

Gemeinde Niedergösgen

Änderung Bauzonenplan und Erschliessungsplan "Hintere Schachenstrasse" und Ergänzung Zonen- reglement § 26 Gebiete mit Gestaltungsplanvorschriften



- Umzonung der Parzelle GB Nr. 733 und 736 von der 3-geschossigen Wohnzone (W3) in die 4-geschossige Wohnzone (W4)
- Aufhebung Fussweg auf den Parzellen GB Nr. 583 und 733
- Reduktion der (Wald-)Baulinie auf den Parzellen GB Nr. 733 und 736 von 20m auf 12m
- Ergänzung § 26 Gebiete mit Gestaltungsplanvorschriften Abs. 2

1:2000

Am 2. Februar 2016 durch den Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung und der Mitwirkung verabschiedet.

Öffentliche Auflage vom 23. MRZ. 2017 bis 24. APR. 2017

Vom Gemeinderat beschlossen

am 14. MRZ. 2017

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindegemeinschaft:

Kurt Henzmann

Antonietta Lilloa

Roberto Aleth

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB

Nr. 2019/59 am 15. Januar 2019

Der Staatsschreiber:

A.F.



Publikation im Amtsblatt

Nr. 31-32 am 09.08.2019

Plan-Nummer (400 213) 1.1712-03

GIS-Daten: nied_projekt_Hintere_schachenstrasse.gws

Datum: 11.02.2016/amo

Genehmigungsinhalt

Bauzonen

- 4-geschossige Wohnzone, W4
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht "Wohnen im Auenpark"
- Aufhebung Fussweg
- Baulinie (Wald) reduziert auf 12m

Orientierungsinhalte

Bauzonen

- 2-geschossige Wohnzone Hanglage, W2H
- 2-geschossige Wohnzone, W2
- 3-geschossige Wohnzone, W3
- 4-geschossige Wohnzone, W4
- Gewerbezone ohne Wohnen, G
- Hauptstrasse
- Sammelstrasse
- Erschliessungsstrasse
- Baulinien

Nichtbauzonen

- Waldrandschutzzone
- Uferschutzzone ausserhalb Wald
- Zone noch offen

Überlagernde Zonen und Gebiete

- Ortsbildschutzzone A, OB-A
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht
- Vorranggebiet Natur und Landschaft (kantonal)
- Uferschutzzone (kantonal)

Orientierender Planinhalt

- Wald
- Gewässer

Ergänzung § 26 Gebiete mit Gestaltungsplanvorschriften

Kursiv = rechtsgrütiges Zonenreglement, grau hinterlegt = Ergänzung

- Im Zonenplan sind Gebiete bezeichnet, in denen vor Erteilung von Baubewilligungen für Neubauten (nicht jedoch für An-, Um- und Wiederaufbauten) ohne Zweckänderung die Festsetzung eines Gestaltungsplanes verlangt ist.
- In den folgenden Gebieten werden nachstehende besondere Anforderungen gestellt:
 - Gebiet A "Kalberweidli" und Gebiet B "Bözacherstrasse Süd":** Aufzeigen eines einheitlich gestalteten, der landwirtschaftlich empfindlichen Lage Rechnung tragenden Bau- und Erschliessungskonzeptes in offener oder verdichteter Bauweise.
 - Gebiet C zwischen "Bachmattstrasse" und "Hauptstrasse":** Aufzeigen eines einheitlich gestalteten Baukonzeptes, das der zentralen Lage und den angrenzenden historischen Bauten gerecht wird. Aufzeigen der Erschliessung unter Beachtung des Wohnschutzes in den südlichen Wohngebieten.
 - Gebiet D "Schachenstrasse" / "Weidenstrasse":** Aufzeigen eines einheitlichen Baukonzeptes.
 - Gebiet E "Gewerbe- und Industriegebiet an der Erlinsbacherstrasse/Jurastrasse":** Aufzeigen eines nach neuzeitlichen betrieblichen Gesichtspunkten konzipierten, gut gestalteten Baukonzeptes unter bestmöglicher Wahrung der gemäss ISOS-Inventar erhaltens- und schützenswerten Bestandteile des architektur-, orts- und kulturgeschichtlich bedeutsamen ehemaligen Industriekomplexes. Die künftige Nutzung kann auch nicht betriebsnotwendige Wohnbauten beinhalten. Die industriell gewerblichen Nutzungen dürfen nicht wesentlich stören.
 - Gebiet Hintere Schachenstrasse:** Es sind nur 4-geschossige Bauten zulässig, wobei das oberste Geschoss zurückgesetzt zu erstellen ist.



