

# **EINWOHNERGEMEINDE STARRKIRCH-WIL**



# **ZONENREGLEMENT**

Öffentliche Planaufgabe 8.11. bis 9.12.2002  
Genehmigung Regierungsrat 10.05.2005



# Inhalt

Seite

<b>GEMEINSAME BESTIMMUNGEN .....</b>	<b>3</b>
§ 1    Massgebende Grundlagen und Anwendungsbereich .....	3
§ 2    Zonenplan .....	3
§ 3    Bestandesgarantie und Bonus .....	4
§ 4    Flachdächer .....	4
§ 5    Leitungen im Bereich von Kulturobjekten u. empfindlichen Zonen ..	4
§ 6    Gestaltungspläne und Gestaltungsplanpflicht .....	5
§ 7    Bauten ausserhalb der Bauzone .....	5
<b>BESTIMMUNGEN FÜR DIE EINZELNEN ZONEN.....</b>	<b>6</b>
§ 8    Wohnzone für Einzelgebäude WE .....	6
§ 9    Wohnzonen W2 und W3.....	6
§ 10   Kernzone K2.....	6
§ 11   Gewerbezone mit erlaubter Wohnnutzung G(W) .....	6
§ 12   Gärtnereizone GA.....	6
§ 13   Familiengartenzone FA .....	7
§ 14   Grünzone GR.....	7
§ 15   Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA.....	7
§ 16   Reservezone.....	7
§ 17   Landwirtschaftszone .....	8
§ 18   Ortsbildschutzzone .....	8
§ 19   Naturschutzzone.....	8
§ 20   Landschaftsschutzzone .....	9
§ 21   Vorranggebiet Natur + Landschaft.....	9
§ 22   Schadstoffbelastete Böden.....	9
§ 23   Durch Abfälle belastete Standorte.....	9
<b>BESTIMMUNGEN FÜR EINZELNE OBJEKTE .....</b>	<b>10</b>
§ 24   Naturobjekte und Hochstammobstanlagen erhaltenswert .....	10
§ 25   Gebäude / Kulturobjekte geschützt .....	10
§ 26   Gebäude / Kulturobjekte schützenswert .....	10
§ 27   Gebäude / Kulturobjekte erhaltenswert .....	11
<b>HINWEISE AUF KANTONALE ZONEN (ORIENTIERUNGSINHALTE) .....</b>	<b>11</b>
§ 28   Kantonale Schutzzonen (Juraschutzzone).....	11
§ 29   Archäologische Fundstellen .....	11
<b>SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN .....</b>	<b>11</b>
§ 30   Ausnahmen.....	11
§ 31   Übergangsbestimmungen.....	11
<b>ANHANG</b>	
Hinweise auf "Schadstoffbelastete Böden" (zu § 22) .....	13
Hinweise auf "Belastete Ablagerungsstandorte" (zu § 23) .....	13
Schema der Zonenvorschriften.....	14



Gestützt auf Paragraph 133 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und Paragraph 1 Absatz 2 der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 erlässt der Gemeinderat von Starrkirch-Wil folgendes Reglement:

## GEMEINSAME BESTIMMUNGEN

### § 1 Massgebende Grundlagen und Anwendungsbereich

#### GRUNDLAGEN ANWENDUNGSBEREICH

<sup>1</sup> Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 3. Dezember 1978, der Kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978, Vorschriften zum Zonenplan der Gemeinde Starrkirch-Wil.

Planungs- und Baugesetz PBG  
Bauverordnung KBV

<sup>2</sup> Massgebend sind die vom Regierungsrat genehmigten Originalpläne, soweit sie nicht durch neuere Nutzungspläne abgeändert wurden. Verkleinerte oder vervielfältigte Pläne haben nur hinweisenden Charakter.

Nutzungspläne

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben besondere Bestimmungen zu Teilzonen-, Schutzzonen- und Gestaltungsplänen, soweit diese in Kraft sind.

