

Zonenreglement



Einwohnergemeinde Schnottwil

September 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 Nutzungsbonus ohne Gestaltungsplan	4
§ 4 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	5
§ 5 Überbauungsziffer	5
§ 6 Umgebungsgestaltung und Baumäquivalent	6
§ 7 Kultusbauten	6
§ 8 Sexgewerbe	6
§ 9 Sonnenkollektoren/ -zellen	6
§ 10 Mobilfunkanlagen	7
§ 11 Erweiterungs- und Nebenbauten	7
§ 12 Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis	7
III. ZONENVORSCHRIFTEN	8
1. Unterteilung	8
§ 13 Zonen / Gebiete / Objekte	8
2. Bauzonen	9
§ 14 Wohnzone, 2-geschossig	9
§ 15 Kernzone	9
§ 16 Gewerbezone mit Wohnen	10
§ 17 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	11
§ 18 Zone für öffentliche Anlagen	11
3. Eingeschränkte Bauzonen	11
§ 19 Sondernutzungszone „Steingrübli“	11
§ 20 Zone für Familiengarten	11
§ 21 Freihaltezone	12
4. Zonen ausserhalb Bauzone	12
§ 22 Landwirtschaftszone	12
§ 23 Spezielle Landwirtschaftszone Fluehof	13
5. Überlagernde Festlegungen	13
§ 24 Ortsbildschutzzone	13
§ 25 Kommunale Uferschutzzone (ausserhalb Bauzone)	14
§ 26 Kommunale Freihaltezone Hochwasserschutz/Renaturierung	15
§ 27 Kommunale Hofstattzone	15
§ 28 Kommunale Landschaftsschutzzone	16
§ 29 Belastete Standorte / Altlasten	16
§ 30 Schadstoffbelastete Böden	17
6. Natur- und Kulturobjekte	17
§ 31 Geschützte Naturobjekte (Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen)	17
§ 32 Geschützte/schützenswerte/erhaltenswerte Gebäude und Kulturobjekte	18
§ 33 Geschützte archäologische Fundstellen	18
7. Bauvorschriften und Nutzungsziffern	19
§ 34 Bauvorschriften und Nutzungsziffern Bauzonen und Landwirtschaftszone	19

IV. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	20
§ 35 Verfahren.....	20
§ 36 Inkrafttreten und Übergangsrecht	20
§ 37 Aufhebung des alten Rechts.....	20
V. GENEHMIGUNGSVERMERK	21

Gestützt auf das Planauflegeverfahren, den Gemeinderatsbeschluss vom 22. April 2020 sowie Regierungsratsbeschluss Nr. 1385 vom 22. September 2020, tritt nachfolgendes Zonenreglement der Einwohnergemeinde Schnottwil mit der Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. _____ vom _____ 2020 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 und die Nutzung der einzelnen Zonen.
- 2 *Geltungsbereich* Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Schnottwil. Die Nutzungsplanung beinhaltet den Bauzonenplan im Massstab 1:2'000, den Gesamtplan 1:5'000 sowie die Erschliessungspläne 1:1'000.

§ 2 Besitzstandgarantie nach § 34^{ter} PBG

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

II. ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN

§ 3 Nutzungsbonus ohne Gestaltungsplan

- 1 *Zweck* Der Nutzungsbonus bezweckt die Nachverdichtung überbauter sowie die Verdichtung ungebauter Gebiete, unabhängig eines Gestaltungsplans (ergänzend zu § 39 KBV).
- 2 *Nutzungsboni* Ein Bonus auf der maximalen Überbauungsziffer kann bei Erfüllung einer/mehrerer der folgenden Bedingungen in der Kernzone K erteilt werden:
 - Für Erweiterungen bestehender, zonenkonformer Wohnbauten, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglements erstellt wurden. Der Bonus gilt für Erweiterungen, bei welchen zusätzliche, selbständige Wohneinheiten (An-/Umbauten, Ersatzneubauten mit separatem Zugang, eigener Küche und eigener sanitärer Einrichtung) geschaffen werden.
 - Für unbebaute Baugebiete, die in verdichteter Art (< 600 m² anrechenbare Landfläche pro Wohneinheit) überbaut werden.
 - Für Gebäude, welche das von der Gesetzgebung geforderte Mass an Energieeffizienz überschreiten.

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

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

- 3 *Max. Boni* Ein Bonus auf der maximal zulässigen Überbauungsziffer ist ausschliesslich in der Kernzone K zulässig. Der Bonus bemisst sich ab der Grundnutzung und darf die entsprechende Überbauungsziffer um maximal 10 % überschreiten.
Bei der Energieeffizienz gelten die nach § 39 Abs. 3 KBV aufgeführten Boni.
- 4 *Zuständigkeit* Für die abschliessende Beurteilung der Nutzungsboni ist die Baubehörde der Einwohnergemeinde Schnottwil zuständig (auf der Grundlage des Baugesuchs). Der Gemeinderat kann beratend beigezogen werden.