*Einwohnergemeinde
Niedergösgen*

*Kanton
Solothurn*

*Revision der Ortsplanung
Gesamtplan*

Zonenreglement

Genehmigung RRB Nr. 1202/12.6.2001

Olten, Juli 2001

5104/Su



FREY + GNEHM OLTEN AG
*Ingenieurbüro für Bautechnik,
Raumplanung und Umweltschutz
Leberngasse 1, Postfach
4603 Olten*

Ergänzung Zonenvorschriften

Gestützt auf § 133 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978, erlässt die Einwohnergemeinde Niedergösgen folgende Vorschriften:

§ 1	Unterteilung
1 Das Gemeindegebiet von Niedergösgen wird wie folgt unterteilt:	
2 <u>a) Bauzonen</u> ...	Bauzonen
3 <u>b) Schutzzonen</u>	Schutzzonen, -gebiete und -objekte
- Ortsbildschutzzonen A-C	Ob
- Erhaltungszone	E
- Uferschutzzone	Uf
- Waldrandschutzzone	Wa
- Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft	N+L
- Landschaftsschutzzone	
- Grundwasserschutzzone	Gws
- Naturobjekte, Hecken, Geologische Objekte	
- Archäologische Fundstellen	
- Geschützte Bauten	
- Erhaltenswerte Bauten	
4 <u>c) Reservegebiet</u>	R Reservegebiet
5 <u>d) Weitere Zonen und Gebiete</u>	Weitere Zonen
- Landwirtschaftszone	L
- Sondernutzungszone Schrebergarten	SG

§ 7A

Kernzone Mühledorf

1 In der Kernzone Mühledorf sind Wohnungen, Geschäfte, <i>Landwirtschaftsbetriebe</i> sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	Nutzung
2 Grösse, Volumen und Gliederung haben sich dem Charakter des Dorfbildes anzupassen. Auf die geschützten Objekte ist Rücksicht zu nehmen.	Bestimmungen
3 zulässige max. Grundmasse:	Baumasse
Ausnutzungsziffer:	keine
Vollgeschosse:	max. 3
Gebäuelänge:	frei
Gebäudehöhe:	10.50 m
Grünflächenziffer:	min. 20 % *

* Anstelle der vorgeschriebenen Grünflächen kann in begründeten Fällen ersatzweise ein hochstämmiger standortgerechter Baum pro 40 m² verlangter Grünfläche gepflanzt werden.

Geänderte Bestimmungen gegenüber Zonenreglement RRB Nr. 593/20.2.95
nicht Gegenstand des Gesamtplanes

- 4 Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung vom 15.12.86: III Lärm-Empfindlichkeitsstufe

§ 15**Uferschutzzone Uf**

- | | | |
|---|--|----------------------------|
| 1 | Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung der Aareufer, der offenen Bachläufe und deren möglichst natürliche Gestaltung und Bepflanzung sowie der freie Zugang für Erholungssuchende. | Zweck |
| 2 | Die Nutzung hat sich dem Zonenzweck unterzuordnen. Zulässig sind notwendige Unterhalts- und Pflegemassnahmen. | Nutzung |
| 3 | Es gelten im weiteren die Bestimmungen der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz Art. 31ff. | Bestimmungen |
| 4 | Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen ist nicht gestattet. | Besondere Bestimmungen |
| 5 | ES III | Lärm-Empfindlichkeitsstufe |

§ 16**Waldrandschutzzone Wa**

- | | | |
|---|--|----------------------------|
| 1 | Die Waldrandschutzzone dient zum Schutz der Waldränder vor baulicher Ausnützung und die Erhaltung bzw. Aufwertung des wertvollen Übergangsbereiches Wald/offenes Land/Bauzone. Neben dem stufigen Aufbau des Waldrandes soll das vorgelagerte Land naturnah bewirtschaftet werden | Zweck |
| 2 | Naturnahe landwirtschaftliche Nutzung | Nutzung |
| 3 | Zusätzliche Klein- und Anbauten, sowie unterirdische Bauten können im Baugebiet nach § 3 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand bewilligt werden. | Bauten und Anlagen |
| 4 | Bestehende Bauten dürfen innerhalb des bestehenden Volumens unterhalten, renoviert und umgebaut werden. | Ausnahmen |
| 5 | Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit dem Kanton sowie den Bewirtschaftern und Grundeigentümern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Dabei ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen nicht gestattet. | Vereinbarung |
| 6 | ES III | Lärm-Empfindlichkeitsstufe |

§ 16a**Kommunales Vorranggebiet
Natur + Landschaft N+L**

- | | | |
|---|---|--------------|
| 1 | Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen Gebieten für Tiere und Pflanzen | Zweck |
| 2 | Gemäss Grundnutzung, soweit sie dem Zonenzweck nicht widerspricht | Nutzung |
| 3 | Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. | Vereinbarung |

