk | Bestehende Gebäude dürfen erneuert und umgebaut werden. Neubauten dürfen keine errichtet werden (Ausnahme GB Nr. 439). | | | |