§ 4 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

- 1 *Zweck* Die Gestaltungsplanpflicht bezweckt in Ergänzung zu § 44 PBG die Sicherstellung qualitativ hochstehender, einheitlicher Überbauungen mit attraktiven Aussenräumen in planerisch empfindlichen bzw. zentralen Gebieten.
- 2 *Pflicht / Darstellung* Im Zonenplan gebietsspezifisch dargestellt. Ergänzend gilt § 46 Abs. 1 PBG.
- 3 *Anforderungen* Im Rahmen des Gestaltungsplans sind eine besonders hohe Wohn- und Aussenraum-, Freiraum- und Aufenthaltsqualität, eine angepasste Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild sowie eine hohe gestalterische und funktionale Qualität der Erschliessung (in Ergänzung der Erschliessungspläne) und der Parkierung sicherzustellen. Zusätzlich können verlangt werden (Aufzählung nicht abschliessend):
- Vorschriften zur Nutzung (Wohnformen, Nutzungsmix usw.)
 - Vorgaben zur Etappierung und Finanzierung
 - Aufzeigen eines Bebauungskonzepts (Bauweise, Freiraumgestaltung und Bepflanzung, Spielplätze, Parkierung usw.)
 - Regelung der Zuständigkeiten für Erstellung und Unterhalt von Aussen-, Frei- und Grünräumen sowie von Spielplätzen und Aufenthaltsräumen
 - Vorschriften zur Energie (Baustandard, Energieträger, Anschlussprüfpflichten usw.)
- 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. § 34 dieses Reglements) sind wie folgt:
- Die maximal zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung darf in allen Bauzonen um maximal 10 % überschritten werden.
 - Ein Bonus auf der maximalen Geschosshöhe (plus 1 Geschoss) und somit auf der maximalen Fassadenhöhe/maximalen Gesamthöhe ist zulässig. Bei einem Bonus auf der maximalen Geschosshöhe ist ein zusätzliches Attikageschoss nicht zulässig.
 - Ein Bonus ist entweder auf der Überbauungsziffer oder der Geschosshöhe zulässig (nicht kumulierbar).
- Es besteht kein Anspruch auf die aufgeführten Boni.
- 5 *Befreiung* Ausgenommen von der Gestaltungsplanpflicht sind Erweiterungs- und Nebenbauten (vgl. § 11 dieses Reglements) sowie Umbauten im Bestand.
- 6 *Gebiete mit genehmigtem Gestaltungsplan* Bei Aufhebung eines rechtmässigen Gestaltungsplans (im Bauzonenplan dargestellt) gilt weiterhin die Gestaltungsplanpflicht.

§ 5 Überbauungsziffer

- 1 Die Überbauungsziffer wird in einen oberirdischen Anteil (alle Vollgeschosse gemäss § 16^{ter} KBV) und einen Anteil für Unterniveaubauten (gemäss § 21^{bis} Abs. 3 KBV) aufgeteilt. Die minimalen bzw. maximal zulässigen Überbauungsziffern sind zonenspezifisch und in § 34 dieses Reglements aufgeführt.

§ 6 Umgebungsgestaltung und Baumäquivalent

- 1 *Umgebung* Im Sinne einer attraktiveren Gestaltung der Aussen- und Grünräume ist eine Durchgrünung mit standortgerechten, für die Region typischen Bäumen und Sträuchern zu wählen.
- 2 *Baumäquivalent* Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann die Baubehörde in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA und der Gewerbezone mit Wohnen GW das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger Bäume zulassen. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss mindestens 8 cm betragen. Er muss im Boden gepflanzt sein.

Pro Baum kann 30 m² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden, aber im Maximum für 50 % der gesamthaft notwendigen Grünfläche.

In allen nicht genannten Bauzonen ist das Anrechnen hochstämmiger Bäume an der Grünfläche nicht zulässig.

§ 7 Kultusbauten

- 1 Kultusbauten (religiöse Bauten und ähnliche Einrichtungen) inkl. Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu Kultusbauten sind nur in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA und der Gewerbezone mit Wohnen GW zulässig.
- 2 Für Neubauten von bzw. für die Umnutzung zu Kultusbauten gilt eine generelle Gestaltungsplanpflicht nach §§ 44 ff. PBG.

§ 8 Sexgewerbe

- 1 In den Wohn- und Mischzonen ist das Sexgewerbe (inkl. Kontaktbars und Ähnliches) nicht zulässig.

§ 9 Sonnenkollektoren/ -zellen

- 1 *Gestalterischer Grundsatz* Solaranlagen sind soweit zulässig, als das Orts- und Landschaftsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie sind sorgfältig und möglichst unauffällig in die Dachgestaltung und die Umgebung zu integrieren und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören.
- 2 *Bewilligung* Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bedingen zwingend eine Baubewilligung a) in Gebieten innerhalb der Ortsbildschutzzone bzw. der Juraschutzzone, b) bei geschützten historischen Kulturdenkmälern und c) wenn die Voraussetzungen von Art. 32a Abs. 1 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1³) nicht erfüllt sind. Vorbehalten bleibt § 64 KBV.

Freistehende Solaranlagen bzw. Solaranlagen an Gebäudefassaden sind ebenfalls bewilligungspflichtig.

³ <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20000959/201601010000/700.1.pdf>

§ 10 Mobilfunkanlagen

- 1 Innerhalb der Bauzone sind Mobilfunkanlagen in der Gewerbezone mit Wohnen GW sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 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. In der Ortsbildschutzzone dürfen keine Mobilfunkanlagen erstellt werden.

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

§ 11 Erweiterungs- und Nebenbauten

- 1 *Erweiterungsbauten* Erweiterungsbauten sind 1- bis 2-geschossige, bewohnbare bzw. für die gewerbliche Nutzung und als Arbeitsplatz verwendbare Bauteile, welche in baulicher Verbindung mit einer Hauptbaute stehen. Die zulässigen Baumasse richten sich nach § 34 dieses Reglements.
- 2 *Nebenbauten* Nebenbauten sind freistehende und untergeordnete Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten (z. B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons), eine Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig. Diese sind in 1-geschossiger Bauweise grundsätzlich zulässig und haben unter Vorbehalt der Wahrung ästhetischer, wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Interessen keinen Gebäudeabstand einzuhalten. Die Grenzabstände richten sich nach Anhang II KBV.
- 3 *Gestaltung* Erweiterungs- und Nebenbauten haben sich in ihrer Gestaltung (Materialisierung, Farbgebung) den Hauptbauten unterzuordnen und dürfen nicht markant in Erscheinung treten bzw. das Orts- und Umgebungsbild nicht beeinträchtigen.
- 4 *Dachform* Für Erweiterungs- und Nebenbauten sind Flach- und Pultdächer sowie Satteldächer zulässig.