Geänderte Bestimmungen gegenüber Zonenreglement RRB Nr. 593/20.2.95

	§ 16b	Landschaftsschutzzone
1	Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaft	Zweck
2	Gemäss Grundnutzung soweit mit dem Zweck vereinbar	Nutzung
3	Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen sowie landschaftsverändernde Massnahmen sind unzulässig.	Bauten und Anlagen
4	Die typischen Landschaftselemente, Hecken, Gehölze sind zu erhalten.	Vorschriften
5	Ausnahmen bez. Abs. 3 sind für Bienenhäuser, Weideunterstände, Anlagen der Versorgungsunternehmen, Flur-, Rad- und Wanderwege und geringfügige Terrainveränderungen für die landwirtschaftliche Nutzung möglich.	Ausnahmen
	§ 19	Naturobjekte, Hecken, Geologische Objekte
1	Erhalten der markanten Einzelbäume, Hecken und geologischen Objekte im Gemeindegebiet	Zweck
2	Die im Zonenplan eingetragenen markanten Einzelbäume und geologischen Objekte sind geschützt und dürfen weder beseitigt noch verändert werden. Die Hecken sind gemäss § 20 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz geschützt.	Schutz
3	Bei einem Abgang eines markanten Einzelbaumes ist ein gleichartiger Baum neu anzupflanzen. Die Beseitigung bedarf einer Genehmigung des Gemeinderates. Dieser regelt die Ersatzpflanzung.	Ersatz markanter Einzelbaum
4	Der sachgemässe Unterhalt der Hecken nach der Heckenrichtlinie des Bau-Departementes ist gestattet.	Unterhalt Hecken
	§ 22a	Landwirtschaftszone L
1	Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur- und Landschaft	Zweck
2	Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau	Nutzung
	Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes und des Planungs- und Baugesetzes.	
3	Standort, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Sie sind in der Regel mit standortheimischen Bäumen (Hochstammobstbäumen) und Sträuchern zu umpflanzen.	Gestaltung von Bauten
	Im Siedlungsgebiet sind bei Bauten erhöhte ästhetische Anforderungen einzuhalten, welche sich an den Kernzonenvorschriften orientieren. Dabei darf die landwirtschaftliche Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.	
4	ES III	Lärm-Empfindlichkeitsstufe

Geänderte Bestimmungen gegenüber Zonenreglement RRB Nr. 593/20.2.95

§ 22b		Sondernutzungszone Schrebergarten SG
1	Schrebergarten	Zweck
2	Die Schrebergartenzone ist eine Sondernutzungszone. Zulässig sind Schrebergarten, pro Schrebergartenparzelle ein zugehöriges Schrebergartenhäuschen sowie die landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung.	Nutzung
3	Es gelten die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes Oberschachen.	Besondere Bestimmungen
§ 22c		Durch Abfälle belastete Standorte
1	Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 der Technischen Abfallverordnung vom 10. Dezember 1990 (TVA) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Umwelt (AfU) geführt und ist auch bei den örtlichen Baukommissionen vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen.	Beschreibung
2	Bei durch Abfälle belasteten Standorte gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Abfallverordnung vom 26. Februar 1992 (KAV) unter Berücksichtigung von Art. 3 der Altlastenverordnung (AltV) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.	Handlungsanweisung
§ 27		Verfahren
1	Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG).	Erlass
§ 28		Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen
1	Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.	Inkrafttreten
2	Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.	Anwendung
§ 29		Aufhebung des alten Rechts
1	Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.	Aufhebung

Geänderte Bestimmungen gegenüber Zonenreglement RRB Nr. 593/20.2.95

Öffentliche Auflage: 19.8.-18.9.99

Beschlossen durch den Gemeinderat Niedergösgen am: 17. Aug. 1999

Der Gemeindefürsident:



K. Henzmann

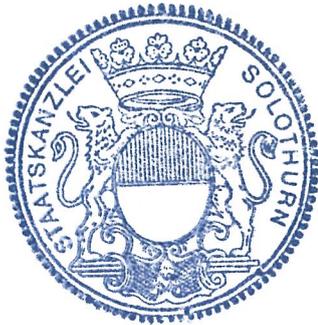
Der Gemeindeschreiber:

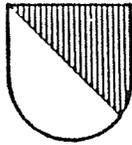


A. Schlosser

Genehmigt durch den Regierungsrat am 12. Juni 2001 mit RRB Nr. 1202

Der Staatsschreiber:





Gemeinde Niedergösgen

Zonenreglement

Vom Gemeinderat beschlossen am 16. November 1993

Oeffentliche Auflage vom 19. November 1993 bis
19. Dezember 1993

Der Ammann: .

