

ZONENREGLEMENT GEBIET ATTISHOLZ

I. ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN GEBIET ATTISHOLZ

§ 1 Zweck und Geltungsbereich

Zweck

Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.111) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.612) Vorschriften über die Nutzung, Gestaltung und das Bauen im „Gebiet Attisholz“.

Geltungsbereich

Dieses Reglement gilt für den in den Nutzungsplänen ausgewiesenen Perimeter „Gebiet Attisholz“. Die Nutzungsplanung beinhaltet:

- den Bauzonen- und Gesamtplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen,
- den Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung,
- die übergeordneten Vorschriften Gebiet Attisholz (§ 2 - § 8 dieses Reglement),
- die Vorschriften zu den einzelnen Bauzonen (§ 9 - § 12 dieses Reglement) sowie weitere Festlegungen (§ 13 - § 19).

Soweit im Zonenreglement «Gebiet Attisholz» nichts anders bestimmt ist, gelten die Zonenvorschriften / die Bauvorschriften der Einwohnergemeinde Riedholz (RRB Nr. xy vom TT.MT.2019) sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 2

Teilleitbild

Für das Gebiet Attisholz liegt das von der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Riedholz am 4. Dezember 2017 verabschiedetes Teilleitbild vor. Es dient als strategische Grundlage für die Umsetzung der Planungsvorstellungen im Nutzungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahren.

§ 3

Richtprojekt

Das von der Grundeigentümerschaft erarbeitete Richtprojekt «Attisholz» (mit Erläuterungen) ist wegleitend für die Erarbeitung und Beurteilung von Gestaltungsplänen und Baugesuchen. Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Dieser Grundsatz gilt bei etappenweiser Realisierung für jeden Zwischenstand. Abweichungen vom Richtprojekt «Attisholz» (mit Erläuterungen) sind zulässig, wenn zumindest eine gleichwertige Gesamtqualität erreicht wird. Die Beurteilung erfolgt durch die zuständige kommunale Behörde, auf Empfehlung des Gestaltungsbeirats (vgl. §4 dieses Reglements).

Das Richtprojekt wird durch die Grundeigentümerschaft regelmässig überprüft und fortgeschrieben. Die Fortschreibung bedingt die Verabschiedung durch den Gemeinderat Riedholz, nach vorgängiger Anhörung des Gestaltungsbeirats.

§ 4

Qualitätssicherung

Gestaltungsbeirat

Der Gemeinderat Riedholz setzt einen Gestaltungsbeirat ein. Dieser begleitet, auf der Grundlage der vorliegenden Nutzungsplanung sowie des Richtprojekts «Attisholz» (mit Erläuterungen), die planerische und bauliche Entwicklung im gesamten Perimeter «Gebiet Attisholz» langfristig. Der Gestaltungsbeirat gibt zu Planänderungen, Gestaltungsplänen und baugesuchpflichtigen Eingriffen Empfehlungen zuhanden der zuständigen kommunalen Behörde ab.

Abweichungen von den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats sind durch die kommunale Behörde fachlich zu argumentieren; über den Umgang mit den Empfehlungen bzw. die Abweichungen von diesen ist im jeweiligen Verfahren Bericht zu erstatten.

Die Pflichten und Rechte des Gestaltungsbeirats werden im Anhang I dieses Reglements geregelt.

Gestaltungspläne Gebiete, für welche ein Gestaltungsplan vorgeschrieben ist, sind im Zonenplan ausgewiesen. Ergänzend gilt § 46 Abs. 1 PBG.

Ausgenommen von der Gestaltungsplanpflicht sind Zwischennutzungen gemäss § 5 dieses Reglements.

Qualitätssicherung

Ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss / in Anlehnung an die Ordnungen 142/143 (2009) ist für Bauten mit mehr als 20 Metern Höhe (Neubauten bzw. Ersatzneubauten sowie Aufbauten im Bestand) zwingend durchzuführen (als Grundlage für die Gestaltungsplanung).

Der Gemeinderat Riedholz kann die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens auch für weitere Planungs- und Bauvorhaben verlangen (auf Empfehlung des Gestaltungsbeirats).

§ 5

Zwischennutzungen

Zweck

Zwischennutzungen sind Nutzungen, die zeitlich befristet sind, von der Grundnutzung abweichen können und denen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Emissionen nicht grösser sind als die geltende Grundnutzung vorgibt.

Zulässigkeit

Zwischennutzungen bestehender Bauten / Anlagen sowie temporäre Neubauten sind zulässig.

Baubewilligung

Zwischennutzungen sind baugesuchpflichtig und bedingen eine befristete Bewilligung durch die Baubehörde Riedholz. Über allfällige Fristverlängerungen befindet die Baubehörde.

§ 6

Mobilität

Generelles Mobilitätskonzept

Für das Gebiet Attisholz liegt ein generelles Mobilitätskonzept vor, welches die Zielsetzungen und Vorgaben für die Mobilitäts- und Verkehrsaspekte festlegt (Kontextplan AG, 09.12.2020).

Modal Split für die Wohn- und Mischzone Attisholz

Der für die Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV), den öffentlichen Verkehr (ÖV) und den Fuss- und Veloverkehr (FVV) definierte Modal Split von 50% / 35% / 15% ist für die Erarbeitung und Beurteilung von Gestaltungsplänen und Baugesuchen in der Wohn- und Mischzone Attisholz verbindlich (Modal Split auf Basis von Anzahl Wegen, für den Ziel- und Quellverkehr, ohne Areal-Binnenverkehr).

Spezifisches Mobilitätskonzept

Mit der Erarbeitung eines Gestaltungsplans bzw. Baugesuchs im Perimeter «Gebiet Attisholz» ist ein verbindliches und spezifisches Mobilitätskonzept einzureichen. Die zu behandelnden Inhalte sind:

- Ausgangslage:
Vorgesehene Nutzungen, Angaben zu den Geschossflächen, Potenzialabschätzungen von Einwohnern / Arbeitsplätzen / Kunden / Besuchern sowie die entsprechende Mobilitätsnachfrage inklusive der Verteilung auf die Verkehrsmittel gemäss dem definierten Modal Split.
- Öffentlicher Verkehr (ÖV):
Überprüfung des bestehenden Angebots und nachfragegerechte Weiterentwicklung in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT).
- Motorisierter Individualverkehr (MIV):
Bemessung und Konzeption der erforderlichen Parkfelder inkl. Bewirtschaftung sowie unter Berücksichtigung aller Synergiepotenziale u.a. mit bestehender Parkierung und Massnahmen des Mobilitätsmanagements. Allfällige Massnahmen zur Gewährleistung der Siedlungsverträglichkeit (Verkehrssicherheit, Leistungsfähigkeit, Beschränkung von Immissionen, usw.)
- Fuss- und Veloverkehr (FVV):
Bemessung der Veloabstellplätze und weitere Massnahmen zur Förderung.
- Mobilitätsmanagement:
Einbezug bestehender Massnahmen und deren Weiterentwicklung sowie neue Massnahmen.
- Spezifische Festlegungen zum Monitoring und Controlling.

Mobilitätsgremium	Der Gemeinderat setzt ein Mobilitätsgremium mit Vertretern der Grundeigentümerschaft, den zuständigen kommunalen Behörden, des Amts für Verkehr und Tiefbau (AVT) und allenfalls weiteren zuständigen kantonalen Behörden ein. Dieses Gremium beurteilt sämtliche Planungs- und Bauvorhaben hinsichtlich Mobilitäts- und Verkehrsaspekte und gibt Empfehlungen betreffend Umsetzung und Anpassung bzw. Weiterentwicklung des Mobilitätskonzepts sowie betreffend Sicherstellung des Mobilitätsmanagements inklusive Monitoring und Controlling zuhanden der zuständigen kommunalen Behörde ab.
Management, Monitoring und Controlling	Das Mobilitätsmanagement sowie das Monitoring und Controlling sind übergeordnet für den Perimeter „Gebiet Attisholz“ durch die Grundeigentümerschaft zu organisieren und umzusetzen. Die Grundeigentümerschaft beauftragt dazu einen externen Fachplaner / eine externe Fachplanerin Verkehr. Die Verkehrsauswirkungen sind periodisch zu erfassen und nach den Vorgaben des generellen Mobilitätskonzeptes bzw. der spezifischen Mobilitätskonzepte zu überprüfen. Bei Bedarf sind geeignete Massnahmen zu ergreifen. Zudem ist durch die Grundeigentümerschaft ein Inventar zum Stand der effektiven Nutzung und der zugehörigen Abstellplätze zu führen. Die Berichterstattung erfolgt in der Regel im Nutzungsplan- und Baubewilligungsverfahren (spezifische Mobilitätskonzepte) bzw. mindestens im 5-Jahres-Rhythmus zuhanden des Mobilitätsgremiums. Auf Basis des Monitorings und Controllings, der zwischenzeitlichen fachlichen, technischen und rechtlichen Entwicklungen sowie des zum Planungszeitpunkt bestehenden Angebots des öffentlichen Verkehrs wird das generelle Mobilitätskonzept bei Bedarf durch das Mobilitätsgremium angepasst bzw. weiterentwickelt. Das Gremium ist zuständig für die fachliche Begleitung und stellt Antrag an den Gemeinderat Riedholz.

§ 7 Energie und Nachhaltigkeit

Grundsatz und Zielsetzung	Das Areal wird bezüglich Energie und Nachhaltigkeit umfassend betrachtet. Die Ziele aus dem Energiekonzept der Gemeinde Riedholz 2019 - 2022 werden übernommen. Die Entwicklung orientiert sich an den Zielen der 2000W-Gesellschaft und am SIA-Effizienzpfad 2040.
Wärme- und Kälteversorgung	Die Wärmeversorgung (und soweit möglich die Kälteversorgung) der Wohnzone Attisholz und Mischzone Attisholz ist durch erneuerbare und CO2 neutrale Abwärme sicherzustellen, sofern diese ökonomisch und ökologisch sinnvoll und die Versorgungssicherheit gewährleistet ist. Für das Erreichen der CO2 neutralen Wärmelieferung ist durch die zuständige kommunale Behörde eine angemessene Übergangsfrist zu gewähren, sofern diese in der ersten Etappe nachweislich noch nicht vollumfänglich gewährleistet werden kann. In zweiter Priorität ist auf dem Areal vorhandene Umweltwärme zu nutzen (z.B. Erdwärme, Aarewasser, usw.). Bei der Nutzung von Umweltwärme sind die benötigten Voruntersuchungen (z.B. Erkundungsbohrungen) durchzuführen und die entsprechenden Gesetzgebungen einzuhalten (z.B. GSchG/GSchV).
Versorgung mit Elektrizität	Die Versorgung mit Elektrizität soll mit einem hohen Anteil auf dem Areal selbst produziertem Strom aus erneuerbaren Quellen gewährleistet werden (z.B. Solarenergie).
Graue Energie	Durch den Erhalt und die Weiterentwicklung von bestehender Bausubstanz sowie kompakter Neubauvolumen wird der Bedarf an grauer Energie für die Erstellung / Umbau / Erneuerung der Gebäude reduziert.
Recycling	Materialien aus Gebäudeabbrüchen, Erdverschiebungen usw. sollen möglichst lokal rezykliert und wieder auf dem Areal verwendet werden.
Elektromobilität / nachhaltige Mobilitätsformen	In der Wohnzone Attisholz und Mischzone Attisholz sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge / Velos in genügender Anzahl mit der notwendigen Infrastruktur (insbesondere Ladestationen) auszustatten bzw. entsprechend vorzubereiten.
Lichtemissionen	Unnötige Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. Der Umgang mit Lichtemissionen ist im Rahmen nachfolgender Nutzungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahren verbindlich festzulegen.

Naturwerte	Vorgängig und als Grundlage für die Erarbeitung und Beurteilung von Gestaltungsplänen und Baugesuchen ist das bestehende Naturinventar Riedholz 2009 für den Perimeter «Gebiet Attisholz» zu aktualisieren und ein Naturkonzept mit verbindlichen Schutz-, Unterhalts- und Pflegemassnahmen inkl. Fördermassnahmen für die Biodiversität und den Artenschutz zu erarbeiten. Die Zuständigkeit liegt bei den kommunalen Behörden, die Kosten gehen zu Lasten der Eigentümerschaft von GB Riedholz Nr. 232.
Spezifische Energie- bzw. Nachhaltigkeitskonzepte	Im Rahmen nachfolgender Nutzungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahren sind für jede einzelne Etappe detaillierte Energie- bzw. Nachhaltigkeitskonzepte gemäss den Vorgaben dieses Paragraphen einzureichen.