Andere rechtskräftige Nutzungspläne

### § 2 Zonenplan

#### BAUZONENPLAN (§ 24 PBG)

<sup>1</sup> Mit dem Zonenplan werden grundeigentümergebunden festgesetzt:

Verbindliche Planinhalte  
Zonen

#### Nutzungszone

- WE Wohnzone für Einzelgebäude 1 und 2 Geschosse
- W2 Wohnzone 1 und 2 Geschosse
- W3 Wohnzone 3 Geschosse
- G(W) Gewerbezone mit erlaubter Wohnnutzung
- ÖBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- K2 Kernzone 1 und 2 Geschosse
- GA Gärtnerzone
- FG Familiengartenzone
- G Grünzone
- R Reservezone
- LW Landwirtschaftszone

#### Überlagerungszone und Einzelobjekte (ergänzend zu Nutzungszone)

- Ortsbildschutzzone
- Naturschutzzone
- Landschaftsschutzzone
- Vorranggebiet Natur + Landschaft
- Gebäude/Kulturobjekt geschützt
- Gebäude/Kulturobjekt schützenswert
- Gebäude/Kulturobjekt erhaltenswert
- Naturobjekt / Hochstammobstanlage erhaltenswert

<sup>2</sup> Er bestimmt im Siedlungsgebiet auch die (Lärm-)Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV). Wo der Zonenplan, das Zonenreglement oder ein spezieller Nutzungsplan die Empfindlichkeitsstufe nicht ausdrücklich bezeichnen und ausserhalb der Bauzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Lärmempfindlichkeitsstufen  
(Art. 43 ff LSV)

<sup>3</sup> Der Zonenplan enthält auch orientierende Inhalte als Hinweis auf bereits rechtskräftige oder vom Kanton festzusetzende Planinhalte:

Orientierende Planinhalte

- Rechtskräftige Gestaltungspläne
- Wald
- Hecken, Gebüsche, Ufergehölz, geschützt

- Feuchtbiootope, geschützt
- Gewässer, offen und eingedolt
- Juraschutzzone, kantonal
- Archäologische Fundstellen
- Mit Schadstoffen belastete Standorte

<sup>4</sup> Im Bereich der Bauzone stellt der Zonenplan zudem die Bestockungen durch Wald und Kleingehölze dar.

Wald und Gehölze  
(§§ 19/20 NHV)

### § 3 Bestandesgarantie und Bonus

#### BESTANDESGARANTIE UND AUSNÜTZUNGSBONUS

<sup>1</sup> Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten innerhalb der Bauzone, die nicht zonenkonform sind, dürfen erneuert und teilweise geändert werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.

Bestandesgarantie  
§ 34bis PBG

<sup>2</sup> In den Zonen W2, G(W) und K2 erhalten Bauten, die durch Zusammenbau oder durch Ausscheidung und Nutzung gemeinsamer Einrichtungen Flächen einsparen, einen Ausnützungsbonus. Darunter fallen Mehrfamilienhäuser mit mindestens 2 voll ausgestatteten Wohnungen ab 3 Zimmern, ferner Doppelhäuser, Reihenhäuser und Atriumhäuser, die mit mindestens einer öffnungslosen Brandmauer an ein Nachbargebäude angrenzen. Bei Reihenhäusern und Atriumhäusern können Bauten, an die beidseitig angebaut wird, den doppelten Bonus beanspruchen (Bonus pro Brandmauer).

Bonus für landsparende Bauweise  
Zonen W2, G(W) und K2

<sup>3</sup> In allen Bauzonen sind bei altrechtlichen, vor dem 12. September 1990 erstellten Bauten bis zu 2 Geschossen, kleinere An- und Ausbauten wie Erker, Zimmeranbauten, Dachausbauten, Garagen ausnahmsweise zulässig. Dabei darf die Ausnützungsziffer um maximal 20% überschritten werden, vorausgesetzt, dass weder öffentliche Interessen, insbesondere der Ästhetik, der Wahrung des Quartierbildes und der Erhaltung ausreichender Grünflächen, noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.

Bonus für altrechtliche Bauten  
(§ 39.2 KBV)

<sup>4</sup> In den Zonen W2 und W3 erhalten Überbauungen, die in einheitlicher Art über ein grösseres zusammenhängendes Gebiet erstellt werden, einen Ausnützungsbonus. Dieser Bonus kann nicht mit dem Bonus nach Abs. 2 kumuliert werden.