§ 12 Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis

- 1 *Darstellung* Die Lärmempfindlichkeiten nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) sind im Bauzonenplan verbindlich festgelegt und dargestellt. Dies mit Ausnahme der Landwirtschaftszone, in welcher die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gilt.
- 2 *Lärmnachweis* Für Bauvorhaben entlang der Kantonsstrassen (in lärmbelasteten Gebieten) ist im Rahmen des Baugesuch- bzw. Gestaltungsplanverfahrens durch den Gesuchsteller zu prüfen (Lärmbelastungskataster), ob ein Lärmnachweis notwendig ist. Die Baubehörde verlangt insbesondere dann ein Lärmgutachten, wenn gemäss Lärmbelastungskataster die Immissionsgrenzwerte überschritten oder Überschreitungen vermutet werden.
- Für Bauvorhaben, welche massgebende Aussenlärmemissionen verursachen (z.B. bei Anlagen des Gewerbes und der Landwirtschaft, bei Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen), kann die Baubehörde ebenfalls ein Lärmgutachten verlangen.

III. ZONENVORSCHRIFTEN

1. Unterteilung

§ 13 Zonen / Gebiete / Objekte

Unterteilung	Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:	
Bauzonen	Wohnzone, 2-geschossig	W2
	Kernzone	K
	Gewerbezone mit Wohnen	GW
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
	Zone für öffentliche Anlagen	öA
Eingeschränkte Bauzonen	Sondernutzungszone «Steingrübli»	SZ
	Zone für Familiengarten	FAM
	Freihaltezone	F
Zonen ausserhalb Bauzone	Landwirtschaftszone	LW
	Spezielle Landwirtschaftszone Fluehof	SLWZ
Überlagernde Festlegungen	Ortsbildschutzzone	OBS
	Kommunale Uferschutzzone (ausserhalb Bauzone)	USZ
	Kommunale Freihaltezone Hochwasserschutz / Renaturierung	FHR
	Kommunale Hofstattzone	HSZ
	Kommunale Landschaftsschutzzone	LSZ
	Belastete Standorte / Altlasten	
	Schadstoffbelastete Böden	
Natur- und Kulturobjekte	Geschützte Naturobjekte	
	Geschützte/schützenswerte/erhaltenswerte Gebäude und Kulturobjekte	
	Geschützte archäologische Fundstellen	
Nutzungs- und andere Zonenvorschriften	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 - 38 PBG und den nachfolgenden Bestimmungen:	

2. Bauzonen

§ 14 Wohnzone, 2-geschossig

W2

- 1 *Zweck* Die Wohnzone, 2-geschossig W2 ist für Wohnbauten (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser) bestimmt.
- 2 *Nutzung* In der W2 sind neben Wohnbauten nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.), deren Bauweise der W2 angepasst ist, zulässig.
Nicht zulässig sind reine Gewerbebetriebe und Dienstleistungsbetriebe.
- 3 *Baumasse* Vgl. § 34 dieses Reglements.
- 4 *Dachform* Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer, beidseits gleich geneigt.
- 5 *Dachneigung* mind. 25°, max. 45° (AT). Ausnahmen können für Erweiterungs- und Nebenbauten gemäss § 11 dieses Reglements gewährt werden.
- 6 *Gebiete mit besonderen Bestimmungen* Min. Überbauungsziffer: Für die W2 auf GB Schnottwil Nr. 85 (Gebiet Röttschmatt) und Nr. 617 (Gebiet Wisacker) gilt, in Ergänzung zu § 34 dieses Reglements, eine minimale oberirdische Überbauungsziffer von 0.20.

Im Sinne des Ortsbildschutzes gilt für GB Schnottwil Nr. 85 folgende Bestimmung: Der exponierten Lage von GB Schnottwil Nr. 85 ist Rechnung zu tragen. Dazu ist auf eine bauliche Einheit (Identität der Überbauung) bezüglich Fassadengestaltung, farblicher Gestaltung, Firstrichtung, Dachform und Stellung zu achten. Für GB Schnottwil Nr. 85 gilt die Gestaltungsplanpflicht; auf GB Schnottwil Nrn. 85 und 86 ist im Rahmen der Gestaltungsplanung einen Gesamtplanung von Wohnen mit öffentlichen Nutzungen über beide Parzellen erforderlich.

Anschlussprüfpflicht Wärmeverbund Schnottwil AG: Für die W2 auf GB Schnottwil Nr. 85 (Gebiet Röttschmatt) und Nr. 617 (Gebiet Wisacker) gilt eine Anschlussprüfpflicht an den Wärmeverbund der Schnottwil AG.