§ 8

Nutzungsmass

Nutzungsmass

Für den Perimeter „Gebiet Attisholz“ wird als Nutzungsmass die Hauptnutzfläche (HNF) gemäss via Ordnung 416 festgelegt (vgl. Anhang II).

Auf die Festlegung von Nutzungsziffern gemäss KBV wird verzichtet (mit Ausnahme der Wohnzone Attisholz bzw. der Gewerbezone mit Wohnen Attisholz).

II. ZONENVORSCHRIFTEN GEBIET ATTISHOLZ

§ 9

Wohnzone Gehöfte

WG

Zweck

Die Wohnzone Gehöfte bezweckt ein hochwertiges Wohnen im Bestand sowie eine sorgfältige Ergänzung der bestehenden „Gehöfte“ (Gebiet A: Hübeli, Gebiet B: Bad Attisholz, Gebiet C: Zelgli) unter Wahrung des Gehöft- und Landschaftscharakters.

Nutzung

Wohnen sowie untergeordnet nicht störendes Kleingewerbe und Dienstleistungen.

Bauweise und Gestaltung

Um- und Anbauten sowie Neu- bzw. Ersatzneubauten nehmen bezüglich ihrer Ausrichtung auf die Bestandesbauten Rücksicht und ordnen sich in der Gesamthöhe dem Bestand unter.

Als Neu- bzw. Ersatzneubauten sind nur Doppel-/Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig. Alleinstehende Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.

Bei Neubauten sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind vollständig extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind der Terrassennutzung dienende Dächer, Vordächer sowie Dächer von Nebenbauten wie Carport und Sitzplätzen. Solaranlagen sind in Kombination mit der flächendeckenden Extensivbegrünung vorzusehen (Ausnahme: in das Flachdach integrierte Anlagen).

Nutzungsmass

In den im Bauzonenplan bezeichneten oberirdischen Baubereichen sind Neubauten wie folgt zulässig:

Gebiet A max. HNF: 4'000 m²

Gebiet B max. HNF: 300 m²

Gebiet C max. HNF: 3'000 m²

Ersatzneubauten und massvolle Erweiterungen bleiben zulässig.

Weitere Massvorschriften

Geschosszahl: min. 2-geschossig / max. 3-geschossig

Es ist kein Attikageschoss zulässig.

Fassadenhöhe: Bei 2-geschossiger Bauweise max. 7.50 m

Bei 3-geschossiger Bauweise max. 10.50 m

Gebäuelänge: max. 30.00 m

Parkierung

Die Parkierung erfolgt für die Teilgebiete A1 und C jeweils gemeinschaftlich und unterirdisch (Ausnahme: oberirdische Besucherparkplätze). Die Richtwerte für Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss Anhang III KBV gelten als Maximalwerte (Bezugseinheit: oberirdische Geschossflächen oGF).

Gestaltung Die Aussenraumgestaltung (Möblierung, Bepflanzung, Wegführung) für die einzelnen Gebiete ist im Baugesuchverfahren aufzuzeigen. Eine möglichst gemeinschaftliche Gestaltung ist anzustreben; die Bepflanzung hat mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

§ 10 Wohnzone Attisholz WA

Zweck Die Wohnzone Attisholz dient der qualitativ hochwertigen Wohnnutzung und hat sich im Übergang zwischen dem ehemaligen Industrieareal hin zur offenen Landschaft mit Sorgfalt ins Landschaftsbild zu integrieren.

Nutzung Reihen- und Mehrfamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers, etc.). Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.

Dachgestaltung Flachdächer sind vollständig extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind der Terrassenutzung dienende Dächer, Vordächer sowie Dächer von Nebenbauten wie Carport und Sitzplätzen. Solaranlagen sind in Kombination mit der flächendeckenden Extensivbegrünung vorzusehen (Ausnahme: in das Flachdach integrierte Anlagen).

Nutzungsmax. HNF: 10'000 m²

Weitere Geschosshöhe: min. 2-geschossig / max. 3-geschossig

Massvorschriften Fassadenhöhe: Bei 2-geschossiger Bauweise max. 7.50 m
Bei 3-geschossiger Bauweise max. 10.50 m

Grünflächenziffer min. 40 %

Besondere Bestimmungen Die Schutzziele des Wasser- und Zugvogelreservats sowie des kantonalen Naturschutzreservats sind im Nutzungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen. Die Grünflächen sind ausschliesslich mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Steilböschungen sind als artenreiche Magerwiesen zu belassen und sachgerecht zu unterhalten bzw. neu anzulegen.

§ 11 Mischzone Attisholz MZA

Zweck Die Mischzone Attisholz bezweckt die schrittweise, qualitativ hochwertige, bauliche und nutzungsmässige Umstrukturierung des ehemaligen Industrieareals Attisholz zu einem durchmischten, lebendigen und vielseitigen Quartier für Wohnen und Arbeiten mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Identität der industriellen Vergangenheit als Qualitäts- und Identifikationsmerkmal und Label ist langfristig zu erhalten.

Nutzung Wohnen sowie mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen, Nutzungen aus den Bereichen Freizeit und Kultur sowie öffentliche Nutzungen.

Nicht zulässig sind Fachmärkte, regionale Einkaufszentren, Logistikzentren u. ä. mit hohem Publikums- bzw. Güterverkehr.

Dachgestaltung Flachdächer sind vollständig extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind der Terrassenutzung dienende Dächer, Vordächer sowie Dächer von Nebenbauten wie Carport und Sitzplätzen. Solaranlagen sind in Kombination mit der flächendeckenden Extensivbegrünung vorzusehen (Ausnahme: in das Flachdach integrierte Anlagen).

Nutzungsmax. HNF: 168'000 m²

Weitere Geschosshöhe: Die max. Geschosshöhe ist im Gestaltungsplan festzulegen.

Massvorschriften Gesamthöhe: Die zulässige Gesamthöhe definiert sich nach der Geschosshöhe. Hohe Bauten mit mehr als 20 Meter Gesamthöhe (Neubauten, Ersatzneubauten aber auch Aufbauten) bedürfen zwingend ein zusätzliches qualitätssicherndes Verfahren.

Die zulässige Gesamthöhe für Bauvorhaben ohne Gestaltungsplan hat sich an den Bestandesbauten zu orientieren.

Gestaltungsplanpflicht Für die gesamte Mischzone Attisholz gilt die Gestaltungsplanpflicht. Dabei kann der Gestaltungsplanpflicht mit mehreren Gestaltungsplänen während der etappenweisen Entwicklung des Areals nachgekommen werden.

Besondere Bestimmungen Die Schutzziele des Wasser- und Zugvogelreservats sowie des kantonalen Naturschutzreservats «Aare» sind im Nutzungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

§ 12 Gewerbezone mit Wohnen Attisholz GWA

Zweck Die Gewerbezone mit Wohnen Attisholz bezweckt gewerbliche Nutzungen mit einem untergeordneten Wohnanteil im Sinne einer Nutzungsdurchmischung von Arbeiten und Wohnen. Dabei hat eine zukünftige Entwicklung den bestehenden Qualitäten (z.B. Bauten und Anlagen, Übergang zur Landwirtschaftszone) Rechnung zu tragen.

Nutzung Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen sowie Wohnnutzung. Reine Gewerbebauten sind zulässig. Der Wohnanteil ist auf maximal 50 % der realisierten, oberirdischen Geschossfläche (oGF) beschränkt.

Nicht zugelassen sind verkehrsintensive Betriebe sowie Betriebe mit übermässigen Immissionen. Ausgeschlossen sind auch Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion, Werkhöfe des Baugewerbes sowie dem Betrieb eines Automobilgewerbes dienende Garagen. Die Verkaufs- und Ausstellungsflächenanteile dürfen 25 % der realisierten, oberirdischen Geschossfläche (oGF) nicht überschreiten.

Geschossflächen von Hotels, Tagesstätten und Residenzen des Gesundheitswesens sowie vergleichbare Nutzungen können sowohl dem Wohn- als auch dem Gewerbeanteil zugeordnet werden.

Dachgestaltung Flachdächer sind vollständig extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind der Terrassenutzung dienende Dächer, Vordächer sowie Dächer von Nebenbauten wie Carport und Sitzplätzen. Solaranlagen sind in Kombination mit der flächendeckenden Extensivbegrünung vorzusehen (Ausnahme: in das Flachdach integrierte Anlagen).

Massvorschriften

Überbauungsziffer	max. 30 %
Grünflächenziffer	min. 30 %
Geschosszahl	min. 2-geschossig, max. 3-geschossig
	Bei 3-geschossiger Bauweise ist kein zusätzliches Attikageschoss zulässig.
Fassadenhöhe	max. 10.50 m
Gesamthöhe	max. 12.00 m

Gebiet mit besonderen Bestimmungen Restaurant Attisholz Für die im Bauzonenplan als Gebiet mit besonderen Bestimmungen ausgewiesenen Parzellen gilt keine Beschränkung des Wohnanteils. Reine Wohnbauten sind zulässig.

§ 13 Öffentliche Freiräume

Gestaltungskonzepte Mit der Erarbeitung eines Gestaltungsplans bzw. Baugesuchs sind für die nachfolgend aufgeführten öffentlich zugänglichen Freiräume auf den jeweiligen Zweck abgestimmte Nutzungs- und Gestaltungskonzepte einzureichen. Diese haben Aussagen zu Planung, Erstellung, Gestaltung, Betrieb und baulichem Unterhalt zu beinhalten.

Drehscheibe Zentraler Brückenkopf des Areals, Anbindungs- und Zirkulationsraum für den ÖV und FVV.

Boulevard Urbaner Boulevard mit hoher Aufenthaltsqualität, identitätsstiftender Raum für das ganze Areal mit hoher Interaktion zu den Nutzungen in den Gebäuden.

Arena Freiraum als Ort der Zusammenkunft für öffentliche Veranstaltungen aller Art.

Kochereiplatz Zentraler, parkartiger Begegnungs-, Spiel- und Aufenthaltsraum für Besucher und Bewohner.

An der Aare Platz mit städtischem Charakter und räumlicher Anbindung an den Aareraum, öffentlicher Zugang an Aareufer (mittlerer Abschnitt).

Uferpromenade Promenade als Verbindung der städtischen Freiräume im Ostteil und Landschaftsräumen im Westen des Areals. Im westlichen Abschnitt ist der Wald prägendes Element. Im mittleren Abschnitt ist der Zugang zur Aare zu ermöglichen. Im östlichen Abschnitt ist die bestehende Mauer prägendes Element und zu erhalten.

§ 14 Geschützte / markante Einzelbäume Gebiet Attisholz

Zweck Die im Bauzonen- und Gesamtplan ausgewiesenen, geschützten bzw. markanten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sind zu erhalten.

Geschützte Einzelbäume Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt der Bäume gefährden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung der kommunalen Baubehörde. Diese regelt die Ersatzpflanzung mit artgleichen oder standortheimischen Bäumen.

Markanten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen Bei Beseitigung oder Absterben der Bäume ist eine Ersatzpflanzung mit gleichen oder ähnlichen standortheimischen Arten im Perimeter «Gebiet Attisholz» vorzunehmen (nach Möglichkeit in der Nähe des ursprünglichen Standortes).

§ 15 Hostettzone

Zweck Die Hostettzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung des Baumbestandes an Hochstammobstbäumen als prägendes Element des Ortsbildes und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Nutzung Die Hostettzone ist der Landwirtschaftszone überlagert und darf ausschliesslich als Weide für Tiere oder als Mähwiese genutzt werden. Dabei sind die Hostetten (Hochstammobstbäume) zu erhalten. Bei Beweidung sind die Bäume vor Beschädigung zu schützen.

Beseitigung und Ersatz Eine Beseitigung der Obstbäume ist in der Regel nur aus zwingenden Gründen zulässig (Krankheit, Alter, Gefährdung). Bei Beseitigung oder Absterben der Obstbäume ist eine Ersatzpflanzung mit gleichen oder ähnlichen standortheimischen Arten im Perimeter der Hostettzone vorzunehmen; die Ersatzpflanzung hat eine bestehende Hostettgruppe zu ergänzen (keine Einzelbäume).