Arealbauweise  
(§ 39.1 KBV)

### § 4 Flachdächer

#### FLACHDÄCHER

<sup>4</sup> In den Zonen WE, W2, W3, und G(W) sind Flachdächer von mehr als 40 m<sup>2</sup> Fläche zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrasse, Abstellplatz u. dgl. dienen oder mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bestückt sind. Die Baukommission kann Ausnahmen bewilligen, wenn die Dachbegrünung unverhältnismässig ist oder das Dach aus der Umgebung nicht eingesehen werden kann.

Flachdächer; Begrünung

### § 5 Leitungen im Bereich von Kulturobjekten und empfindlichen Zonen

#### LEITUNGEN ( § 145 PBG; § 63 KBV)

<sup>1</sup> Leitungen sind so zu konzipieren, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Grundsatz

<sup>2</sup> Im Sichtbereich von geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Kulturobjekten sowie in der Ortsbildschutzzone, ferner in den Wohnzonen, in den Zonen K2, ÖBA, ÖA und GR sind Leitungen unterirdisch zu führen, soweit nicht technische Gründe eine oberirdische Führung erfordern.

Geltungsbereich und unterirdische Führung

## § 6 Gestaltungspläne und Gestaltungsplanpflicht

### GESTALTUNGSPLÄNE (§§ 44-47 PBG)

<sup>1</sup> Zweck und Inhalt richten sich nach § 44 PBG. Weichen Gestaltungspläne von den allgemeinen Vorschriften ab, so gelten erhöhte Anforderungen hinsichtlich Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.

Zweck und Inhalt

<sup>2</sup> Wo der Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festlegt, muss vor der Erteilung einer Baubewilligung ein Gestaltungsplan in Kraft gesetzt werden, mit dem mindestens eine zweckmässige Erschliessung, ein Baukonzept (Bauweise, Nutzung, Freiraumgestaltung) und Massnahmen für eine gute Einpassung in die Umgebung festzulegen sind. Der Gemeinderat kann eine Unterteilung des Gestaltungsplangebietes in mehrere Gestaltungspläne zulassen oder auf die Erstellung eines Gestaltungsplans verzichten, wenn dadurch eine zweckmässige Nutzung, Bebauung und Erschliessung nicht in Frage gestellt wird.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

<sup>3</sup> Bei Gestaltungsplänen besteht kein Anspruch auf Überschreitung der zonengemässen Bauvorschriften und insbesondere auf eine Erhöhung der Ausnützungsziffer. In besonderen Fällen kann der Gemeinderat Abweichungen von den Zonenvorschriften gestatten, insbesondere wenn der Zweck der Baute dies erfordert, im Interesse einer besonders guten Gestaltung oder einer haushälterischen Nutzung des Landes.

Abweichungen von den ordentlichen Bestimmungen

<sup>4</sup> Die Gemeinde kann bei Bedarf unabhängige fachkundige Berater beiziehen und die Begutachtung oder Bearbeitung eines Gestaltungsplanes anordnen. Die daraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

Fachberatung und Kosten

## § 7 Bauten ausserhalb der Bauzone

### AUSSERHALB DER BAUZONE (ART. 16A, 24 RPG; § 38 FF PBG)

<sup>1</sup> Ausserhalb der Bauzone ist die Bautätigkeit durch kantonales und Bundes-Recht geregelt. Es dürfen nur zonenkonforme sowie ausnahmsweise standortgebundene Bauten und Anlagen erstellt werden. Das Kantonale Bau- und Justizdepartement entscheidet über die Zonenkonformität, die Ausnahmebewilligung und über allfällige damit zusammenhängende Einsprachen. Bei Rodungen ist auch die Zustimmung bzw. Ausnahmebewilligung des Volkswirtschaftsdepartementes erforderlich.

Zulässige Bauten

<sup>2</sup> Ausserhalb der Bauzone erstellt die Gemeinde in der Regel keine Erschliessungsanlagen und garantiert keine Anschlüsse an die öffentlichen Werke.

Erschliessung

<sup>3</sup> Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. In Abwägung aller Interessen ist ein optimaler Standort zu wählen.