§ 15 Kernzone

K

- 1 *Zweck* Die Kernzone K dient der Erhaltung, Nutzung und massvollen Ergänzung des historisch wertvollen Dorfkerns und des Gebiets Stockeren mit seinen Strassen- und Freiräumen und den ortstypischen, prägenden Bauten.
- 2 *Nutzung* In der Kernzone sind Wohnungen, öffentliche Bauten, Läden, Gastwirtschaftsbetriebe und nicht oder nur mässig störende, dem Charakter der Zone entsprechende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
Nicht zulässig sind grössere Einkaufszentren sowie grössere gewerbliche Betriebe und Lagergebäude.
- 3 *Bauweise* Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich typologisch (Proportionen, Bauart, Dachform, farbliche Gestaltung) in die bestehenden Strukturen der Kernzone einzuordnen.
- 4 *Dachform* Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer, beidseits gleich geneigt.
- 5 *Dachneigung* mind. 25°, max. 45° (AT). Ausnahmen können für Erweiterungs- und Nebenbauten gemäss § 11 dieses Reglements gewährt werden.
- 6 *Gestaltung* Dachvorsprünge: Ort: min. 0.5 m, Traufe: min. 0.8 m
- 7 *Baumasse* Vgl. § 34 dieses Reglements.

- 8 *Gebiete mit besonderen Bestimmungen* Min. Überbauungsziffer: Für die Kernzone auf GB Schnottwil Nr. 667 (Gebiet Steigrüebli), Nrn. 152 und 157 (Gebiet Zentrum) gilt, in Ergänzung zu § 34 dieses Reglements, eine minimale oberirdische Überbauungsziffer von 0.20.
- Anschlussprüfpflicht Wärmeverbund Schnottwil AG: Für die Kernzone auf GB Schnottwil Nr. 667 (Gebiet Steigrüebli), Nrn. 152 und 157 (Gebiet Zentrum) gilt eine Anschlussprüfpflicht an den Wärmeverbund der Schnottwil AG.
- 9 *Weitere Bestimmungen und Ausnahmen* Baugesuche können der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz oder anderen ausgewiesenen Fachleuten zur Beurteilung unterbreitet werden.
- Die Baubehörde kann Abweichungen von der Bauweise gestatten, wenn dadurch eine im Interesse des Ortsbildes überzeugende Lösung realisiert werden kann und wenn weder überwiegende öffentliche noch nachbarliche Interessen entgegenstehen.
- Für gut gestaltete neue Elemente können auch neuzeitliche Strukturen und Materialien bewilligt werden. Die Beurteilung erfolgt durch die Baubehörde.

§ 16 Gewerbezone mit Wohnen

GW

- 1 *Zweck* Die Gewerbezone mit Wohnen GW ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzung bestimmt.
- 2 *Nutzung* In der GW mit Wohnen sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen zulässig. Wohnungen sind so anzuordnen, dass keine Beeinträchtigung durch die Gewerbebetriebe entsteht.
- Nicht zulässig sind verkehrsintensive Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagfunktion sowie Einkaufszentren (Läden mit mehr als 500 m² Geschossfläche).
- 3 *Wohnanteil* In der GW hat sich der Wohnanteil dem Gewerbeanteil unterzuordnen. Dabei ist die Wohnnutzung in die Gewerbebaute zu integrieren. Reine Wohngebäude sind nicht zulässig.
- 4 *Baumasse* Vgl. § 34 dieses Reglements.
- Überbauungsziffer: Bei Betrieben, die auf grössere, offene Umschlagflächen angewiesen sind, kann in begründeten Fällen die minimale Überbauungsziffer unterschritten werden.
- Grünflächenziffer: In der Gewerbezone ist ein Anteil von 50 % der geforderten Grünfläche mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als Grünfläche auszubilden (vgl. § 6 dieses Reglements).
- Bäume und Sträucher müssen immer erhalten bleiben und nötigenfalls ersetzt werden. Die Grünflächenziffer darf zu keiner Zeit unterschritten werden.
- 5 *Gestaltung* Pro 3 Parkplätze ist 1 einheimischer Baum im Parkplatzareal zu pflanzen. Diese Bäume müssen entsprechend geschützt werden.
- Die strassenseitigen Randbereiche grösserer, offener Umschlagflächen sind als Sichtschutz mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als Grünfläche auszubilden.
- Dachformen: Satteldächer und Flachdächer. Begrünte Flachdächer sind nicht an der Grünflächenziffer anrechenbar.

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

- 1 *Zweck* Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA dient der Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.
- 2 *Nutzung* In der öBA sind nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen gestattet.
- 3 *Baumasse* Vgl. § 34 dieses Reglements.
- 4 *Gebiete mit besonderen Bestimmungen* Für GB Schnottwil Nr. 86 gilt die Gestaltungsplanpflicht; auf GB Schnottwil Nrn. 86 und 86 ist im Rahmen der Gestaltungsplanung eine Gesamtplanung von Wohnen mit öffentlichen Nutzungen über beide Parzellen erforderlich.

§ 18 Zone für öffentliche Anlagen**öA**

- 1 *Zweck* Die Zone für öffentliche Anlagen öA dient der Sicherung von Flächen für Sport und Freizeit.
- 2 *Nutzung* In der öA sind Sport- und Freizeitanlagen und Infrastruktureinrichtungen, die der öffentlichen Nutzung der Anlagen dienen (z.B. Bauten wie Garderoben), zulässig.
- 3 *Baumasse* Vgl. § 34 dieses Reglements.