§ 16 Freihaltekorridor Inselibächli

Der im Erschliessungsplan ausgewiesene Freihaltekorridor Inselibächli bezweckt die Sicherung des für die Ausscheidung des Gewässerraums bzw. für die Umsetzung von Massnahmen zur Bachoffenlegung (Renaturierungen) und Siedlungsentwässerung notwendigen Raumbedarfs.

Die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss Art. 41a GSchV mit entsprechenden Vorschriften sowie die genaue Linienführung und Ausgestaltung des Inselibächli erfolgt in einem separaten kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplan. Dieses Nutzungsplanverfahren ist spätestens zum Zeitpunkt der Beplanung eines an den Freihaltekorridor angrenzenden Baubereichs zu erarbeiten und bewilligen zu lassen. Der Geltungsbereich hat den gesamten Freihaltekorridor zu beinhalten.

§ 17 Wasser- und Zugvogelreservat

Zweck Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung dienen dem Schutz und der Erhaltung der Zugvögel und der ganzjährig in der Schweiz lebenden Wasservögel.

Objekt und Schutzziele Objektnummer 113: Aare bei Solothurn und Naturschutzreservat Aare Flumenthal. Es gelten die Bestimmungen gemäss der Verordnung über die Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung (WZVV, SR 922.32).

§ 18	Kantonales Naturreservat „Aare“
Zweck	Kantonale Naturreservate sind mit Schutzverfügungen oder mit Nutzungsplänen geschützte Gebiete oder Objekte. Ihre Zweckbestimmung ist Naturschutz im weitesten Sinn. Sie haben nationale oder kantonale Bedeutung.
Objekt und Schutzziele	Nr. 2.08: Aarelauf. Ziele: <ul style="list-style-type: none"> - Lebensräume (Biotope) für Lebensgemeinschaften schützenswerter Tiere und Pflanzen erhalten und aufwerten. - Bedeutende Landschaftsformen und erdgeschichtliche Zeugnisse (Geotope) bewahren.
§ 19	Naturgefahren
Zweck	Schutz von Menschen, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren, primär mittels raumplanerischen und wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen.
Darstellung	Die in der Naturgefahrenhinweiskarte (Geoportal Kanton Solothurn) dargestellten Bereiche liegen im jeweiligen Gefährdungsbereich.
Handlungsbedarf	Solange das Inselibächli nicht auf das Schutzziel HQ100 inklusive Freibord von 50 cm offengelegt und revitalisiert ist, besteht ein Handlungsbedarf für Sicherheitsmassnahmen an Bauten und Anlagen bezüglich Hochwasserschutz. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen entsprechend Rechnung zu tragen. Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die Baubehörde Riedholz prüft die vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen. Bis zur Offenlegung und Revitalisierung des Inselibächli, ist im Rahmen des Nutzungsplan- und Baubewilligungsverfahrens mit der Koordinationsstelle Naturgefahren, Amt für Umwelt zusammen zu arbeiten.

III. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 20	Verfahren
	Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn.
§ 21	Inkrafttreten und Übergangsrecht
In Kraft treten	Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft
Anwendungsbereich	Es findet Anwendung auf allen Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.
§ 22	Aufhebung des alten Rechts
	Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere die Bestimmungen des Zonenreglements betreffend das Gebiet Attisholz mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1295 vom 27. Juni 2000 aufgehoben.

IV GENEHMIGUNGSVERMERK

Öffentliche Auflage vom 8. Februar bis 19. März 2021

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Riedholz am 5. Juli 2021

Die Gemeindepräsidentin

S. Marske



Die Gemeindeverwalterin

S. Meisler

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2021/1805 vom 6. Dezember 2021

publiziert im Amtsblatt Nr. 2 vom 14. Januar 2022

Der Staatsschreiber

A. F.



ANHANG I GESCHÄFTSORDNUNG FÜR DEN GESTALTUNGSBEIRAT GEBIET ATTISHOLZ

1. Name, Zusammensetzung, Amtsdauer

Art. 1 Der «Gestaltungsbeirat Gebiet Attisholz» ist eine beratende Kommission der Einwohnergemeinde Riedholz. Er hat keine selbstständige Verwaltungsbefugnis.

Art. 2 Der Gestaltungsbeirat setzt sich folgendermassen zusammen:

- Präsident/Präsidentin der Baukommission der Gemeinde Riedholz (ex officio)
- Präsident/Präsidentin der Planungskommission der Gemeinde Riedholz (ex officio)
- 2 verwaltungsexterne Fachpersonen aus dem Bereich Architektur / Städtebau
- 1 verwaltungsexterne Fachperson aus dem Bereich Landschaftsarchitektur
- Beauftragte Person Ortsbildschutz, Kanton Solothurn (von Amtes wegen)
- Vertretung einer Naturschutzorganisation bzw. -Institution (mit beratender Stimme)
- Vertretung der Halter AG
- Ortsplaner/-in der Gemeinde Riedholz (mit beratender Stimme)

Der Vorsitz übernimmt eine Fachperson aus dem Bereich Architektur / Städtebau.

Der Beirat ist beschlussfähig, wenn die drei Fachbereiche (Architektur / Städtebau, Landschaftsarchitektur, Ortsbildschutz) anwesend sind. Bei Stimmgleichheit entscheidet der / die Vorsitzende. Die Vertretung der Naturschutzorganisation bzw. -Institution sowie der Ortsplaner/-in der Gemeinde Riedholz besitzen kein Stimmrecht und wirken mit beratender Stimme.

Art. 3 Die Mitglieder werden vom Gemeinderat Riedholz für 4 Jahre gewählt.

2. Aufgaben

Art. 4 Der Beirat berät die Einwohnergemeinde Riedholz bei der Qualitätssicherung des Städtebaus und des Freiraums sowie der Architektur aller zukünftiger Planungs- und Bauvorhaben im gesamten Gebiet Attisholz. Er beurteilt sämtliche Planungs- und Bauvorhaben auf ihre:

- städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualitäten
- ihre Verträglichkeiten mit den Anforderungen und Rahmenbedingungen aus der Nutzungs- und Gestaltungsplanung

Änderungsanträge an den für das Gebiet Attisholz gültigen Planungsinstrumenten (Bauzonen- und Gesamtplan mit Zonenvorschriften, Erschliessungsplan, Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften) müssen vom Beirat geprüft werden.

Der Gestaltungsbeirat gibt Empfehlungen zu allen im Gebiet Attisholz eingereichten Planungs- und Bauvorhaben zuhanden der zuständigen kommunalen Behörde. Der Beirat macht keine planungs- und baurechtliche Prüfung. Seine Empfehlungen fliessen jedoch in diese ein.

Art. 5 Projekte, die aus einem allfälligen Konkurrenzverfahren in Anlehnung / gemäss SIA hervorgegangen sind und in der Umsetzung den Empfehlungen des Preisgerichtes folgen, sollen vom Gesamtbeirat nicht behandelt werden, sofern ihm die Grundlagen zum Verfahren zur Prüfung vorgelegt wurden und der Beirat angemessen in der Fachjury vertreten war (mind. mit je einer Fachperson aus den Bereichen «Architektur/Städtebau» sowie «Landschaftsarchitektur» sowie einer Vertretung aus der Gemeinde).

3. Arbeitsweise

Art. 6 Der Beirat tagt nach Bedarf und nach Vorliegen von Planungs- und Bauvorhaben.

Art. 7 Die Projekte werden in der Regel durch die Planenden / die Bauherrschaft dem Beirat präsentiert. Dieser macht Vorgaben bezüglich der beizubringenden Informationen.

Art. 8 Ist ein Mitglied befangen, zum Beispiel als Planende / Architekt/-in / Landschaftsarchitekt/-in eines eingereichten Projektes oder als Vertretung der Bauherrschaft, muss es in den Ausstand treten. Ist dadurch einer der drei Fachbereiche (Architektur / Städtebau, Landschaftsarchitektur, Ortsbildschutz) betroffen, ist durch den Gemeinderat frühzeitig ein Ersatzmitglied zu wählen.

Art. 9 Das Protokoll wird vom Ortsplaner / von der Ortsplanerin verfasst.

Art. 10 Die Mitglieder des Beirates sind verpflichtet, über Inhalt und Ergebnis der Beratung Verschwiegenheit zu bewahren.

4. Öffentlichkeitsarbeit

Art. 11 Die Berichterstattung zu den Geschäften des Gestaltungsbeirats gegenüber Dritten und der Öffentlichkeit ist Sache der zuständigen Behörde.

5. Entschädigung

Art. 12 Der Aufwand der verwaltungsexternen Fachpersonen und des Ortsplaners/der Ortsplanerin werden mit einem Stundenansatz von CHF 180.-- plus Spesen vergütet. Zusätzliche Beratungsaufwendungen werden individuell im Voraus durch den Gemeinderat festgelegt und nach Aufwand entschädigt.

Die aufgelaufenen Honorare werden den jeweiligen Gesuchsstellenden im Rahmen des Nutzungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahrens in Rechnung gestellt. Auf Wunsch wird nach Kenntnisnahme des Projektes eine Kostenschätzung abgegeben. Im Fall einer Ablehnung bzw. eines Rückzuges des Baugesuchs ist die Gebühr trotzdem geschuldet.

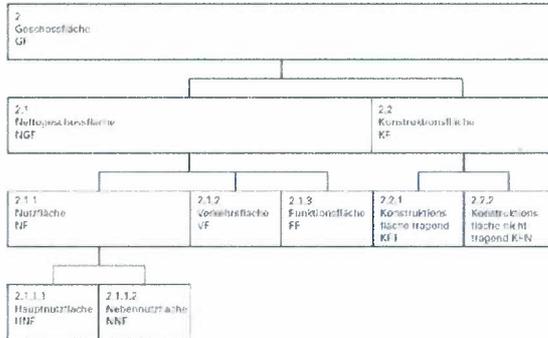
6. Schlussbestimmungen

Art. 13 Der Gestaltungsbeirat wird definitiv bestimmt und eingesetzt, wenn die Nutzungsplanung in Kraft tritt.

Art. 14 Diese Geschäftsordnung ist integrierender Bestandteil der Nutzungsplanung Gebiet Attisholz.

ANHANG II HAUPTNUTZFLÄCHEN

GESCHOSSFLÄCHE GF



Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient. Nicht angerechnet wird die Nebennutzfläche NNF. Diese ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren. Zu den Nebennutzflächen gehören z.B. im Wohnungsbau Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrtrräume.