Bauweise

<sup>4</sup> Erlaubt sind Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit hangparalleler First und beidseits gleicher Neigung von 30° bis 45°. Gehrschilder und Walme sind steiler auszuführen als das Hauptdach. Sie dürfen bis 55° geneigt sein. Die Eindeckung hat mit Tonziegeln oder Faserzementplatten in Rot- oder Brauntönen zu erfolgen.

Gestaltung der Bauten

<sup>5</sup> Silos und siloähnliche Bauten sind unauffällig zu plazieren und je nach Umgebung in dunklen Tönen von braun, grün, grau oder blau einzufärben.

Silos

Die Höhe von Silos darf 12 m nicht übersteigen. Die Baubehörde kann höhere Silos ausnahmsweise bewilligen, wenn sie an die Gebäude anschliessen und deren Firsthöhe nicht wesentlich übersteigen.

<sup>6</sup> Die Baukommission kann Ausnahmen von den obigen Vorschriften gemäss Abs. 3 und 4 bewilligen, wenn dies nicht zu einer Verschlechterung des Landschaftsbildes führt oder die Vorschriften mit einer zweckmässigen Nutzung der Bauten nicht vereinbar sind. Ausnahmen sind insbesondere zu gestatten bei eingeschossigen Nebenbauten, die durch die Topographie oder durch Hauptbauten abgedeckt werden, bei technischen Bauten (Pumpwerke, Messstationen, etc.) sowie bei der Erweiterung von Bauten, die diesen Gestaltungsvorschriften nicht entsprechen.

Ausnahmen

## BESTIMMUNGEN FÜR DIE EINZELNEN ZONEN

In den einzelnen Zonen gelten, gestützt auf das Kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Kantonale Bauverordnung (KBV) die nachstehenden Zonenvorschriften und die Massvorschriften gemäss Tabelle im Anhang I.

Tabelle im Anhang

### § 8 Wohnzone für Einzelgebäude WE

**WOHNZONE FÜR EINZELGEBÄUDE E2**  
(§ 30 PBG)

<sup>1</sup> Die Wohnzone für Einzelgebäude dient dem Schutz und der Aufwertung locker überbauter und intensiv durchgrünter Wohnquartiere. Zugelassen sind die Wohnnutzung ferner nichtstörende Dienstleistungsnutzungen wie Büros, Praxen, Coiffeur etc., sofern sie in ihrer Nutzung und baulichen Ausgestaltung dem Charakter und dem Zweck der Zone entsprechen.

Zweck

### § 9 Wohnzonen W2 und W3

**WOHNZONEN W2, W3**  
(§ 30 PBG)

Wohnzonen sind für das Wohnen bestimmt. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, sofern sie die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen.

Zweck

### § 10 Kernzone K2

**KERNZONE K2**  
(§ 31 PBG)

<sup>1</sup> Die Kernzone bezweckt, den gewachsenen Dorfkern zu erhalten und sinnvoll zu erneuern, so dass eine gute Gesamtwirkung des Ortsbildes entsteht.

Zweck

<sup>2</sup> In der Kernzone sind zugelassen:

Nutzung

- Wohnungen
- Landwirtschaftsbetriebe
- Nichtstörende Gewerbebetriebe
- Gaststätten und Ladengeschäfte
- Nichtstörende Dienstleistungsbetriebe
- Öffentliche Bauten

### § 11 Gewerbezone mit erlaubter Wohnnutzung G(W)

**GEWERBEZONE G(W)**  
(§ 32 PBG)

<sup>1</sup> Die Gewerbezone dient der Erhaltung und angemessenen Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe im Wohngebiet.

Zweck

<sup>2</sup> Es sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe zugelassen. Untersagt sind Industrie- und reine Lagerbauten.

Nutzung

**§ 12 Gärtnereizone GA****GÄRTNEREIZONE GA  
(§ 32 PBG)**

<sup>1</sup> Die Zone für Gartenbau ist bestimmt für eine mässig störende Nutzung durch Gärtnereien, Baumschulen, Familiengärten und vergleichbare mindestens teilweise bodenabhängige Nutzungen.