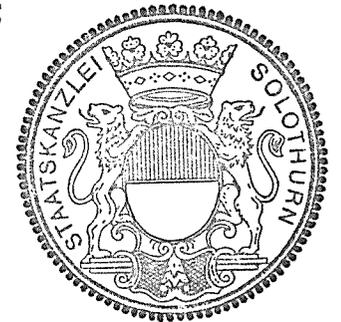
Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt am 20. Feb. 1995

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 593 genehmigt.

Solothurn, den 20. FEBR. 1995

Der Staatsschreiber:



Gestützt auf § 133 des Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und § 1 des kantonalen Baureglementes vom 23. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Niedergösgen folgende Vorschriften:

1. Zonenvorschriften

§ 1

Unterteilung

Das Siedlungsgebiet von Niedergösgen wird wie folgt unterteilt:

a) Bauzonen

- 2-geschossige Wohnzone Hang W 2H
- 2-geschossige Wohnzone W 2
- 3-geschossige Wohnzone W 3
- 4-geschossige Wohnzone W 4
- Kernzone K
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA
- Industriezone I
- Gewerbezone G
- Elektrizitätswerk-Spez.-zone EW

b) Schutzzonen

- Ortsbildschutzzonen A-C Ob
- Erhaltungszone E
- Uferschutzzone Uf
- Waldrandschutzzone Wa
- Grundwasserschutzzone Gws
- Naturobjekte
- Archäologische Fundstellen
- Geschützte Bauten
- Erhaltenswerte Bauten

c) Reservegebiet R

§ 2

Nutzungs- und andere Zonenvorschriften

Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 30-34 BauG.

Die übrigen Zonenvorschriften richten sich nach §§ 3 ff dieses Reglementes und, soweit in diesem Reglement nicht spezialisiert, nach dem kantonalen Baureglement.

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember und 31 der kantonalen Bauverordnung vom 23. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Niedergösgen folgende Vorschriften:

... §§ 30 - 34 PBG.

... spezialisiert, nach der kantonalen Bauverordnung.

Der Ausbau des Daches ist gemäss § 17bis KBV möglich.

Bei vor Inkrafttreten dieser Bestimmung bestehenden, nicht mehr als zweigeschossigen, zonenkonformen Wohnbauten kann die Baukommission für An- und Umbauten einen Ausnützungsbonus von 20% gewähren.

I.

a) Bauzonen

§ 3

2-geschossige
Wohnzone
Hang W2 H

1 In der Wohnzone W2 H sind freistehende oder zusammengebaute Ein- und Zweifamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

2 Zulässige maximale Grundmasse:

	freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser	zusammengebaute Ein- und Zwei- familienhäuser
Ausnützungsziffer max.	0,30	0,35
Vollgeschosse max.	2	2
Gebäudelänge max.	20 m	40 m
Gebäudehöhe:		
talseits max.	6,50 m	6,50 m
jedoch sichtbar max.	5,50 m	5,50 m
bergseits max.	5,00 m	5,00 m
Dachneigung max.	35° a.T. (= 70%)	35° a.T. (= 70%)

Gebäudehöhe		
talseits	max. 7.50 m	7.50 m
jedoch sichtbar	max. 6.50 m	6.50 m
bergseits	max. 6.00 m	6.00 m

3 Talseits darf die Traufe nicht höher liegen als bergseits (vgl. Skizze im Anhang). Die Hauptfirstrichtung hat parallel zum Hang zu verlaufen. Dachaufbauten sind mit Ausnahme bergseits notwendiger Garageeinbauten, Zugänge usw. nicht gestattet.

4 Terrassenbauten sind nur im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig.

5 Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986: II

... zu verlaufen. Dachaufbauten sind talseits nur dann zugelassen, wenn das Dachgeschoss als Vollgeschoss gilt.

Abs. 4 ist ersatzlos zu streichen.

Abs. 5 wird Abs. 4

*Bei alleinstehenden Einfamilienhäuser reduziert sich die max. Gebäudelänge auf 20 m.

§ 4

2-geschossige
Wohnzone W 2

In der Wohnzone W 2 sind freistehende oder zusammengebaute Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Zulässige maximale Grundmasse:

	freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser	zusammengebaut Ein- und Zwei- familienhäuser
Ausnutzungsziffer	0,40	0,45
Vollgeschosse	2	2
Gebäudelänge	25 m	40 m
Gebäudehöhe	6,50 m	6,50 m

Gebäudelänge	frei	frei
Gebäudehöhe	7.50 m	7.50 m

Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986: II, sofern im Zonenplan nicht speziell III festgelegt ist.