Zonenreglement der Einwohnergemeinde Riedholz

Genehmigungsexemplar

Vom Gemeinderat beschlossen am 19. Oktober 2020

Inhaltsverzeichnis

I. ZWECK, GELTUNGSBEREICH UND STELLUNG ZUM ALTEN RECHT	4
§ 1 Zweck / Geltungsbereich	4
§ 2 Besitzstandgarantie nach § 34 ^{ter} PBG	4
II. ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN	4
§ 3 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	4
§ 4 Überbauungsziffer	5
§ 5 Grünflächenziffer, Baumäquivalent und Strassenpflanzung	6
§ 6 Gestaltung	6
§ 7 Kultusbauten	7
§ 8 Sexgewerbe	7
§ 9 Solar- und Windenergieanlagen	7
§ 10 Mobilfunkanlagen	7
§ 11 Parkierung	7
§ 12 Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis	8
III. ZONENVORSCHRIFTEN	9
1. Unterteilung	9
§ 13 Zonen / Gebiete	9
2. Bauzonen	10
§ 14 Wohnzone, 2-geschossig	10
§ 15 Wohnzone, 2-geschossig mit verdichteter Bauweise	10
§ 16 Wohnzone, 3-geschossig	10
§ 17 Wohnzone, 4-geschossig	11
§ 18 Zentrumszone, 4-geschossig	11
§ 19 Kernzone Erhaltung	11
§ 20 Wohnzone Solarhäuser und Wohnateliers	12
§ 21 Gewerbezone mit Wohnen	12
§ 22 Industriezone	13
§ 23 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	13
§ 24 Gebiet Attisholz	14
3. Eingeschränkte Bauzonen	15
§ 25 Freihaltezone	15
§ 26 Kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone	15
4. Zonen ausserhalb Bauzone	17
§ 27 Landwirtschaftszone	17
5. Überlagernde Festlegungen	18
§ 28 Ortsbildschutzzone	18
§ 29 Gestaltungsperimeter Baselstrasse	18
§ 30 Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone	19
§ 31 Kommunale Landschaftsschutzzone	19
§ 32 Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft	20
§ 33 Kommunale Naturschutzzone	20
§ 34 Rutschungen geringe Gefährdung (Hinweisbereich)	21
§ 35 Belastete Standorte / Altlasten	21
§ 36 Schadstoffbelastete Böden	22
§ 37 Gebiet mit geologischem Abklärungsbedarf	22

6. Natur- und Kulturobjekte	23
§ 38 Geschützte Naturobjekte.....	23
§ 39 Geschützte archäologische Fundstellen	23
§ 40 Geschützte/schützenswerte/erhaltenswerte Gebäude / Kulturobjekte	23
7. Bauvorschriften und Nutzungsziffern	25
§ 41 Wohn- und Mischzonen	25
§ 42 Spezialzonen, Arbeitszonen und weitere Zonen.....	26
IV. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	27
§ 43 Verfahren	27
§ 44 Inkrafttreten und Übergangsrecht	27
§ 45 Aufhebung des alten Rechts.....	27
V. GENEHMIGUNGSVERMERK	28
ANHANG	29
Anhang 1: Schutz- und Pflegebestimmungen kommunale Naturschutzzone (NSZ)	29
Anhang 2: Schutzverzeichnis	30

Gestützt auf das Planauflageverfahren, den Gemeinderatsbeschluss vom 19. Oktober 2020 sowie Regierungsratsbeschluss Nr. ____ vom __.__.____, tritt nachfolgendes Zonenreglement der Einwohnergemeinde Riedholz mit der Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. __ vom __.__.____ in Kraft.

I. ZWECK, GELTUNGSBEREICH UND STELLUNG ZUM ALTEN RECHT

§ 1 Zweck / Geltungsbereich

- 1 Zweck Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1¹) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.61²) Vorschriften über das Bauen in der Gemeinde.
- 2 Geltungsbereich Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Die Nutzungsplanung beinhaltet die Bauzonenpläne im Massstab 1:2'500, den Gesamtplan 1:5'000 sowie die Erschliessungspläne 1:1'000.

§ 2 Besitzstandgarantie nach § 34^{ter} PBG

Für bestehende Bauten und Anlagen, die vor Inkrafttreten dieses Reglements rechtmässig bewilligt wurden und mit der neuen Ortsplanung nicht mehr zonenkonform sind, gilt § 34^{ter} PBG.

II. ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN

§ 3 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

- 1 Zweck Die Gestaltungsplanpflicht bezweckt in Ergänzung zu § 44 PBG die Sicherstellung qualitativ hochstehender Überbauungen mit attraktiven Aussenräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten.
- 2 Pflicht / Darstellung Auf den Zonenplänen dargestellt bzw. in den § 41 und § 42 dieses Reglements definiert
Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind Umbauten bestehender Bauten sowie Ergänzungsbauten (An- und Nebenbauten) in allen Bauzonen.
- 3 Anforderungen Im Rahmen des Gestaltungsplans sind sicherzustellen bzw. aufzuzeigen:
 - eine hohe Wohn- und Aussenraum-, Freiraum- und Aufenthaltsqualität
 - ein häuslicher Umgang mit dem Boden bei der Erschliessung mit hoher gestalterischer und funktionaler Qualität (in Ergänzung der Erschliessungspläne) und der Parkierung
 - ein gesamtheitliches Bebauungskonzept (Bauweise, Nutzungsweise, Freiraumgestaltung, Spielplätze usw.)
 - Rücksichtnahme auf bestehende Orts- und Strassenbilder oder intakte Landschaftsteile sowie Sicherstellung wichtiger Grünflächen und Bepflanzungen

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

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

Zusätzlich kann verlangt werden (nicht abschliessend):

- Angaben zur Nutzung (Wohnformen, Nutzungsmix, Art von Gewerbe/Dienstleistungen usw.)
- ein Umgebungsgestaltungsplan (Aussen-, Frei- und Grünraumgestaltung) mit Pflegekonzept (inkl. Regelung der Zuständigkeiten für den Unterhalt). Dieser hat auch erforderliche Terrainveränderungen und Stützmauern aufzuzeigen.
- Vorschriften zur Energie (Baustandard, Energieträger, Anschlusspflichten usw.)
- Vorschriften zur Grüngestaltung entlang markanter Strassenachsen (Kantons- und Sammelstrassen), vgl. auch 0 5 dieses Reglements

4 Zulässige Abweichungen (Boni)

Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (gemäss § 44 ff. PBG). Die zulässigen Abweichungen von der Grundnutzung (vgl. § 41 und 0 42 dieses Reglements) sind wie folgt:

- Die maximal zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung (falls festgelegt) darf um maximal 10 % überschritten werden.
- Ein Bonus auf der maximalen Geschosszahl (plus 1 Vollgeschoss) und somit auf der maximalen Fassadenhöhe / maximalen Gesamthöhe ist ausschliesslich bei Bauten mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern in den Wohnzonen W2, W2D und W3 zulässig. In allen nicht genannten Bauzonen ist ein Bonus auf der maximalen Geschosszahl nicht zulässig.
- Bei einem Bonus auf der maximalen Geschosszahl (plus 1 Vollgeschoss) ist ein zusätzliches Attikageschoss nicht zulässig.
- Ein Bonus ist entweder auf der Überbauungsziffer oder der Geschosszahl zulässig (nicht kumulierbar).

Es besteht kein Anspruch auf die aufgeführten Boni. Diese sind insbesondere an die Erfüllung des Gestaltungsplanzwecks (vgl. Abs. 1 dieses Paragraphen) gebunden.

Alle Boni gemäss KBV und diesem Reglement bemessen sich ab der Grundnutzung und dürfen in der Summe die entsprechende Nutzungsziffer um maximal 15 % überschreiten.

5 Gebiete mit genehmigtem Gestaltungsplan

Bei Aufhebung eines rechtskräftigen Gestaltungsplans (in den Nutzungsplänen dargestellt) gilt weiterhin die Gestaltungsplanpflicht.

§ 4 Überbauungsziffer

1 Oberirdischer Anteil / Anteil für Unterniveaubauten

Die Überbauungsziffer wird in einen oberirdischen Anteil (Vollgeschosse gemäss § 16^{ter} KBV) und in einen Anteil für Unterniveaubauten (gemäss §21^{bis} Abs. 3 KBV) aufgeteilt. Die minimal bzw. maximal zulässigen Überbauungsziffern sind zonenspezifisch und in § 41 und 0 42 dieses Reglements aufgeführt.

2 Ausnahmen

Einstellhallen inkl. Nebenräume wie Kellerräume etc., welche aufgrund ausserordentlicher Verhältnisse (Hochwasserschutz, Grundwasser) mehr als 0.5 m über das massgebende Terrain hinausragen, können ebenfalls dem Anteil für Unterniveaubauten angerechnet werden (in Anwendung von § 16^{bis} Abs. 2 KBV). Die Baubehörde kann diese Ausnahme gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeutete und weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden. Gesuche um Ausnahmegewilligungen jeder Art sind mit dem Baugesuch zu publizieren.

§ 5 Grünflächenziffer, Baumäquivalent und Strassenpflanzung

- 1 Grünflächenziffer Grünflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen.
Die minimalen Grünflächenziffern sind zonenspezifisch und in § 41 und 0 42 dieses Reglements aufgeführt. Grünflächen über Unterniveaubauten sind ebenfalls an die Grünflächenziffer anrechenbar (bei einer minimale Überdeckung 0.5 m).
In den Arbeitszonen (GW, I) ist ein Anteil von 50 % der geforderten Grünfläche mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für die Anrechenbarkeit an die Grünfläche gilt 0 5 Abs. 2 dieses Reglements..
- 2 Baumäquivalent Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann die kommunale Baubehörde das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger Bäume zulassen. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss mindestens 8 cm betragen. Pro Baum kann 30 m² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden, aber im Maximum für
- 25 % der gesamten Grünfläche in den Mischzonen (ZZ, GW)
 - 50 % der gesamten Grünfläche in den reinen Arbeitszonen (I)
- In allen nicht genannten Bauzonen ist das Anrechnen hochstämmiger Bäume an der Grünfläche nicht zulässig.
- 3 geeignete Strassenbäume Entlang bestehender Strassenachsen (Kantons- und Sammelstrassen) ist eine einheitliche Bepflanzung anzustreben. Für ein grösstmögliches ökologisches Potential sollen einheimische, hochstämmige und möglichst langlebige Baumarten verwendet werden, die zudem für die Bepflanzung von Strassenräumen geeignet sind (unempfindlich gegen Streusalz, schnittverträglich, wenig Totholzanteil, kein Fallobst, usw.).
Die kommunale Baubehörde prüft die vorgesehene Bepflanzung.
Bei Einzelbaumpflanzungen ist die VSS-Norm 640 678 „Alleebäume, Baumartenwahl“ zu berücksichtigen.

§ 6 Gestaltung

- 1 Allgemein Über das gesamte Gemeindegebiet ist quartierweise eine architektonische Einheitlichkeit anzustreben. Dabei haben sich die Neu- und Ersatzbauten gut in das Quartierbild einzugliedern, insbesondere bezüglich ihrer Dachform, der Farbgebung und den Fassadenmaterialien.
- 2 Dachgestaltung und -form Die Dachform bei Neu- und Ersatzbauten (z.B. Firstrichtung und Dacheindeckungsmaterialien) hat sich an den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten zu orientieren.
Flachdächer sind in allen Zonen grundsätzlich zulässig (Ausnahme: Kernzone Erhaltung (KE) und Landwirtschaftszone (LW)).
- 3 Dachbegrünung Flachdächer sind vollständig extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind der Terrassennutzung dienende Dächer, Vordächer sowie Dächer von Nebenbauten wie Carport und Sitzplätzen.
Begrünte Flachdächer sind nicht an die Grünflächenziffer anrechenbar.
- 4 Solaranlagen Solaranlagen auf Flachdächern sind in Kombination mit der flächendeckenden Extensivbegrünung vorzusehen. Ausnahme: in das Flachdach integrierte Photovoltaik-Elemente.
- 5 Parabolspiegel Parabolspiegel sind unauffällig zu platzieren und dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

§ 7 Kultusbauten

Kultusbauten (religiöse Bauten und ähnliche Einrichtungen) inkl. Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu Kultusbauten sind nur in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) zulässig.

Der Gemeinderat kann für die Errichtung von bzw. für die Umnutzung zu Kultusbauten einen Gestaltungsplan verlangen.

§ 8 Sexgewerbe

In den Wohn- und Mischzonen (Ausnahme: in der GW) ist das Sexgewerbe (inkl. Kontaktbars und Ähnliches) nicht zulässig.

§ 9 Solar- und Windenergieanlagen

1 Gestalterischer Grundsatz Solar- und Windenergieanlagen sind soweit zulässig, als das Orts- und Landschaftsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Solaranlagen sind dabei sorgfältig und möglichst unauffällig in die Dachgestaltung und die Umgebung zu integrieren und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören.

2 Baubewilligung Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind in allen Zonen grundsätzlich ohne Baubewilligung gestattet (nur Meldepflicht an die kommunale Baubehörde), wenn die Anlagen genügend angepasst und die Voraussetzungen von Art. 32a Abs. 1 lit. a - d Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1³) erfüllt sind (a. die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen, b. von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen, c. nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden, und d. als kompakte Fläche zusammenhängen).

Die Befreiung von der Baubewilligung gilt nicht bei Gebäuden im Ortsbildschutzbereich und in der Juraschutzzone sowie bei geschützten / schützenswerten / erhaltenswerten Gebäuden.

Freistehende Solaranlagen bzw. Solaranlagen an Gebäudefassaden sowie Windenergieanlagen sind bewilligungspflichtig. Vorbehalten bleibt § 64 KBV.

§ 10 Mobilfunkanlagen

Grundsätzlich sind Mobilfunkanlagen in der G, GW, I oder in der öBA zu erstellen. Erst wenn in diesen Zonen ein Standort nicht möglich ist, kann ein Standort in einer anderen Zone in Erwägung gezogen bzw. geprüft werden.