3. Eingeschränkte Bauzonen**§ 19 Sondernutzungszone „Steigrüebli“****SZ**

- 1 *Zweck* Die Sondernutzungszone «Steigrüebli» SZ dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Freizeit- und Erholungsnutzung. Das eingegrenzte Areal soll als Begegnungsort attraktiviert werden. Dabei sind die speziellen naturräumlichen Gegebenheiten, die den Ort charakterisieren, dauerhaft zu erhalten.
- 2 *Darstellung* Im Bauzonenplan dargestellt.
- 3 *Nutzung/Bauten* In der SZ zulässig sind eingeschossige zweckgebundene Nebenbauten mit WC-Anlage im Bereich des Scheibenstandes (angelehnt an bestehende Mauer). Temporäre Installationen, welche dem Zonenzweck entsprechen, sind gestattet (z.B. Zelte, Bühnen). Feste Installationen am Steinbruch (Fels) und an den Höhlen sind nicht gestattet. Nicht zulässig ist Campieren und Parkierung.
- 4 *Besondere Bestimmungen* Zulässig sind notwendige Pflege- und Unterhaltsarbeiten im Zusammenhang mit der Erholungsnutzung. Gestattet sind überdies Picknick im Freien sowie das Errichten von wieder entfernbaren Feuerstellen.
- 5 *Ausnahmen* Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist die Einwohnergemeinde Schnottwil. Sie kann die notwendigen Arbeiten Dritten übertragen.

§ 20 Zone für Familiengarten**FAM**

- 1 *Zweck* Die Zone für Familiengarten FAM dient der kontrollierten Öffnung der planungsrechtlichen Bestimmungen zur Schaffung eines strukturierten Grünbereichs als Übergang des Baugebietes in die offene Landschaft.
- 2 *Darstellung* Im Bauzonenplan dargestellt.
- 3 *Nutzung* In der FAM gestattet ist eine gartenbauliche Nutzung.

- | | | |
|---|-------------------------------|---|
| 4 | <i>Bauten und Anlagen</i> | Installationen wie Gartengrills, nicht unterkellerte Geräte- und Gartenhäuser etc. sowie die zur Bewirtschaftung notwendigen Wege sind zulässig. |
| 5 | <i>Gestaltung</i> | Die Bestimmungen zu den Nebenbauten richten sich nach § 11 dieses Reglements.

Zulässig sind Holzbauten mit einer maximalen Grundfläche von 15 m ² . Die Bauten müssen sich in Proportion, Dachform und farblicher Gestaltung in die Umgebung einfügen.

Zwischen den einzelnen Parzellen und längs der Hauptwege ist eine Einfriedung (Zaun oder Lebhag) mit einer max. Höhe von 1.20 m zulässig. |
| 6 | <i>Besondere Bestimmungen</i> | Die Verwendung von Altstoffen, sanitäre Installationen, Parkplätze, Wohnwagen und Wohnmobile sind nicht gestattet. |

§ 21 Freihaltezone

F

- | | | |
|---|-------------------------------|---|
| 1 | <i>Zweck</i> | Die Freihaltezone F bezweckt die Freihaltung landschaftlich bedeutender Ortsteile von der Bebauung und eine sinnvolle Gliederung der bebauten und der freien Landschaft. |
| 2 | <i>Darstellung</i> | Im Bauzonenplan dargestellt. |
| 3 | <i>Nutzung</i> | In der F gestattet ist die landwirtschaftliche Nutzung. |
| 4 | <i>Bauten</i> | Neubauten und beeinträchtigende Terrainveränderungen sind nicht zulässig. Bestehende Gebäude dürfen nur im Rahmen der bisherigen Zweckbestimmung umgebaut oder erneuert werden. |
| 5 | <i>Besondere Bestimmungen</i> | Die Freihaltezone ist möglichst gut zu durchgrünen, vorzugsweise mit standortgerechten und für die Region typischen Bäumen und Sträuchern. |
| 6 | <i>Ausnahmen</i> | Unbewohnte Nebenbauten sind zugelassen, sofern diese für den Eigenbedarf der bestehenden Bauten bestimmt sind. |

4. Zonen ausserhalb Bauzone

§ 22 Landwirtschaftszone

LW

- | | | |
|---|--------------------|--|
| 1 | <i>Zweck</i> | Die Landwirtschaftszone LW dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft. |
| 2 | <i>Darstellung</i> | Im Gesamtplan dargestellt. |
| 3 | <i>Nutzung</i> | In der LW gestattet ist die bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau sowie der überwiegend bodenabhängig, produzierende Gartenbau mit Erhalt der ökologischen Ausgleichsflächen.

Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700 ⁴) und PBG (insb. § 37 ^{bis} PBG). |
| 4 | <i>Gestaltung</i> | Ausmass, Standort / Stellung, Gestaltung und Materialien sowie Umgebungsgestaltung (inkl. Bepflanzung) von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. |

⁴ <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19790171/index.html>

- 5 *Juraschutzzone* Innerhalb der Juraschutzzone gelten die Vorschriften zum Juraschutz (§ 22 ff. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, Kanton Solothurn⁵).
- 6 *Besondere Bestimmungen* Für Areale innerhalb der Ortsbildschutzzone gilt § 24 dieses Reglements.
Entlang offener Gewässer, Hecken, Feld- und Ufergehölzen gilt gemäss Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung, (ChemRRV⁶, Anhänge 2.5 und 2.6) ein Düngeverbot auf einer Breite von mind. 3 m, sowie ein Verbot der Verwendung von Pflanzenschutzmittel von mind. 6 m. Je nach Böschung zum Gewässer können diese Distanzen ändern (siehe Merkblatt „Pufferstreifen – richtig messen und bewirtschaften“ (KIP / PI-OCH, 2009⁷).