§ 5

3-geschossige
Wohnzone W 3

In der Wohnzone W3 sind freistehende und zusammengebaute Mehrfamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, welche der Bauweise der W3 angepasst sind.

Zulässige maximale Grundmasse:

Ausnutzungsziffer:	max. 0,60
Vollgeschosse:	max. 3
Gebäudelänge:	max. 40 m
Gebäudehöhe:	max. 9,75 m

Gebäudelänge	frei
Gebäudehöhe	10.50 m

Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986: II

§ 6

4-geschossige
Wohnzone W 4

In der Wohnzone W4 sind freistehende und zusammengebaute Mehrfamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, welche der Bauweise der W 4 angepasst sind.

Zulässige maximale Grundmasse:

Ausnutzungsziffer: max. 0,75
Vollgeschosse: max. 4
Gebäuelänge: max. 40 m
Gebäudehöhe: max. 12,50 m

Gebäuelänge frei
Gebäudehöhe 13.50 m

Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg.
Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986: II

§ 7

Kernzone
K

- 1 Die Kernzone umfasst jenen Dorf-
bereich, in dem Wohnen, Läden,
Geschäfte, Gewerbe sowie Dienst-
leistungsbetriebe gestattet sind.
- 2 Grösse, Volumen, Gliederung und Ge-
gestaltung von Neu- und Umbauten
haben dem Charakter der ortsty-
pischen Bauten zu folgen.
- 3 Wird in den Bestimmungen über die
Ortsbildschutzzone nichts anderes
geregelt, gelten folgende maximale
und minimale Grundmasse:

Ausnutzungsziffer: keine
Geschosszahl: max. 3
(ohne Dach-
ausbau)*

"(ohne Dachausbau)*" streichen

Gebäuelänge: max. 40 m
Gebäudehöhe: max. 8,50 m

Gebäuelänge frei
Gebäudehöhe 9.50 m

Ueberbauungsziffer: max. 60 %
Grünflächenziffer: min. 30 %**

Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg.
Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986: III

*Bei 2 Vollgeschossen ist der Dach-
ausbau bis 100 % des darunterlie-
genden Vollgeschosses zulässig.

** Bei 2 Vollgeschossen ... ersatzlos streichen.

**Anstelle der vorgeschriebenen
Grünflächen kann in begründeten
Fällen ersatzweise ein hochstäm-
miger standortgerechter Baum pro
40 m2 verlangter Grünfläche ge-
pflanzt werden.

§ 7 A

Kernzone Mühledorf

In der Kernzone Mühledorf sind Wohnungen, Geschäfte sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Grösse, Volumen und Gliederung haben sich dem Charakter des Dorfbildes anzupassen. Auf die geschützten Objekte ist Rücksicht zu nehmen.

zulässige max. Grundmasse:

Ausnutzungsziffer	keine
Vollgeschosse	max. 3
Gebäuelänge	frei
Gebäudehöhe	10.50 m
Grünflächenziffer	min. 20%*
Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärm- schutzverordnung vom 15.12.1986:	III

*Anstelle der vorgeschriebenen Grünflächen kann in begründeten Fällen ersatzweise ein hochstämmiger standortgerechter Baum pro 40 m² verlangter Grünfläche gepflanzt werden.

§ 8

Zone für
Öffentliche
Bauten und
Anlagen

In der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen sind nur Öffentliche und Öffentlichen Zwecken dienende Bauten gestattet.

In dieser Zone gilt die Abtretungspflicht gemäss § 42 BauG."

Zulässige maximale Grundmasse:

Geschosszahl: max. 3
Gebäudehöhe: max. 9,75 m

Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986:II, sofern im Zonenplan nicht speziell III festgelegt ist.

.. gemäss § 42 PBG.

Gebäudehöhe: max. 10.50 m

§ 9

Industrie-
zone I und
Gewerbezone G

Es gelten folgende Zonenbestimmungen:

	Gewerbezone	Industriezone
Gebäudehöhe max.	9 m**	15 m**
Gebäuelänge max.	50 m	-
Grünflächen- ziffer min.	10 ‰*	-

Gebäudehöhe max.	10.50 m**	16.00 m**
Gebäuelänge	frei	frei

In diesen Zonen sind zum Betrieb gehörende
Wohnungen zugelassen.

Für Bauten und Anlagen mit schädlichen oder
stark störenden Auswirkungen (Lärm, Rauch,
Gestank usw.) oder mit grossem Verkehrsauf-
kommen, namentlich Einkaufszentren, Lager-
häuser, Parkhäuser, Industrieanlagen, Aus-
beutungen und Deponien ist in jedem Fall ein
Gestaltungsplan nötig.