Dieser Paragraph ist nur auf optisch als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen anwendbar.

§ 11 Parkierung

1 Abstellplätze für Motorfahrzeuge Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohneinheiten hat die Parkierung in Einstellhallen zu erfolgen (mit Ausnahme oberirdischer Besucherparkplätze). Begründete Ausnahmen können durch die kommunale Baubehörde bewilligt werden.

2 Veloabstellplätze Bei Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr (z.B. Haltestellen des öffentlichen Verkehrs) sowie bei grösseren Bauten für das Wohnen und/oder Arbeiten sind ausreichend Veloabstellplätze zu realisieren (nach Möglichkeit oberirdisch und gedeckt).

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

§ 12 Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis

- 1 *Darstellung* Die Lärmempfindlichkeiten nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) sind im Bauzonenplan verbindlich festgelegt und dargestellt.

- 2 *Pflicht* Für Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten ist im Rahmen des Baugesuch- bzw. Gestaltungsplanverfahrens ein Lärmgutachten zwingend notwendig. Die Baubehörde verlangt insbesondere dann ein Lärmgutachten, wenn gemäss Lärmbelastungskataster die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten oder Überschreitungen vermutet werden. Für Bauvorhaben, welche massgebende Aussenlärmemissionen verursachen (z.B. bei Anlagen der Industrie, des Gewerbes und der Landwirtschaft, bei Parkhäusern sowie bei grösseren Parkplätzen, bei Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlageanlagen), kann die Baubehörde ebenfalls ein Lärmgutachten verlangen.

III. ZONENVORSCHRIFTEN

1. Unterteilung

§ 13	Zonen / Gebiete	
<i>Unterteilung</i>	Das Gemeindegebiet von Riedholz ist gemäss Nutzungsplanung in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:	
<i>Bauzonen</i>	Wohnzone, 2-geschossig	W2
	Wohnzone, 2-geschossig mit verdichteter Bauweise	W2D
	Wohnzone, 3-geschossig	W3
	Wohnzone, 4-geschossig	W4
	Zentrumszone, 4-geschossig	ZZ
	Kernzone Erhaltung	KE
	Wohnzone für Solarhäuser und Wohnateliers	WSW
	Gewerbezone mit Wohnen	GW
	Industriezone	I
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
<i>Eingeschränkte Bauzonen</i>	Freihaltezone	F
	Kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone	USZi
<i>Zonen ausserhalb Bauzone</i>	Landwirtschaftszone	LW
	Kommunale Waldrandschutzzone	WS
<i>Überlagernde Festlegungen</i>	Ortsbildschutzzone	OBS
	Gestaltungspereimeter Baselstrasse	GPB
	Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone	UFZa
	Kommunale Landschaftsschutzzone	LSZ
	Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft	VNL
	Kommunale Naturschutzzone	NSZ
	Rutschungen geringe Gefährdung (Hinweisbereich)	
	Belastete Standorte / Altlasten	
	Schadstoffbelastete Böden	
	Gebiet mit geologischem Abklärungsbedarf	
<i>Natur- und Kulturobjekte</i>	Geschützte Naturobjekte	
	Geschützte archäologische Fundstellen	
	Geschützte / schützenswerte / erhaltenswerte Kulturobjekte	
<i>Nutzungs- und andere Zonenvorschriften</i>	<i>Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 - 38 PBG⁴ und den genden Bestimmungen:</i>	

⁴ Kantonales Planungs- und Baugesetz, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

2. Bauzonen

- § 14** **Wohnzone, 2-geschossig** **W2**
- 1 Zweck Die 2-geschossige Wohnzone dient der Wohnnutzung.
- 2 Nutzung Ein- und Zweifamilienhäuser (Doppelfamilienhäuser in geschlossener Bauweise), Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers, etc.), deren Bauweise der W2 angepasst ist.
- 3 Baumasse Vgl. § 41 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements
- 4 Besondere Bestimmungen Für Überbauungen mit mehreren Bauten, die mehr als 2'000 m² Grundstücksfläche beanspruchen, bzw. für Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohneinheiten kann die zuständige Behörde einen Gestaltungsplan verlangen.
- § 15** **Wohnzone, 2-geschossig mit verdichteter Bauweise** **W2D**
- 1 Zweck Die 2-geschossige Wohnzone mit verdichteter Bauweise dient der verdichteten Wohnnutzung.
- 2 Nutzung Reihen- und Mehrfamilienhäuser sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers, etc.) in verdichteter Bauweise. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.
- Als verdichtete Bauweise gelten Überbauungen, die durch Zusammenbau und bauliche Konzentration Flächen einsparen und mindestens drei individuelle, als Eigenheim geeignete Wohneinheiten umfassen. Mit einem gesamtheitlichen Konzept, einer auf die Umgebung abgestimmten Architektur sowie dem Ausscheiden gemeinsam nutzbarer Bereiche wie Spielplätze, Grünanlagen usw. ist eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität anzustreben.
- 3 Baumasse Vgl. § 41 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements
- 4 Energie Gebäudehüllen (Dämmung) haben die Primäranforderungen von Minergie zu erfüllen (Heizenergiebedarf 10 % besser als gesetzliche Vorschriften) oder bei Einhalten der gesetzlichen Mindestanforderungen für den Heizenergiebedarf kompensatorisch den Wärmebedarf mehrheitlich mit erneuerbarer Energie zu decken.
- § 16** **Wohnzone, 3-geschossig** **W3**
- 1 Zweck Die 3-geschossige Wohnzone dient der Wohnnutzung.
- 2 Nutzung Reihen- und Mehrfamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers, etc.), deren Bauweise der W3 angepasst ist. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.
- 3 Baumasse Vgl. § 41 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements

- § 17 Wohnzone, 4-geschossig W4**
- 1 Zweck Die 4-geschossige Wohnzone dient der Wohnnutzung.
- 2 Nutzung Mehrfamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers, etc.), deren Bauweise der W4 angepasst ist. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.
- 3 Baumasse Vgl. § 41 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements
- 4 Dachgestaltung Es sind nur Flachdächer zulässig.
- 5 Besondere Bestimmungen Im Rahmen der Gestaltungsplanung ist ein zusätzliches Qualitätsverfahren bzw. ein Konkurrenzverfahren nach sia Ordnungen 142/143 (2009) zwingend notwendig (z.B. Architekturwettbewerb).
-
- § 18 Zentrumszone, 4-geschossig ZZ**
- 1 Zweck Die 4-geschossige Zentrumszone dient einer verdichteten und qualitativ hochstehenden, gemischten Bauweise entlang der Baselstrasse.
- 2 Nutzung Wohnnutzung sowie höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Läden, Gaststätten, Büros, Werkstätten)
Nicht zulässig sind verkehrsintensive Betriebe, Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion, freizeitparkähnliche Anlagen, Ausstellungs- bzw. Fahrzeugabstellflächen des Autogewerbes sowie Tankstellen und Autowaschanlagen. Die Verkaufs- und Ausstellungsflächenanteile dürfen 25 % der realisierten Geschossflächen aller Vollgeschosse nicht überschreiten.
- 3 Anteil Dienstleistung / Gewebe Reine Wohnbauten sind zulässig. Es ist maximal 1 Vollgeschoss als Dienstleistungs- und Gewerbeflächenanteil zulässig.
Im Rahmen eines Gestaltungsplans ist ein höherer Dienstleistungs-/Gewerbeanteil zulässig, wobei in den Obergeschossen nur nicht störende Nutzungen zulässig sind.
- 4 Baumasse Vgl. § 41 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements
-
- § 19 Kernzone Erhaltung KE**
- 1 Zweck Die Kernzone Erhaltung dient der Erhaltung, Nutzung und Ergänzung des bestehenden Dorfkerns mit speziellen Strassenräumen, Plätzen, Grünräumen und den ortstypischen prägnanten Bauten.
- 2 Nutzung Gemischte Nutzungen wie Wohnen, nichtstörende Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe (z.B. Verkaufsläden, Gaststätten usw.)
- 3 Baumasse Vgl. § 41 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements
- 4 Gestaltung Sämtliche bauliche Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform und Farbgestaltung) in die bestehenden Strukturen einzuordnen.
Die Stellung der Baukörper ist auf das Orts- und Landschaftsbild abzustimmen.

- 5 *Bedachung* Es sind nur symmetrische Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung sowie Walm- und Krüppelwalmdächer aus erdtonfarbenen, nicht engobierten Tonziegeln (Typ Mulden oder Biberschwanz) zulässig. Die Dachneigung beträgt mindestens 35° und maximal 45°; Gehrschilder / Walme max. 55°.
- Als Dachaufbauten sind Einzellukarnen in aufgelöster Form zulässig, die bezüglich ihrer Grösse, Proportionen, Gestaltung, Material und Farbgebung der traditionellen Dachlandschaft angepasst sind. Der Charakter der Dachlandschaft darf durch die Aufbauten nicht wesentlich verändert werden.
- Dachflächenfenster sind regelmässig angeordnet in geringer Anzahl möglich. Sie dürfen das Mass von jeweils 1.0 m² (inkl. Fensterrahmen) nicht überschreiten.
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 6 *Umgebung* Vorgärten und -plätze sind in ihrer ursprünglichen Art zu erhalten und entsprechend zu gestalten.
- 7 *Besondere Bestimmungen* Die KE ist mit der Ortsbildschutzzone OBS überlagert. Deshalb sind alle Baugesuche der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten.
- 8 *Ausnahmen* Bei Bauten, die für das Ortsbild von untergeordneter Bedeutung sind und die nicht massgeblich in Erscheinung treten, sind Ausnahmen bezüglich Dachneigung und Bedachungsmaterial möglich.

§ 20**Wohnzone Solarhäuser und Wohnateliers****WSW**

- 1 *Zweck* Die Wohnzone Solarhäuser und Wohnateliers dient den verdichteten Wohnnutzungen in energieeffizienter Bauweise. Der Überbauung angepasste Kleingewerbe und Dienstleistungen sind zulässig.
- 2 *Baumasse* Vgl. § 42 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements

§ 21**Gewerbezone mit Wohnen****GW**

- 1 *Zweck* Die Gewerbezone mit Wohnen dient der gewerblichen Nutzung und Dienstleistungen mit einem untergeordneten Wohnanteil im Sinne einer Nutzungsdurchmischung von Arbeiten und Wohnen.
- 2 *Nutzung* Es sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzung zulässig.
- Nicht zugelassen sind verkehrsintensive Betriebe sowie Betriebe, die übermässige Immissionen verursachen (starken Rauch, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterungen). Weiter ausgeschlossen sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion, Werkhöfe des Baugewerbes sowie dem Betrieb eines Automobilgewerbes dienende Garagen. Die Verkaufs- und Ausstellungsflächenanteile dürfen 25 % der realisierten Geschossflächen aller Vollgeschosse nicht überschreiten.
- 3 *Anteil Wohnnutzung* Reine Gewerbebauten sind zulässig. Der Wohnanteil ist auf maximal 1 Vollgeschoss beschränkt.

- | | | | | |
|---|-----------------|------------------------|--------------------|---------|
| 4 | <i>Baumasse</i> | Maximale Geschosshöhe: | Ortsteil Riedholz | 3G |
| | | | Ortsteil Niederwil | 2G |
| | | Maximale Gebäudelänge: | Ortsteil Riedholz | 40.00 m |
| | | | Ortsteil Niederwil | 30.00 m |
| | | Maximale Fassadenhöhe: | Ortsteil Riedholz | 10.50 m |
| | | | Ortsteil Niederwil | 7.50 m |
| | | Maximale Gesamthöhe: | Ortsteil Riedholz | 12.50 m |
| | | | Ortsteil Niederwil | 9.50 m |
- Weiter gelten die Bauvorschriften und Nutzungsziffern gemäss 0 42 dieses Reglements.
- 5 *Gestaltung* Grundsätzlich gelten sinngemäss die Bestimmungen von § 29 Gestaltungsperimeter Baselstrasse GPB dieses Reglements.
- 6 *Besondere Bestimmungen* Wohnungen sind so anzuordnen, dass keine Beeinträchtigung durch Gewerbebetriebe entsteht.