§ 23 Spezielle Landwirtschaftszone Fluehof

SLWZ

- 1 *Zweck* Zulässig sind Bauten und Anlagen, welche über die innere Aufstockung hinaus und bodenunabhängig Erzeugnisse aus Tierhaltung und Pflanzenbau produzieren.
- 2 *Darstellung* Im Gesamtplan dargestellt.
- 3 *Anforderungen* Die Spezielle Landwirtschaftszone ist in einem Teilzonen- und Gestaltungsplanverfahren festzulegen.
Der Gestaltungsplan hat den Planungsgrundsätzen gemäss dem kantonalen Richtplan (Kapitel L-1.4) zu genügen.
- 4 *Bewilligung* Für neue Bauten und Anlagen ist neben der kommunalen Baubehörde auch die kantonalen Fachstellen Bewilligungsinstanz. Das Baugesuchverfahren entspricht dem der ordentlichen Landwirtschaftszone.
Vor der Einreichung jedes Baugesuchs ist zu prüfen, ob nach Art. 2 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfungen (UVPV) eine UVP-Pflicht besteht und gegebenenfalls ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens eine UVP durchzuführen
- 5 *Massvorschriften* Für das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten gelten folgende Massvorschriften:
- Max. Geschoszahl: 2 Vollgeschosse
 - Max. Fassadenhöhe: 7.50 m
 - Max. Gesamthöhe: Silos 20.00 m

5. Überlagernde Festlegungen

§ 24 Ortsbildschutzzone

OBS

- 1 *Zweck* Die Ortsbildschutzzone OBS dient dem Schutz traditioneller, architektonisch und ortsgeschichtlich wertvoller Bauten, Freiräume und Dorfansichten und bezweckt die sorgfältige Einordnung von Um-, An- und Neubauten sowie die Beseitigung störender Eingriffe im Ortsbild.
Die OBS ist der jeweiligen Grundnutzung überlagert.
- 2 *Darstellung* Im Bauzonenplan dargestellt.
- 3 *Nutzung* Gemäss den Vorschriften der jeweiligen Grundnutzung.
- 4 *Baumasse* Gemäss den Vorschriften der jeweiligen Grundnutzung; vgl. § 34 dieses Reglements.

⁵ <https://bgs.so.ch/frontend/versions/3690>

⁶ <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20021520/index.html>

⁷ <http://www.agridea.ch/>

- | | | |
|---|------------------------|--|
| 5 | altrechtlicher Bauten | Bei der Erneuerung und Renovation altrechtlicher Bauten ist deren Bestand (Baumasse) gewährleistet. |
| 6 | Gestaltung | <p>Stellung: Abgestimmt auf das Ortsbild (umgebende Gebäude, Ortsstruktur, Gelände). Entlang von Gestaltungsbaulinien gemäss Erschliessungsplan gilt für Neu- und Anbauten die Anbaupflicht.</p> <p>Dachformen: Je nach Bautypus und Situation, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer, beidseits gleich geneigt.</p> <p>Dachneigung: min. 25°, max. 45°. Abweichungen sind bei eingeschossigen Erweiterungs- und Nebenbauten gestattet, sofern diese nicht gegen § 11 dieses Reglements verstossen.</p> <p>Bedachung: Naturrote und braune Tonziegel.</p> <p>Dachvorsprünge: Ort: min. 0.5 m, Traufe: min. 0.8 m.</p> <p>Dachaufbauten: gemäss § 64 KBV. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p> <p>Fassadengestaltung: Gliederung, Materialwahl und Farbgebung sind frühzeitig mit der Baubehörde abzusprechen bzw. durch diese zu bewilligen. Bei der Fassadengestaltung sind insbesondere die horizontale und vertikale Gliederung der Fassaden, die Anordnung der Fenster- und Türöffnungen, deren Rhythmus und Proportionen sowie das Verhältnis deren Fläche zu den Wandanteilen zu beachten.</p> <p>Ausnahmen zu § 64 KBV sind in Absprache mit der Baubehörde zulässig und sind der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten.</p> |
| 7 | Besondere Bestimmungen | Baugesuche sind der kant. Fachstelle Ortsbildschutz und bedarfsweise anderen ausgewiesenen Fachleuten zur Beurteilung zu unterbreiten. Zur besseren Koordination der Arbeiten wird dem Projektverfasser empfohlen, schon im Vorprojektstadium mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen. |

§ 25 Kommunale Uferschutzzone (ausserhalb Bauzone)

USZ

- | | | |
|---|--|--|
| 1 | Zweck | <p>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.</p> <p>Die USZ ist der Landwirtschaftszone überlagert.</p> |
| 2 | Darstellung | Im Gesamtplan dargestellt. |
| 3 | Bewirtschaftung | Es gelten die Bestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201 ⁸ , insbesondere Art. 41c) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81). |
| 4 | Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen | <p>In der USZ 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.</p> <p>Die Errichtung von Mauern ist zum Schutz vor Hochwasser zulässig, falls diese Massnahmen nicht auch ausserhalb des Gewässerraums realisiert werden können.</p> |

⁸ https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_201.html

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 Beweidung

Im Übrigen gelten § 22 ff. Gesetz über Wasser, Boden und Abfall, Kanton Solothurn (GWBA, BGS 712.15⁹).

§ 26 Kommunale Freihaltezone Hochwasserschutz/Renaturierung FHR

- | | | |
|---|-------------|--|
| 1 | Zweck | Die kommunale Freihaltezone Hochwasserschutz/Renaturierung FHR bezweckt den Schutz von Personen und Gütern vor Naturgefahren primär mittels raumplanerischer Massnahmen und die langfristige Sicherung des für den Hochwasserschutz bzw. für die Umsetzung von Massnahmen zur Bachoffenlegung (Renaturierungen) notwendigen Raumbedarfs.