Zweck

<sup>2</sup> Zulässig sind unbewohnte eingeschossige Bauten und Anlagen, soweit sie dem Zweck der Zone entsprechen und die angrenzenden Gebiete nicht stören.

Nutzung

**§ 13 Familiengartenzone FA****FAMILIENGARTENZEONE FA  
(§ 32 PBG)**

<sup>1</sup> Die Familiengartenzone ist eine Sondernutzungszone, bestimmt für die Anlage nicht gewerblich geführter Familiengärten. Sollte die Nutzung mit Familiengärten aufgegeben werden, so fällt diese Sondernutzungszone der Landwirtschaftszone zu. Dabei müssen sämtliche Bauten und Anlagen entfernt und das Land rekultiviert werden.

Zweck

<sup>2</sup> Zulässig sind unbewohnte eingeschossige Bauten bis maximal 12 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche, 2.50 m Traufhöhe und 3.20 m Firsthöhe ferner nötige Infrastruktureinrichtungen wie Parkplätze, Wege, WC-Anlage, soweit sie sich auf das notwendige Minimum beschränken, dem Zweck der Zone entsprechen und die angrenzenden Gebiete nicht stören. Wohnwagen und Wohnmobile sind nicht erlaubt. Sanitäre Einrichtungen sind nur im Gemeinschaftsbereich zulässig.

Bauten und Anlagen

<sup>3</sup> Bauten sind in Holz auszuführen. Es dürfen nur punktförmige Fundamente mit einer maximalen Höhe von 30 cm über Terrain erstellt werden. Als Dachform sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zugelassen.

Material und Gestaltung

<sup>4</sup> Hochbauten haben gegenüber der Arealgrenze (Grenze der Familiengartenzone einen Mindestabstand von 2m einzuhalten. Zwischen den einzelnen Parzellen und längs der Arealgrenze ist eine Einfriedigung (Zaun oder Lebhag) von maximal 1.20 m Höhe zulässig. Im Bereich des Waldrandes richtet sich der Abstand nach den Vorschriften der kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand.

Grenzabstände und Einfriedigungen

<sup>5</sup> Die Erstellung von Bauten und Anlagen und ihre Zweckänderung bedürfen einer Bewilligung der Baukommission. Vor Erteilung der Baubewilligung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Baubewilligung

**§ 14 Grünzone GR****GRÜNZONE GR  
(§ 34 PBG)**

<sup>1</sup> In der Grünzone sind Hochbauten sowie Anlagen für den motorisierten Verkehr untersagt.

Nutzung

<sup>2</sup> Die Grünzone ist ausschliesslich als Park- und Grünanlage zu gestalten und zu nutzen (extensive Bodennutzung, Fusswege, parkähnliche Bepflanzung, Erholungseinrichtungen, ökologische Ausgleichsflächen).

Gestaltung

**§ 15 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA****ÖFFENTLICHE ZONE ÖBA  
(§ 34 PBG)**

<sup>1</sup> Diese Zone ist für öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

Zweck

<sup>2</sup> Sie wird der Abtretungspflicht im Sinne von § 42 PBG unterstellt.

Abtretungspflicht

**§ 16 Reservezone****RESERVEZONE R  
(§ 27 PBG)**

Die Reservezone ist für eine spätere bauliche Nutzung bestimmt. Bis zur Zuordnung zu einer bestimmten Bauzone im Nutzungsplanverfahren gelten die Bestimmungen über das Bauen ausserhalb der Bauzone.

**§ 17 Landwirtschaftszone****LANDWIRTSCHAFTSZONE LW  
(§ 37BIS PBG)**

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone dient der Erhaltung der Ernährungsgrundlage und einer nachhaltigen Nutzung und Pflege des Bodens.

Zweck

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen gemäss § 37<sup>bis</sup> PBG und die Regeln für das Bauen ausserhalb der Bauzone.

Übrige Bestimmungen

**§ 18 Ortsbildschutzzone****ORTSBILDSCHUTZZONE**

<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzzone hat den Zweck, geschützte, schützenswerte, erhaltenswerte oder für das Ortsbild wichtige Bauten und Freiräume zu erhalten und aufzuwerten. Sie ist einer Bauzone überlagert. Zusätzlich zu den Vorschriften der entsprechenden Bauzone gelten die nachfolgenden Vorschriften.