§ 22 **Industriezone**

I

- 1 *Zweck* Die Industriezone dient der Ansiedlung und Entwicklung arbeitsintensiver Industriebetriebe.
- 2 *Nutzung* Es sind Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zulässig. Bauten, die nur zur Lagerung von Materialien dienen (z.B. Lagerhäuser) sind nicht zulässig.
- 3 *Baumasse* Vgl. § 42 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements
- 4 *Umgebungsgestaltung* Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Zonenübergänge zu Wohn-/Misch-/Zentrumszonen sowie der Landwirtschaftszone sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (innerhalb Grenzabstand).
- 5 *Besondere Bestimmungen* Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager- und Umschlagsplätze überdeckt oder wirkungsvoll umpflanzt werden.

§ 23 **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

öBA

- 1 *Zweck* Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dient der Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.
- 2 *Nutzung* In der Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen (öBA) sind nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen gestattet.
- 3 *Baumasse* Vgl. § 42 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements
- 4 *Gebiete mit besonderen Bestimmungen* Auf GB Riedholz Nrn. 56 und 261 sind keine Bauten zulässig. Zulässig sind dem Sport dienende Anlagen wie Fussballtore, Flutlichtanlage, Ballfänge, Seitenbanden und gedeckte Spielerbänke. Bei einer Aufgabe der Nutzung als Sportplatz sind diese Flächen wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen.
Auf GB Riedholz Nr. 246 sind alle Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu bewirtschaften.

§ 24

Gebiet Attisholz

XX

Wird im Rahmen der Nutzungsplanung Attisholz Nord festgelegt

3. Eingeschränkte Bauzonen

§ 25	Freihaltezone	F
1 Zweck	Die Freihaltezone dient der Trennung und Gliederung der Bauzone sowie dem Freihalten von empfindlichen Landschaftskammern.	
2 Nutzung	Es sind nur landwirtschaftliche Nutzungen oder Gartenbau zulässig. Es sind nur eingeschossige Bauten (z.B. Kleintierställe oder Geräteschuppen) mit einer maximalen Gebäudefläche von 20 m ² zulässig, sofern sie dem Zweck der Freihaltung nicht widersprechen. Auf GB Niederwil Nr. 380 ist die Nutzung als privater Kinderspielplatz mit diesem Zweck dienenden Kleinbauten und Anlagen zulässig.	
3 Besondere Bestimmungen	Die Freihaltezone ist, soweit sie nicht landwirtschaftlich genutzt wird, möglichst zu durchgrünen und mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.	
 § 26	 Kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone	 USZi
1 Zweck	Die kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone bezweckt das Erhalten, Fördern und Schaffen naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und das Freihalten der Uferbereiche von Bauten und Anlagen. Sie gewährleistet den Schutz vor Hochwasser und stellt den Raumbedarf der Gewässer langfristig sicher.	
2 Darstellung	Im Bauzonenplan dargestellt	
3 Nutzung	Die USZi ist naturnah zu nutzen. Der Uferbereich bleibt zur Förderung der Mensch-Wasser-Beziehung öffentlich zugänglich.	
4 Unterhalt	Der Unterhalt richtet sich nach § 35 ff kantonales Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15 ⁵). Unterhaltsmassnahmen wie das Mähen von Böschungen, das Durchforsten von Ufergehölzen sind zulässig. Ebenfalls zulässig ist das Errichten von Asthaufen (ausserhalb des Hochwasserprofils) als Lebensraum für Kleintiere. Verjüngung und Durchlichtung von Ufergehölzen sind vom Kreisförster oder in dessen Auftrag vom Revierförster anzuzeichnen. Unterhaltsmassnahmen richten sich grundsätzlich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Gemeinde.	
5 Gestaltung und Bewirtschaftung	Für die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die entsprechenden Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.201 ⁶ , insbesondere Art. 41c) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.817 ⁷).	

⁵ <http://bgs.so.ch/frontend/versions/3270>

⁶ https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_201.html

⁷ https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_81.html

6 *Besondere Bestimmungen*

Für die Aufwertung des Flussraumes sind entlang des Fließgewässers standortgerechte, einheimische Sträucher und Bäume zu fördern.

Innerhalb des Hochwasserprofils sind jedoch lediglich einzelne Buschpflanzungen (Fläche je bis 1 m²) zulässig. Baumpflanzungen müssen zwingend ausserhalb des Hochwasserprofils angeordnet werden.

In der USZi liegende Hecken gelten grundsätzlich als geschützt. Bei Bauvorhaben auf den davon betroffenen Grundstücken ist im Baugesuchverfahren eine ordentliche Heckenbaulinie im Abstand von 4.0 m auszuscheiden und einzuhalten.

Im Gewässerraum sind standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege (maximal 3.0 m breiter gemergelter Fussweg), Flusskraftwerke oder Brücken zulässig. Auf Privatgrundstücken ist zudem die Errichtung von Einfriedungen aus Sicherheitsgründen zulässig. Die Detailgestaltung solcher Anlagen hat im Baugesuchverfahren zu erfolgen.

Die Errichtung von Mauern ist zum Schutz vor Hochwasser zulässig, falls diese Massnahmen nicht auch ausserhalb des Gewässerraums realisiert werden können.

Nicht zulässig sind insbesondere:

- Lagern von Material, Silageballen und Abfällen aller Art
- Errichten von Holzlagern
- Lagern von Kompost (Kompostgitter, Kompostbehälter)
- Errichten von Zäunen und Gartenanlagen (Ausnahme: Errichten von Zäunen auf Privatgrundstücken aus Sicherheitsgründen)
- Schädigen von Ufern durch Beweiden

4. Zonen ausserhalb Bauzone

§ 27	Landwirtschaftszone	LW
1 <i>Zweck</i>	Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie dem Schutz von Natur und Landschaft.	
2 <i>Nutzung</i>	Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau, sowie überwiegend bodenabhängig, produzierender Gartenbau mit Erhalt der ökologischen Ausgleichsflächen Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700 ⁸) und PBG (insb. § 37bis PBG).	
3 <i>Gestaltung</i>	Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Ausmass, Standort / Stellung, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebungsgestaltung und Bepflanzung sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Sie sind in der Regel mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Es ist ein in Abwägung aller Interessen optimaler Standort zu wählen.	
4 <i>Dachgestaltung</i>	Stellung: Firstrichtung Hangparallel Dachform: symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Neigung Dachneigung: mindestens 35°, maximal 45° Gehrschilder/Walme maximal 55° Bedachung: je nach bestehenden Bauten und Umgebung naturrote Tonziegel oder Faserzement in Braun- oder Rottönen	
5 <i>Baumasse</i>	Vgl. 0 42 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements	
6 <i>Silos</i>	Die maximale Silohöhe beträgt 17.0 m; Ausnahmen können in begründeten Fällen durch die Baubehörde bewilligt werden. Silos sind möglichst unauffällig zu platzieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel- oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig.	
7 <i>Hinweis</i>	Entlang offener Gewässer, Hecken, Feld- und Ufergehölzen gilt gemäss Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung, (ChemRRV, Anhänge 2.5 und 2.6) ein Düngeverbot auf einer Breite von mind. 3 m, sowie ein Verbot der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln von mind. 6 Meter. Je nach Böschung zum Gewässer können diese Distanzen ändern (siehe Merkblatt „Pufferstreifen – richtig messen und bewirtschaften“ (KIP / PIOCH, 2009).	
8 <i>Ausnahmen</i>	Ausnahmen sind bei An- und Nebenbauten sowie neuen landwirtschaftlichen Zweckbauten bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung und Bedachung möglich, wenn diese im Landschaftsbild nicht massgebend in Erscheinung treten sowie bei vorbestehenden anderen Bauformen.	

⁸ <https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html>

5. Überlagernde Festlegungen

§ 28	Ortsbildschutzzone	OBS
1 Zweck	Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des charakteristischen, historisch wertvollen Orts- und Strassenbildes mit den prägenden Bauten, Strassenräumen, Plätzen und Grünräumen und dient der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten im Dorfteil Niederwil. Die OBS ist Teilen der Wohnzone, 2-geschossig (W2) und der Kernzone Erhaltung (KE) überlagert.	
2 Nutzung und Baumasse	Gemäss § 14 (W2) bzw. § 19 (KE) dieses Reglements	
3 altrechtlicher Bauten	Bei der Erneuerung und Renovation altrechtlicher Bauten ist deren Bestand (Baumasse) gewährleistet.	
4 Gestaltung	Bei Umbauten sind die bestehenden Baukörper und Dachformen zu erhalten. Neubauten müssen sich bezüglich Volumen, Farbe und Dachform gut in die bestehende Bebauung einfügen. Sämtliche bauliche Massnahmen, insbesondere auch Dachaufbauten, Reklamen, Einfriedungen, Bepflanzungen und Beläge haben sich dem Zweck der Ortsbildschutzzone unterzuordnen und sich hinsichtlich Bauart, Stellung, (Dach-)Form, Proportionen, Massstäblichkeit, Materialwahl und farblicher Gestaltung ins Ortsbild einzufügen. Störende Bauten und Gebäudeteile sind bei baulichen Veränderungen den architektonischen Formen des gewachsenen Ortsbildes anzupassen.	
5 Abbruch von Bauten	Der Abbruch von Bauten, welche für das Ortsbild von Bedeutung sind, darf nur bewilligt werden, wenn diese nicht geschützt sind und wenn gleichzeitig mit dem Abbruchgesuch ein bewilligungsfähiges Neubauprojekt vorliegt, dessen Finanzierung sichergestellt ist.	
6 Parabolspiegel und Solaranlagen	Gemäss § 6 Abs. 4 und 5 dieses Reglements	
7 Besondere Bestimmungen	Sämtliche Baugesuche sind der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten.	
8 Ausnahmen	Die Baubehörde kann Grenz- und Gebäudeabstandsunterschreitungen unter dem Vorbehalt von § 27 und § 29 KBV gestatten.	
§ 29	Gestaltungspereimeter Baselstrasse	GPB
1 Zweck	Der Gestaltungspereimeter Baselstrasse bezweckt die Sicherstellung eines ästhetisch ansprechenden Ortsbildes entlang der Baselstrasse im Ortsteil Riedholz. Der GPB ist der Zentrumszone (ZZ) sowie Teilen der Gewerbezone mit Wohnen (GW) überlagert.	
2 Nutzung und Baumasse	Gemäss § 18 (ZZ) und § 21 (GW) dieses Reglements	
3 Gestaltung	Bei Neubauten und bei wesentlichen Änderungen bestehender Fassaden bzw. der gegen die Baselstrasse gerichteten Aussenbereiche / Vorplätze gelten erhöhte Anforderungen an die Fassaden- bzw. Aussenraumgestaltung. Sämtliche bauliche Massnahmen, insbesondere auch Dachaufbauten, Reklamen, Antennen, Einfriedungen, Bepflanzungen und Beläge haben sich dem Zweck des GPB unterzuordnen. Störende Bauten und Gebäudeteile sind bei baulichen Veränderungen dem Zweck der GPB anzupassen.	

- Weiter gelten die Bestimmungen nach § 6 dieses Reglements.
- 4 Parkierung und Aussenräume Die Parkierung hat rückwärtig zu erfolgen. Gegen die Baselstrasse sind höchstens Kundenparkplätze zulässig.
Umschlag- und Abstellplätze sind gegen die Baselstrasse nicht zulässig.
Gegen die Baselstrasse gerichtete private Vorplätze sind in gepflegter Weise mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen.
- 5 Besondere Bestimmungen Im Rahmen der entsprechenden Baugesuchverfahren ist der zuständigen kommunalen Baubehörde jeweils ein Gestaltungskonzept vorzulegen und durch diese genehmigen zu lassen.

§ 30**Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone****USZa**

- 1 Zweck Die kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone bezweckt die langfristige Sicherung des Gewässerraums (Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen) sowie die Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation.
Die kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- 2 Darstellung Im Gesamtplan dargestellt
- 3 Bewirtschaftung Es gelten die Bestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV).
Beim Gewässerraum, der landseitig über Erschliessungswege und -strassen hinausreicht, bestehen keine Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung bei Acker- oder Grünland. Der Bewirtschafter hat aber dafür zu sorgen, dass keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen. Dazu hat er, neben den allgemeinen Sorgfaltspflichten, ab Fahrbahnrand einen Pufferstreifen in Form eines Grasstreifens von 1 m Breite anzulegen.
- 4 Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen Bauten und Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit sie nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Gewässerunterhalt dienen. Im Übrigen gelten § 22 ff des kantonalen Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15⁹).