Die Baubehörde kann - insbesondere wo
diese im Zonenplan vorgemerkt ist -
die Einfriedung, Randbepflanzung oder
Überdeckung von Lager- und Umschlag-
oder Abstellflächen verlangen. Sie
legt die Lage und Art der Bepflanzung
im Baugesuchsverfahren im Detail fest.

Empfindlichkeisstufe gemäss Eidg. Lärm-
schutzverordnung vom 15.12.1986:
Industrie- und Gewerbezone: III.

* Anstelle der vorgeschriebenen Grün-
flächen kann in begründeten Fällen
ersatzweise ein hochstämmiger
standortgerechter Baum pro 40 m²
verlangter Grünfläche gepflanzt
werden.

**Für betriebsnotwendige technische
Aufbauten, Kamine, Ventilationsauf-
bauten usw. kann die Gebäudehöhe
überschritten werden.

§ 10

Elektrizitätswerk
Spezialzone EW

- 1 Die EW-Spezialzone dient in erster Linie für Bauten und Anlagen der Elektrizitätsproduktion durch Wasserkraft und zur Elektrizitätsverteilung.
- 2 Es dürfen nur Bauten und Anlagen zur elektrischen Nutzung der Wasserkraft, zur Umwandlung von Elektrizität (Trafostation, Schaltanlagen und dergleichen), zur Elektrizitätsverteilung sowie zum Unterhalt von EW-Anlagen errichtet werden.
- 3 Soweit Bauten, Anlagen und Betriebe der Elektrizitätsproduktion und -Verteilung dies gestatten, sind über diese Nutzung hinaus im Rahmen eines Gestaltungsplanes landsparende Industrie-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Nicht zulässig sind Betriebe, die vorwiegend Waren und Güter lagern oder verteilen und bei denen die Lagerfläche gegenüber der übrigen Betriebsfläche überwiegt.

In dem mit einer Schraffur besonders bezeichneten Gebiet dürfen nur Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Abwärmennutzung des Kernkraftwerkes und zur Forschung auf dem Gebiet des Elektrizitätswesens und der Abwärmennutzung erstellt werden.

Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg.
Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986: III

b) Schutzzonen und Schutzobjekte

§ 11

Ortsbild-
schutzzonen:
allgemeine
Bestimmungen

- 1 Die Ortsbildschutzzonen sind einer Bauzone überlagert und umfassen insbesondere den engeren historischen Dorfkern. Sie bezwecken die Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes und dienen dem Schutz traditioneller, architektonisch und ortsgeschichtlich wertvoller Bauten und Dorfansichten sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.

Die maximal zulässigen Grundmasse richten sich nach den Vorschriften der Industriezone.

- 2 Alle baulichen Massnahmen, insbesondere Dachaufbauten, Antennen, Aussenreklamen, Garagentore, technische Vorkehrungen für die Garageierung und bauliche Massnahmen der Aussenraumgestaltung haben sich dem Zonenzweck unterzuordnen und sich namentlich hinsichtlich ihrer Stellung, Proportionen, äusseren Gestaltung, Form sowie farblichen Gestaltung ins Ortsbild einzufügen.

§ 12

Ortsbild-
schutzzone A

Die Schutz- und Gestaltungsbestimmungen sowie die zulässigen baulichen Massnahmen ergeben sich aus einem detaillierten Nutzungsplan mit besonderen Bestimmungen, die über die Ortsbildschutzzone A erlassen werden.

§ 13

Ortsbild-
schutzzone
B und C

- 1 Zusätzlich zu den Zonenvorschriften der entsprechenden Bauzonen gelten folgende Schutz- und Gestaltungsbestimmungen:

- Dachform:

Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer; zusätzlich in der Ortsbildschutzzone C auch weitere Steildachformen, mit Ausnahme von Pultdächern. Für eingeschossige An- und Nebenbauten können auch andere Dachformen zugelassen werden, wenn diese das Ortsbild nicht stören und die Gesamterscheinung nicht beeinträchtigt wird.

- Dachneigung:

beidseitig gleiche Neigung zwischen 35-45° a.T.; in der Ortsbildschutzzone C je nach Dachform auch steiler.

- Dachvorsprünge:

in traditioneller Weise und Ausbildung.

- Bedachungsmaterial:

rote, nicht engobierte Tonziegel. Insbesondere für eingeschossige An- und Nebenbauten können auch andere Dachmaterialien zugelassen werden, wenn diese das Gesamtbild nicht stören und die allgemeinen Gestaltungsanforderungen (§ 11) erfüllt werden.