Die kommunale Freihaltezone Hochwasserschutz/Renaturierung ist der Landwirtschaftszone überlagert. |
| 2 | Darstellung | Im Gesamtplan dargestellt. |
| 3 | Nutzung | Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung.

Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen sowie neue Entwässerungen sind nicht zulässig. |
| 4 | Bemerkungen | Massnahmen betr. Hochwasserschutz und Renaturierung sind durch den Gemeinderat zu prüfen. Notwendige bzw. erwünschte Massnahmen sind einzelfallweise und unter Abwägung aller Interessen und der Finanzierung abzuklären. Dabei ist eine Koordination mit den kantonalen Fachstellen sowie den Grundeigentümern / Grundeigentümerinnen sowie Bewirtschaftern / Bewirtschafterinnen notwendig. |

§ 27 Kommunale Hofstattzone HSZ

- | | | |
|---|-------------|---|
| 1 | Zweck | Die Hofstattzone HS bezweckt die Erhaltung und Aufwertung von Hostetten als prägendes Element des Dorfbildes und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die HS ist der Landwirtschaftszone überlagert. |
| 2 | Darstellung | Im Bauzonenplan und im Gesamtplan dargestellt. |
| 3 | Nutzung | In der Hofstattzone gestattet ist die landwirtschaftliche Nutzung und Gartennutzung.

Die Hofstattzone darf ausschliesslich als Weide für Tiere, als Mähwiese oder als Bauerngarten genutzt werden. Dabei sind die Hostetten (Hochstammbäume) und Gärten zu erhalten. Bei Beweidung sind die Bäume vor Beschädigung zu schützen.

In der Hofstattzone sind nur unbewohnte landwirtschaftliche Erweiterungs- und Nebenbauten für Tierhaltungszwecke, z.B. Schöpfe, Unterstände zugelassen. Bauten und Anlagen (Wohn- und/oder Gewerbebauten, neue landwirtschaftliche Bauten) sind nicht zulässig. |

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

- 4 Besondere Bestimmungen Eine Beseitigung der Obstbäume ist nur aus zwingenden Gründen zulässig (Krankheit, Alter, Gefährdung). Bei Beseitigung der Obstbäume ist eine Ersatzpflanzung mit gleichen oder ähnlichen standortheimischen Arten vorzunehmen. Zuständige Behörde ist die Baukommission.

Ergänzend zu den formulierten Schutzziele kann der Gemeinderat mit der Grundeigentümerschaft / dem Bewirtschafter bzw. der Bewirtschafterin weitere Fördermassnahmen, wie Pflanzung, Bewirtschaftung und Pflege vereinbaren.

§ 28 Kommunale Landschaftsschutzzone

LSZ

- 1 Zweck Die kommunale Landschaftsschutzzone LS dient der Erhaltung und ökologischen Aufwertung der unverbauten Landschaftskammern:
- Räggismoos / Bielhölzli / Baschiacker / Fachenmoos
 - Chrummacker / Hinterlo / Buechenstockacker
 - Hubelacker / Allmendtal
- mit ihren Wiesen, Äckern, Hostetten, Hecken und Bäumen.
- Die LS ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- 2 Darstellung Im Gesamtplan dargestellt.
- 3 Nutzung Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung (Landwirtschaftszone), soweit mit dem Zweck vereinbar.
- 4 Bauten / Anlagen Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig. Bodenabhängige Intensivkulturen wie ErwerbsoStanlagen mit Witterungsschutz, Hopfen und Weihnachtsbäume sind zulässig. Sie dürfen das Landschaftsbild nicht übermässig beeinträchtigen. Für Einzäunungen und Baumgerüste sind branchenübliche Materialien zulässig. Bei Schutznetzen und Folien sind unauffällige Farben zu verwenden. Ebenso sind geeignete Massnahmen zum Sichtschutz zu prüfen (z.B. Baumreihen, Hochstammbaum oder Hecken am Rand).
- 5 Landschaftselemente Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten.
- 6 Ausnahmen Ausnahmen von den Bestimmungen zu Bauten / Anlagen sind möglich, wenn diese dem Schutzzweck nicht widersprechen, sie zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind (z.B. Bienenhäuser und kleinere Weidenunterstände).
- Terrainveränderungen sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen sind im Sinne von § 17 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, Kanton Solothurn, möglich.

§ 29 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 814.01¹⁰) in einen öffentlich zugänglichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltIV, SR 814.680¹¹) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS, www.afu.so) verzeichnet.

¹⁰ <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19830267/index.html>

¹¹ <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19983151/index.html>

- | | | |
|---|-----------------|---|
| 2 | Darstellung | Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte einsehbar. |
| 3 | Handlungsbedarf | Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten oder bei Standorten, wo ein Verdacht auf Verunreinigungen des Bodens oder des mineralischen Untergrundes vorliegt, ist dieser gemäss § 136 GWBA auf Schadstoffe zu untersuchen und dem Departement vorgängig das Untersuchungsprogramm zur Stellungnahme vorzulegen. Die Baubehörde der Einwohnergemeinde Schnottwil ordnet diese Untersuchung und die Erarbeitung des Entsorgungskonzepts an, in welchem auch der Nachweis über die Einhaltung von Artikel 3 AltIV erbracht werden muss. |
| 4 | Bauvorhaben | Bauvorhaben auf belasteten Standorten sind nach Art. 3 AltIV resp. § 136 GWBA dem kantonalen Amt für Umwelt zur Beurteilung einzureichen. |