§ 31**Kommunale Landschaftsschutzzone****LSZ**

- 1 Zweck Die kommunale Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung und Aufwertung der reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammer mit ihren Wiesen, Äckern, Hecken, Bäumen, mäandrierenden Bachläufen und Waldrändern.
Die kommunale Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- 2 Darstellung Im Gesamtplan dargestellt
- 3 Nutzung Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung soweit mit dem Zweck der kommunalen Landschaftsschutzzone vereinbar.
Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten. Eine private Gartennutzung und das Abstellen von Fahrzeugen sind unzulässig.

⁹ <http://bgs.so.ch/frontend/versions/575>

- | | | |
|---|------------------------|---|
| 4 | Bauten und Anlagen | Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig. Ausnahmen sind für Ergänzungen der bestehenden Bauten und Landwirtschaftsbetriebe sowie für kleinere Bauten (z.B. Bienenhäuser, Weideunterstände) möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich oder auf den beanspruchten Standort angewiesen sind. Ebenfalls zulässig sind Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse (z.B. Erschliessungsinfrastruktur für den Fuss- und Veloverkehr). |
| 5 | Besondere Bestimmungen | Bei den gelegentlichen Grossanlässen des Bildungszentrum Wallierhof ist die Nutzung der umliegenden Landwirtschaftsflächen des Bildungszentrums für temporäre Fahrzeugabstellplätze zulässig. |

§ 32**Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft****VNL**

- | | | |
|---|-------------|--|
| 1 | Zweck | <p>Das kommunale Vorranggebiet Natur und Landschaft dient der Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen schützenswerter Tiere und Pflanzen sowie der Erhaltung typischer Landschaften. Angestrebt wird ein Lebensverbund mit möglichst grossen, zusammenhängenden artenreichen Weiden, blumenreichen Heumatten, strukturierter Hecken, Obstbaumlandschaften mit Hochstamm-Obstbäumen, aufgelichteten Waldrändern im Übergang von Kulturland zu Wald, altholzreichen Waldreservaten und Biotopen von nationaler Bedeutung gemäss Bundesinventaren. Weiter bezweckt es die Erhaltung von erdgeschichtlichen Zeugnissen und Geotopen.</p> <p>Das kommunale Vorranggebiet Natur und Landschaft ist der Landwirtschaftszone überlagert.</p> |
| 2 | Darstellung | Im Gesamtplan dargestellt |
| 3 | Nutzung | Bestehende Bauten und Anlagen können erhalten, erneuert, umgebaut und weiter betrieben werden. Dabei sind die Schutzziele besonders zu gewichten. |
| 4 | Hinweise | Schutz und Unterhalt von Lebensräumen sind wenn möglich mit Vereinbarungen zu regeln. Partner sind dabei die Bewirtschafter und allenfalls die Grundeigentümer. Ausnahmsweise werden die Ziele mit Schutzverfügungen oder Nutzungsplänen umgesetzt. |

§ 33**Kommunale Naturschutzzone****NSZ**

- | | | |
|---|-------------|--|
| 1 | Zweck | <p>Die kommunale Naturschutzzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung wertvoller Landschaftselemente und die Erhaltung seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten samt ihren Lebensräumen.</p> <p>Die wertvollen Lebensräume sind in ihrer natürlichen Vielfalt und Zusammensetzung zu erhalten und zu fördern. Pflegemassnahmen und Veränderungen müssen den Erhalt oder die ökologische Aufwertung der Flächen bezwecken.</p> <p>Die kommunale Naturschutzzone ist dem Wald bzw. der Landwirtschaftszone überlagert.</p> |
| 2 | Darstellung | <p>Im Gesamtplan dargestellt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Biotopkette Inselibächli 2. Biotop am Gummenbach |

- | | | |
|---|--------------------------------|--|
| 3 | Nutzung | Als Nutzung zulässig sind nur Unterhalts- und Bewirtschaftungsmassnahmen, die dem oben erwähnten Schutzzweck dienen. Das Ausbringen von Düngemitteln, Insekten- und Pflanzengiften ist untersagt. Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Entwässerung, Bewässerung, Bewirtschaftung noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden. |
| 4 | Bauten und Anlagen | Bauten und Anlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig. Zugelassen sind höchstens der Weidenutzung dienende Zäune. |
| 5 | Schutz- und Pflegebestimmungen | Die spezifischen Schutz- und Pflegebestimmungen für die zwei oben aufgeführten Bereiche der Naturschutzzone sind im Anhang 1 verbindlich festgelegt. |

§ 34 Rutschungen geringe Gefährdung (Hinweisbereich)

- | | | |
|---|-------------------------------------|--|
| 1 | Zweck | Der Hinweisbereich Rutschungen geringe Gefährdung dient dem Schutz von Mensch, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren primär mittels raumplanerischen und, wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen. |
| 2 | Gebiete | Die im Bauzonenplan entsprechend dargestellten Gebiete liegen gemäss Gefahrenkarten im Bereich mit geringer Gefährdung. |
| 3 | Auflagen | Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen. Bei sensiblen Objekten sind Schutzmassnahmen vorzusehen. Die Grundeigentümer sind auf die Gefährdung und auf mögliche Massnahmen zur Schadensverhütung aufmerksam zu machen. |
| 4 | Zuständigkeiten | Die Baubehörde informiert die Bauherren entsprechend. |
| 5 | Ausnahmen | Wenn bauliche Massnahmen gemäss der Gefahrenkarte „Soll-Zustand“ ergriffen worden sind, ist die Gefährdung neu zu beurteilen. Im Minimum gelten die Auflagen gemäss dem Bereich Restgefährdung. |
| 6 | Gebiete mit besonderen Bestimmungen | In den Rutschungsgebieten "Hofmatt-Petersrain" und "Bännli" ist als Voraussetzung für eine Baubewilligung jeweils ein geologisches Gutachten zu erbringen. Dieses hat eine allfällige Meteorwasserversickerung mitzuberücksichtigen. |

§ 35 Belastete Standorte / Altlasten

- | | | |
|---|--------------|--|
| 1 | Beschreibung | Belastete Standorte werden gemäss Artikel 32c Absatz 2 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG, SR 814.01 ¹⁰) in einen öffentlich zugänglichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltIV, SR 814.680 ¹¹) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) verzeichnet. |
| 2 | Darstellung | Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte (KBS, www.afu.so.ch) einsehbar. |

¹⁰ https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_01.html

¹¹ https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_680.html

- 3 Handlungsbedarf Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten oder bei Standorten, wo ein Verdacht auf Verunreinigungen des Bodens oder des mineralischen Untergrundes vorliegt, ist dieser gemäss Art. 3 AltIV resp. § 136 GWBA auf Schadstoffe zu untersuchen und dem Amt für Umwelt zur Beurteilung einzureichen. Die Baubehörden ordnen diese Untersuchung und die Erarbeitung des Entsorgungskonzepts an, in welchem auch der Nachweis über die Einhaltung von Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV) erbracht werden muss.

§ 36 Schadstoffbelastete Böden

- 1 Beschreibung Das Amt für Umwelt erfasst im Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden (VSB) Gebiete mit nachgewiesenen Schadstoffbelastungen des Bodens („Bodenbelastungsgebiete“) sowie Gebiete, die aufgrund von gut begründeten fachlichen Hinweisen als „Bodenbelastungs-Verdachtsflächen“ ausgeschieden sind (§ 132 Abs. 1 GWBA). Dieses Verzeichnis ist die Grundlage für die Umsetzung der in § 136 GWBA definierten Vollzugs-Aufgaben der zuständigen Baubehörden.
- 2 Darstellung Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die betroffenen Flächen sind als „Prüfperimeter Bodenabtrag“ (Prüfperimeter Bodenabtrag, www.afu.so.ch) öffentlich einsehbar.
- 3 Handlungsbedarf Bei Bauvorhaben innerhalb des „Prüfperimeters Bodenabtrag“ gelangt § 136 GWBA zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden vor Ort (gleiche Bodenbelastung) weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.

§ 37 Gebiet mit geologischem Abklärungsbedarf

- 1 Zweck Die Gebiete mit geologischem Abklärungsbedarf dienen der Sicherstellung bestehender und neu zu erstellender Bauten sowie dem Personenschutz gemäss § 143 PBG¹².
- 2 Darstellung Im Bauzonenplan dargestellt
- 3 Bauten und Anlagen Die Erteilung einer Baubewilligung setzt ein geologisches Gutachten voraus, welches aufzeigt, mit welchen baulichen Massnahmen Hangsicherung und Wasserhaltung während und nach Erstellung der Bauten und Anlagen zu gewährleisten sind. Das geologische Gutachten hat eine allfällige Meteorwasserversickerung mitzubersichtigen.
- 4 Besondere Bestimmungen Baugesuche können ausgewiesenen Fachleuten zur Beurteilung unterbreitet werden. Auf Antrag anstossender Grundstückseigentümer kann die Gemeinde vor Baubeginn ein Rissprotokoll über die betroffenen Gebäude verlangen.

¹² <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

6. Natur- und Kulturobjekte

§ 38 Geschützte Naturobjekte

- 1 Zweck / Schutz Erhalt der markanten Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Hochstammobstgärten
- 2 Darstellung In den Nutzungsplänen (Zonen- und im Gesamtplan) dargestellt
- 3 Massnahmen Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt der Bäume gefährden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung der kommunalen Baubehörde. Diese regelt die Ersatzpflanzung mit artgleichen oder standortheimischen Bäumen.
Die markanten Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Hochstammobstgärten sind zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume an sinnvollem Standort zu ersetzen. Zuständig ist der Grundeigentümer.

§ 39 Geschützte archäologische Fundstellen

- 1 Zweck Die geschützten archäologischen Fundstellen dienen dem Erhalt der archäologischen Fundstellen im Gemeindegebiet.
- 2 Darstellung In den Nutzungsplänen (Bauzonen- und Gesamtplan, Erschliessungspläne) dargestellt
- 3 Hinweis Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.

§ 40 Geschützte/schützenswerte/erhaltenswerte Gebäude / Kulturobjekte

- 1 Grundsatz Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit den kantonalen Fachstellen und der Baubehörde abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung.
- 2 Geschützte Kulturobjekte Die in den Nutzungsplänen geschützten Gebäude / Kulturobjekte weisen besondere architektonische, kulturelle oder historische Werte auf und sind durch Regierungsratsbeschluss geschützt. Die entsprechende Verfügung umschreibt den Schutzcharakter.
Alle Baugesuche und Veränderungen - insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details - sind der kantonalen Denkmalpflege zur Zustimmung zu unterbreiten. Alle Arbeiten sind im Sinne dieser Fachstelle und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen; Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.
- 3 Schützenswerte Kulturobjekte Die in den Nutzungsplänen schützenswerten Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Sie sind in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer Bausubstanz möglichst zu erhalten. Ein Abbruch ist zulässig, wenn nachweislich keine Sanierung möglich ist, ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegt, die Ausführung gesichert ist und die schützenswerten Eigenschaften eingehalten oder sogar verbessert werden.
Alle Baugesuche und Veränderungen sind der kantonalen Denkmalpflege zur Zustimmung zu unterbreiten.

4 Erhaltenswerte Kulturobjekte

Die in den Nutzungsplänen erhaltenswerten Objekte sind charakteristische Bauten, denen vor allem als Bestandteil im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie sind wenn möglich, in Stellung, Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) und äusserer Erscheinung zu erhalten. Ein Abbruch bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatz- bzw. Neubauprojekt mit gesicherter Ausführung. Dieses darf nicht zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen.

Alle Baugesuche und Veränderungen sind der Fachstelle für Ortsbildschutz zur Zustimmung zu unterbreiten.