- Dachaufbauten und Dachfenster:

in Form von Lukarnen oder Schleppgauben, Dachfenster bis max. 0,5 m² Lichtfläche, wenn die Gesamterscheinung nicht beeinträchtigt wird. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

- Farbgebung der Fassaden:

warme oder altweisse Töne.

- Fenster:

stehende Rechteckform in guter Proportion zur Fassadengliederung. Die Unterteilung mit Sprossen kann verlangt werden.

- 2 Vorgärten und Vorplätze sowie Einfriedungen sind in ihrer Nutzung und Gestaltung beizubehalten oder bei Erneuerung in traditioneller Art zu gestalten. Sofern die Einheitlichkeit des Vorlandes, der lokale Charakter des Strassenbildes oder andere schutzwürdige Interessen nicht beeinträchtigt werden, darf vor Ladenlokalen ein Teil des Vorlandes als Abstellfläche für Fahrzeuge oder andere Zwecke benützt und gestaltet werden.

§ 14

Erhaltungszone

- 1 Die Erhaltungszone ist einer anderen Bauzone überlagert und bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung architekturhistorisch und ortsgeschichtlich bedeutsamer Siedlungsteile. Für die bestehenden Hauptbauten, nicht aber für An- und Nebenbauten, besteht ein Abbruchverbot.
- 2 Die bestehenden Bauten dürfen renoviert und unter Wahrung der bisherigen äusseren Erscheinungsform umgebaut werden. Bei Zerstörung durch höhere Gewalt dürfen sie in gleicher Lage, Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung wieder aufgebaut werden.
- 3 Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind keine Neubauten gestattet. Klein- und Anbauten können bewilligt werden, soweit sie von untergeordneter Bedeutung sind, die Gestaltungsanforderungen erfüllen und das Gesamtbild nicht stören.

Unter diesen Voraussetzungen kann das Bauvolumen des Gebäudes Hauptstrasse 54 a nach Süden und in der Höhe um maximal je 2.00 m erweitert werden.

Im übrigen gelten die allgemeinen Gestaltungsbestimmungen der Ortsbildschutzzzone (§ 11, Abs.2).

§ 15

Uferschutzzone Uf

Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung der Aareufer, der offenen Bachläufe und deren möglichst natürliche Gestaltung und Bepflanzung.

Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14. November 1980.

... die Erhaltung und Aufwertung der ...

§ 16

Waldrand-
schutzzone Wa

Die Waldrandschutzzone dient zum Schutz der Waldränder vor baulicher Ausnützung. Es sind keine neuen Hochbauten, hingegen eine private minimale Verkehrserschliessung zulässig.

Bestehende Bauten dürfen unter Vorbehalt einer Ausnahmebewilligung gemäss § 9 Forstgesetz innerhalb des bestehenden Volumens unterhalten, renoviert und umgebaut werden.

Zusätzliche Klein- und Anbauten können bewilligt werden, soweit sie von untergeordneter Bedeutung sind.

Bestehende Bauten dürfen unter Vorbehalt der Zustimmung des Baudepartementes innerhalb des bestehenden Volumens unterhalten, renoviert und umgebaut werden.

Zusätzliche Klein- und Anbauten sowie unterirdische Bauten können bewilligt werden, wenn sie der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand entsprechen.

§ 17

Grundwasser-
schutzzone

Für die Grundwasserschutzzone gelten die Bestimmungen der Schutz-zonenreglemente der Gemeinde Niedergösgen vom 25.1.1978.

§ 18

Archäologische
Fundstellen

In den Gebieten gemäss Zonenplan ist rechtzeitig vor Inangriffnahme von Grabarbeiten die Kantonsarchäologie zu verständigen. Baugesuche, die Grabarbeiten beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung dem kantonalen Baudepartement zur Stellungnahme einzureichen.

§ 19

Naturobjekte

Gemäss § 20 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz dürfen Hecken und andere Lebensräume von bedrohten Tier- und Pflanzenarten weder entfernt noch verändert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.

§ 20

Geschützte
Bauten

Die im Plan bezeichneten geschützten Gebäude und Kulturobjekte stehen unter Schutz. Bauliche Massnahmen zur Erhaltung und Erneuerung sind in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege vorzunehmen - und soweit unter kantonalem Schutz - von dieser bewilligen zu lassen.

§ 21

Erhaltens-
werte
Bauten

Die im Plan bezeichneten erhaltenswerten Gebäude sind in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinungsform zu erhalten.

Für Um- und allfällige Neubauten sind die bestehenden Gebäudedimensionen sowie die bisherige Lage und Stellung der Bauten massgebend. Im übrigen gelten die Zonenvorschriften.

Bei einem etwaigen Um- und Wiederaufbau solcher Altbauten können, soweit angemessen, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen verlangt werden.