§ 30 Schadstoffbelastete Böden

- | | | |
|---|-----------------|---|
| 1 | Beschreibung | Mit Schadstoffen belastete Böden werden gemäss § 132 Abs. 1 GWBA durch das kantonale Amt für Umwelt im „Verzeichnis über schadstoffbelasteten Böden VSB“ erfasst. Im VSB sind Böden erfasst, die gemäss der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) schadstoffbelastet sind oder bei denen ein begründeter Hinweis auf eine Schadstoffbelastung vorliegt. |
| 2 | Darstellung | Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Diese liegen im kantonalen Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden VSB vor. |
| 3 | Handlungsbedarf | Bei Bauvorhaben in den Gebieten von „mit Schadstoffen belasteten Böden“ gelangt § 136 GWBA zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden innerhalb des ausgewiesenen Gebietes weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss. |

6. Natur- und Kulturobjekte

§ 31 Geschützte Naturobjekte (Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen)

- | | | |
|---|----------------|--|
| 1 | Zweck / Schutz | Die im Bauzonen- und Gesamtplan eingetragenen markanten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sind geschützt. |
| 2 | Massnahmen | Die markanten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume an sinnvollem Standort zu ersetzen. Nicht mehr existierende Objekte, die im Zonenplan bereits verzeichnet sind, sind neu anzupflanzen. Zuständig sind der Grundeigentümer bzw. die Grundeigentümerin.

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 Baubehörde. Dieser regelt die Ersatzpflanzung mit artgleichen oder standortheimischen Bäumen. |

§ 32 Geschützte/schützenswerte/erhaltenswerte Gebäude und Kulturobjekte

- | | |
|--------------------------|---|
| 1 Grundsatz | Bauliche Massnahmen an geschützten / schützenswerten / erhaltenswerten Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes mit der Baubehörde der Einwohnergemeinde Schnottwil abzusprechen. Bauvorhaben bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung. |
| 2 Geschützte Objekte | <p>Die im Zonenplan geschützten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Regierungsratsbeschluss bzw. durch den Gemeinderat (Beschluss vom 9. Juni 2004 betreffend Liegenschaft Mühleweg 6) geschützt.</p> <p>Alle Veränderungen - insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details - sind der kantonalen Denkmalpflege zur Zustimmung zu unterbreiten.</p> |
| 3 Schützenswerte Objekte | <p>Als schützenswert sind im Bauzonen- und Gesamtplan wichtige und charakteristische Bauten und Anlagen bezeichnet, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind.</p> <p>Schützenswerte Bauten und Anlagen sind in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten.</p> <p>Ein Abbruch ist zulässig, wenn keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt, welches die vorgenannten Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern, sind zulässig. Bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr ist die Unterschutzstellung zu prüfen.</p> <p>Baugesuche, die schützenswerte Objekte betreffen, sind der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten.</p> |
| 4 Erhaltenswerte Objekte | <p>Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welche vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt.</p> <p>Sie sollen, wenn immer möglich, in Stellung, Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) und äusserer Erscheinung erhalten werden.</p> <p>Im Falle eines unvermeidlichen Abbruches ist ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das oben genannte Eigenschaften einhält, vorzuweisen. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern, sind zulässig.</p> <p>Baugesuche, die erhaltenswerte Objekte betreffen, sind der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten.</p> |

§ 33 Geschützte archäologische Fundstellen

- | | |
|---------------|---|
| 1 Zweck | Informative Darstellung der geschützten archäologischen Fundstellen und historischen Wege im Plan. |
| 2 Darstellung | Im Bauzonen- und Gesamtplan 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. |

7. Bauvorschriften und Nutzungsziffern

§ 34 Bauvorschriften und Nutzungsziffern Bauzonen und Landwirtschaftszone

Bezeichnung	W2 Wohnzone, 2-geschossig	K Kernzone	GW Gewerbezone mit Wohnen	öBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öA Zone für öffentliche Anlagen	LW Landwirtschaftszone
Zulässigkeit Flach- und Pultdach	nein	nein	ja	ja	ja	nein
Zulässigkeit Attikageschoss	-	-	ja	ja	nein	-
min. Geschosszahl [G]	2G	2G	-	-	-	-
max. Geschosszahl [G]	2G	2G	3G	-	1G	2G
max. Fassadenhöhe [Fh]	7.50 m	7.50 m	10.50 m	10.50 m	4.50 m	7.50 m
max. Gesamthöhe [Gh]	-	-	13.00 m	-	-	Silos 12.00 m
min. Überbauungsziffer [ÜZ] - Oberirdischer Anteil (Vollgeschosse)	vgl. § 14 dieses Reglements	-	40%	-	-	-
max. Überbauungsziffer [ÜZ] - Oberirdischer Anteil (Vollgeschosse)	35%	35%	-	-	-	-
- Anteil Unterniveaubauten	80%	80%	-	-	-	-
min. Grünflächenziffer [GZ]	40%	30%	20%	20%		

Die Mindestgeschosszahl gilt nicht für Erweiterungs- und Nebenbauten.

IV. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 35 Verfahren

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

§ 36 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.

§ 37 Aufhebung des alten Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2468 vom 10. Dezember 2001, Regierungsratsbeschluss Nr. 2695 vom 20. Dezember 2005.

V. GENEHMIGUNGSVERMERK

Öffentliche Auflage vom 4. Juni bis 6. Juli 2018 und 31. Januar bis 2. März 2020

Beschlossen vom Gemeinderat Schnottwil

Schnottwil, 22. April 2020

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin



Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 1385 vom 22. September 2020

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 47 vom 20. November 2020

Der Staatsschreiber