7. Bauvorschriften und Nutzungsziffern

§ 41 Wohn- und Mischzonen

Bezeichnung	W2 Wohnzone, 2-geschossig	W2D Wohnzone, 2-geschossig mit verdichteter Bauweise	W3 Wohnzone, 3-geschossig	W4 Wohnzone, 4-geschossig	ZZ Zentrumszone	KE Kernzone Erhaltung
generelle Gestaltungsplanpflicht	nein	ja	nein	ja, Qualitätsverfahren zwingend	nein	nein
min. Geschosszahl [G]	1G	2G	3G	4G	4G	2G
max. Geschosszahl [G]	2G	2G	3G	4G	4G	2G
Zulässigkeit Attikageschoss	bis 2G: ja *3G: nein	2G: ja *3G: nein	bis 3G: ja *4G: nein	nein	nein	nein
max. Gebäudelänge [Gl]	40.00 m	40.00 m	40.00 m	50.00 m	-	-
max. Fassadenhöhe [Fh]	7.50 m	7.50 m	10.50 m	13.50 m	13.50 m	7.50 m
max. Gesamthöhe [Gh]	9.00 m	9.0 m	12.00 m	-	15.00 m	-
min. Überbauungsziffer [ÜZ]	20 %	**40 %	20 %	20 %	20 %	20 %
max. Überbauungsziffer [ÜZ]					-	-
- Vollgeschosse	35 %		30 %	40 %		
- Unterniveaubauten/Untergeschosse	80 %	80 %	80 %	80 %		
min. Grünflächenziffer [GZ]	40 %	30%	30%	30 %	20 %	40 %
Baumäquivalent	-	-	-	-	zu max. 25 %	-

* Maximale Geschosszahl inkl. Bonus gemäss § 3 Abs. 4

** Richtwert für das Gestaltungsplanverfahren (keine verbindliche Vorgabe)

§ 42 Spezialzonen, Arbeitszonen und weitere Zonen

Bezeichnung	WSW Wohnzone für Solarhäuser und Wohnateliers	Attisholz	Attisholz	GW Gewerbezone mit Wohnen	öBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	I Industriezone	LW
generelle Gestaltungsplanpflicht	ja			ja	nein	ja	
min. Geschosszahl [G]				2G	-	-	1G
max. Geschosszahl [G]	3G			vgl. § 21	3G	-	2G
Zulässigkeit Attikageschoss				Ja	ja	ja	
max. Gebäudelänge [Gl]				vgl. § 21	-	-	
max. Fassadenhöhe [Fh]	9.00 m			vgl. § 21	12.00 m	10.50 m	7.50 m
max. Gesamthöhe [Gh]				vgl. § 21	-	-	Silos: 17.0 m
min. Überbauungsziffer [ÜZ]				20 %	-	-	
max. Überbauungsziffer [ÜZ]					-		
- Vollgeschosse				60 %		60 %	
- Unterniveaubauten/Untergeschosse				80 %		80 %	
min. Grünflächenziffer [GZ]				15 %	15 %	20 %	
Baumäquivalent				zu max. 25 %	-	zu max. 50 %	

IV. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 43 Verfahren

- 1 *Erlass* Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes¹³ des Kantons Solothurn.

§ 44 Inkrafttreten und Übergangsrecht

- 1 *In Kraft treten* Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.
- 2 *Anwendungsbereich* Es findet Anwendung auf allen Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 45 Aufhebung des alten Rechts

- 1 Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere die Zonenreglemente mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1295 vom 27. Juni 2000 und 219 vom 19. Februar 2002 (Riedholz) sowie 1833 vom 14. September 1999 und 1736 vom 4. September 2000 (Niederwil) aufgehoben.

¹³ Kantonales Planungs- und Baugesetz, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

V. GENEHMIGUNGSVERMERK

Öffentliche Auflage vom 7. Juni bis 6. Juli 2018 und vom 17. August bis 15. September 2020

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Riedholz am 19. Oktober 2020



Die Gemeindepräsidentin

S. Narske

Die Gemeindeverwalterin

S. Meisler

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. *2021/1362* vom *14. September 2021*

publiziert im Amtsblatt Nr. *43* vom *29. Oktober 2021*

Der Staatsschreiber

A. F.



ANHANG

Anhang 1: Schutz- und Pflegebestimmungen kommunale Naturschutzzone (NSZ)

Kommunale Naturschutzzone 1: Biotopkette Inselibächli

Beschreibung: Die Biotopkette Inselibächli besteht aus verschiedenen kleinen Feuchtgebieten, die im Jahr 2015 neugestaltet werden.

Bedeutung: Die Biotope stellen eine Bereicherung des bestehenden Waldareals dar (Ahorn-Eschenwald).

Schutzziel: Erhalten der Lebensräume für angepasste Tier- und Pflanzenarten (v. a. Amphibien, Insekten, aquatische Pflanzenarten)

Schutz- und Pflegemassnahmen: Die Feuchtbiotope sind mit folgenden Massnahmen langfristig zu erhalten:

- Jährliche Kontrollen
- Eingriffe bei den Tümpeln zur Verhinderung der Verlandung im Turnus von 3 – 4 Jahren mit gleichzeitigen waldbaulichen Eingriffen

Zuständigkeit: Die Verantwortung für den Unterhalt liegt grundsätzlich bei der Einwohnergemeinde Riedholz. Die Details zum Unterhalt (Ausführung, Zeitpunkt, Kostenteiler usw.) sind in einer Unterhaltsvereinbarung zwischen Pro Natura, der Bürgergemeinde Solothurn und der Einwohnergemeinde Riedholz auf der Grundlage eines Pflegekonzeptes zu regeln.

Kommunale Naturschutzzone 2: Biotop am Gummenbach

Beschreibung: Das Biotop am Gummenbach besteht aus einer vernässten Fläche, die 2015 mit einem Weiher ergänzt wurde.

Bedeutung: Das Feuchtgebiet ist eine Ergänzung zu den bestehenden wertvollen Flächen im Gebiet Gummen.

Schutzziel: Erhalten der Lebensräume für angepasste Tier- und Pflanzenarten (v. a. Amphibien, Libellen)

Schutz- und Pflegemassnahmen: Das Feuchtbiotop ist mit folgenden Massnahmen langfristig zu erhalten:

- Jährliche Kontrollen
- Eingriffe beim Weiher zur Verhinderung der Verlandung im Turnus von 3 – 4 Jahren
- Jährliche Mahd der Umgebungsflächen

Zuständigkeit: Die Ausführung der Pflegeingriffe erfolgt durch den Bewirtschafter des Gummenhofes (GB Niederwil Nr. 320).

Anhang 2: Schutzverzeichnis

Geschützte Naturobjekte

- Aarelauf (Flusslauf mit Uferbestockung) von Grenze Feldbrunnen bis Werk Flumenthal (öffentliches Gewässer)
RRB Nr. 4486 vom 22. August 1972
Rast- und Futterplatz für ziehende Wasservögel. Gänzlich Jagd- und Motorboot-Verbot; Fahrverbot für Ruder- und Segelboote vom 1. September bis 1. April. Aus technischen Gründen sind keine Verbotstafeln angebracht.
- Alle übrigen geschützten Naturobjekte sind gestützt auf die Naturinventare Riedholz (BSB + Partner, 2009) und Niederwil (BSB + Partner, 2012) auf den Zonenplänen und auf dem Gesamtplan eingetragen.

Geschützte Kulturobjekte gemäss kantonalem Schutzverzeichnis

Ortsteil Riedholz

- Stützmauer beim Hof Brestenberg, GB Nr. 194
- Brunnen beim Hof Brestenberg Nr. 1, GB Nr. 194
- Wappen am Hof Brestenberg Nr. 1, GB Nr. 194
- Brunnen beim Landhaus Hübeli Nr. 2, GB Nr. 233
- Brunnen beim Bad Attisholz, GB Nr. 506
- Brunnen beim Haus Baselstrasse Nr. 15, GB Nr. 197
- Votivkreuz an der Baselstrasse, GB Nr. 90004 (öffentliches Areal)
- Bauernhaus Höhenstrasse Nr. 2, GB Nr. 59
- Wohnstock (Ofenhaus) Hof Brestenberg Nr. 4, GB Nr. 194
- Speicher Hof Brestenberg Nr. 5, GB Nr. 194
- Hof Brestenberg Nr. 1, GB Nr. 194
- Haus Weiherstrasse Nr. 22, GB Nr. 256
- Landhaus Hübeli Nr. 2, GB Nr. 233
- Bad Attisholz, Attisholzstrasse 3, GB Nr. 918
- Waldturm, Höhenstrasse Nr. 4, GB Nr. 704
- Markstein C, Koordinaten 2.610.006 / 1.232.407, GB Nr. 2
- Markstein F (2), Koordinaten 2.609.896 / 1.232.491, GB Nr. 2 und Niederwil 367
- Markstein U (14), Koordinaten 2.609.174 / 1.232.156, GB Nr. 20
- Markstein V (16), Koordinaten 2.608.977 / 1.232.124, GB Nr. 20

Hinweis: Evtl. folgen weitere Objekte oder Änderungen im Rahmen der Nutzungsplanung Attisholz Nord.

Ortsteil Niederwil

- Brunnen Balmstrasse Nr. 22, GB Nr. 328
- Siggernbrücke im Grünraum, GB Nr. 90002 (öffentliches Areal)
- Brücke über den Gummenbach, GB Nr. 90001 (öffentliches Areal)
- Siggernbrücke in der Dorfmitte, GB Nr. 90012 (öffentliches Areal)
- Bachschwelen in der Siggern, GB Nr. 90026 (öffentliches Areal)
- Haus Hauptstrasse Nr. 4, GB Nr. 359
- Gummenöle, Öle Nr. 2, GB Nr. 493
- Gummenstock / Haus Gumme Nr. 1, GB Nr. 494
- Speicher Hauptstrasse Nr. 6, GB Nr. 358
- Markstein A (1), Koordinaten 2.610.214 / 1.232.145, GB Niederwil Nr. 1
- Markstein O (8), Koordinaten 2.609.532 / 1.232.182, GB Niederwil Nr. 367
- Markstein S (13), Koordinaten 2.609.468 / 1.232.225, GB Niederwil Nr. 319

Schützenswerte Kulturobjekte*Ortsteil Riedholz*

- Zwei Steinsäulen bei der südlichen Einfahrt zur Allee Schöpferhof, GB Nr. 980
- Haus Schöpferstrasse 7, GB Nr. 879
- Säureturn (Gebäude Nr. 61) ehemalige Cellulosefabrik, GB Nr. 232

Hinweis: Evtl. folgen weitere Objekte oder Änderungen im Rahmen der Nutzungsplanung Attisholz Nord.

Ortsteil Niederwil

- Haus Gsteig Nr. 1, GB Nr. 383

Erhaltenswerte Kulturobjekte*Ortsteil Riedholz*

- Schöpfershof Nr. 1, GB Nr. 254
- Bauernhaus Bergstrasse Nr. 27, GB Nr. 122
- Bauernhaus Bergstrasse Nr. 30, GB Nr. 154
- Wohnstock Sonnenrainstrasse 46, GB Nr. 235
- Schulhaus Wallierhofstrasse Nr. 1, GB Nr. 192
- Bauernhaus Höhenstrasse Nr. 1, GB Nr. 236
- Bauernhaus Weidweg Nr. 1, GB Nr. 416
- Wohnhaus an der Tannenstrasse Nr. 10, GB Nr. 275
- Scheune neben Bad Attisholz, Attisholzstrasse Nr. 5, GB Nr. 918
- Bauernhaus Hübeli Nr. 1, GB Nr. 233
- Speicher Hübeli Nr. 1a, GB Nr. 233
- Nebengebäude zum Landhaus Hübeli, Hübeli Nr. 3, GB Nr. 233
- Gewächshaus zum Landhaus Hübeli, Hübeli Nr. 4, GB Nr. 233

- Verwaltungsgebäude ehemalige Cellulosefabrik, Attisholzstrasse Nr. 10, GB Nr. 232
- Gebäude Attisholzstrasse Nr. 4, GB Nr. 869
- Wohnhaus Tannegg Nr. 1, GB Nr. 353
- Wohnhaus Zelgli Nr. 1 und 3, GB Nr. 8
- Wohnhaus Zelgli Nr. 5 und 7, GB Nr. 507
- Kiesofenhalle (Gebäude Nr. 62) ehemalige Cellulosefabrik Attisholz, GB Nr. 232

Hinweis: Evtl. folgen weitere Objekte oder Änderungen im Rahmen der Nutzungsplanung Attisholz Nord.

Ortsteil Niederwil

- Hof Gsteig Nr. 2, GB Nr. 328
- Hof Balmstrasse Nr. 12, GB Nr. 357
- Haus Balmstrasse Nr. 6, GB Nr. 422