Anbauten können bewilligt werden, soweit sie die Gestaltungsanforderungen der Ortsbildschutzzone erfüllen und das Gesamtbild nicht stören.

c) Reservegebiet

§ 22

Reserve-
gebiet R

Das Reservegebiet ist für die längerfristige Siedlungsentwicklung der Gemeinde bestimmt.

Bis zu einer späteren Zuordnung zu einer Bauzone gelten die Bestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone.

II.

Gestaltungsplanvorschriften

vgl. hierzu auch §§ 44-47 BauG

vgl. hierzu auch §§ 44-47 PBG.

§ 23

Erlass

Im Rahmen der kantonalen Bestimmungen kann der Gemeinderat in allen Zonen Gestaltungspläne erlassen.

§ 24

Zweck, Inhalt,
Anforderungen

Zweck und Inhalt richten sich nach § 44 BauG. Insbesondere werden an die Gestaltung der Bauten und Aussenräume sowie die Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild erhöhte Anforderungen gestellt.

.. nach § 44 PBG. Insbesondere ..

Für diese Gestaltungspläne gelten im weiteren folgende Mindestanforderungen:

- Aufzeigen einer haushälterischen Erschliessung in Ergänzung der Erschliessungspläne
- Aufzeigen eines Baukonzeptes (Bauweise, Nutzweise, Freiraumgestaltung, Spielplätze usw.)
- Rücksichtnahme auf geschützte und erhaltenswerte Orts- und Strassenbilder oder intakte Landschaftselemente

§ 25

Abweichungen
von den Zonen-
vorschriften
im Rahmen von
Gestaltungsplänen

Für ortsbaulich und architektonisch gute Lösungen kann der Gemeinderat einzelne Abweichungen von den Zonenvorschriften gestatten.

Als Richtwert für einen maximalen Ausnützungsbonus gilt in den Zonen W3 und W4 0,1.

Der max. Ausnützungsbonus beträgt in allen Zonen 20%.

§ 26

Gebiete mit
Gestaltungs-
planpflicht

Im Zonenplan sind Gebiete bezeichnet, in denen vor Erteilung von Baubewilligungen für Neubauten (nicht jedoch für An-, Um- und Wiederaufbauten) ohne Zweckänderung die Festsetzung eines Gestaltungsplanes verlangt ist.

Der Gemeinderat kann eine Unterteilung zulassen oder für einzelne Neubauten von der Gestaltungsplanpflicht entbinden, wenn dies sachlich gerechtfertigt ist und dadurch keine Präjudizien geschaffen werden.

In den folgenden Gebieten werden nachstehende besondere Anforderungen gestellt:

Gebiet A "Kalberweidli" und
Gebiet B "Bözachstrasse Süd"

Aufzeigen eines einheitlich gestalteten, der landschaftlich empfindlichen Lage Rechnung tragenden Bau- und Erschliessungskonzeptes mit Einfamilienhäusern in offener oder verdichteter Bauweise.

Der Abs. 2 ist ersatzlos zu streichen.

... Erschliessungskonzeptes in offener oder verdichteter Bauweise.

Gebiet C zwischen "Bachstrasse" und
"Hauptstrasse"

Aufzeigen eines einheitlich gestalteten Baukonzeptes, das der zentralen Lage und den angrenzenden historischen Bauten gerecht wird. Aufzeigen der Erschliessung unter Beachtung des Wohnschutzes in den südlichen Wohngebieten.

Gebiet D "Schachenstrasse" /
"Weidenstrasse"

Aufzeigen eines einheitlichen Baukonzeptes.

Gebiet E "Gewerbe- und Industrie-
gebiet an der Erlinsbacher-
strasse / Jurastrasse"

Aufzeigen eines nach neuzeitlichen betrieblichen Gesichtspunkten konzipierten, gut gestalteten Baukonzeptes unter bestmöglicher Wahrung der gemäss ISOS-Inventar erhaltens- und schützenswerten Bestandteile des architektur-, orts- und kulturgeschichtlich bedeutsamen ehemaligen Industriekomplexes. Die künftige Nutzung kann auch nicht betriebsnotwendige Wohnbauten beinhalten. Die industriell gewerblichen Nutzungen dürfen nicht wesentlich stören.

III.

Schluss- und Uebergangsbestimmungen

§ 27

Verfahren

Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Baugesetzes.

.. §§ 15 ff des Planungs und Baugesetzes.

§ 28

Inkrafttreten
und Uebergangs-
bestimmungen

Das Reglement tritt nach Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Es findet Anwendung auf alle hängigen Verfahren, insofern diese nicht mehr als ein Jahr hängig sind.

§ 29

Aufhebung des
alten Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.