Zweck

<sup>2</sup> Die Baubehörde kann für die gestalterische Beurteilung von Baugesuchen die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einholen.

Begutachtung durch die Denkmalpflege

<sup>3</sup> Die bestehende bauliche Struktur soll weiterhin den Charakter des Ortsbildes bestimmen. Neubauten und Aussenräume haben sich typologisch, d.h. hinsichtlich Volumen, Massstab, Stellung und Gestaltung in die bestehenden Strukturen einzufügen. Terrainveränderungen sind nur soweit gestattet, als dies zur Anpassung an Grundstückszufahrten, Hauszugänge und -Einfahrten unbedingt nötig ist.

Gestaltung

<sup>4</sup> Bestehende Bauten sind womöglich zu erhalten. Ein Abbruch wird nur mit der gleichzeitigen Bewilligung eines Neubaus gestattet, ausgenommen, wenn die Nichtüberbauung im öffentlichen Interesse steht. Bestehende Grünstrukturen, insbesondere Bäume sind zu erhalten oder im Sinn der Zweckbestimmung möglichst gleichwertig zu ersetzen.

Abbruch von Bauten

**§ 19 Naturschutzzone****NATURSCHUTZZONE NS**

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.

Zweck

<sup>2</sup> Die Nutzung hat sich dem Zweck unterzuordnen. Zulässig und notwendig sind Unterhaltsmassnahmen zur Erhaltung des ökologischen Wertes. Bauten, bauliche Anlagen und Terrainveränderungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Erreichung des Schutzzieles notwendig sind. Vorbehalten bleiben die forstrechtlichen Bestimmungen.

Nutzung

<sup>3</sup> Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen, das Campieren, Feuer entfachen, Aussetzen von Tieren und Pflanzen, Verlassen der Wege sowie alle Massnahmen, die dem Schutzziel zuwiderlaufen, sind nicht gestattet..

Besondere Bestimmungen

<sup>4</sup> Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist die Umweltkommission. Sie kann die nötigen Arbeiten durch den Abschluss von Vereinbarungen Dritten übertragen (Förster, Vereine etc.). Über Baugesuche und begründete Ausnahmen entscheidet die Baukommission auf Antrag der Umweltkommission. Im Waldgebiet ist die Zustimmung des Kreisförstere erforderlich. Die für den Unterhalt nötigen Mittel werden von der Einwohnergemeinde im Rahmen des Budgets bereitgestellt.

Zuständigkeit und Ausnahmen

## § 20 Landschaftsschutzzone

### LANDSCHAFTSSCHUTZZONE LS

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung und Aufwertung der typischen Landschaft sowie von besonders reizvollen gut einsehbaren oder besonders naturnahen Landschaftsräumen.

Zweck

<sup>2</sup> Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen), Ablagerungen und Deponien sind unzulässig. Unzulässig ist auch die Erstellung von Treibhäusern, Folientunnel und dergleichen. Die typischen Landschafts-Elemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, usw. sind zu pflegen und wo möglich zu erhalten.

Nutzung

<sup>3</sup> Der Bau kleinerer Bienenhäuser und Weidunterstände kann ausnahmsweise gestattet werden, wenn diese zur Bewirtschaftung nötig und auf den Standort angewiesen sind. Im Bereich von bestehenden Gebäuden sind zonenkonforme oder standortgebundene Neubauten und Anlagen zulässig. An-, Um- und Ausbauten bestehender Gebäude sind zulässig, soweit sie die Raumplanungsgesetzgebung einhalten.

Ausnahmen

## § 21 Vorranggebiet Natur + Landschaft

### VORRANGGEBIET NATUR + LANDSCHAFT V(N+L)

<sup>1</sup> Das Vorranggebiet Natur + Landschaft ist der Landwirtschaftszone überlagert. Es dient der Aufwertung der Landschaft.

Zweck

<sup>2</sup> Zusätzlich zu den Vorschriften der Grundnutzungszone wird auf freiwilliger Basis ein hoher Anteil ökologischer Ausgleichs- und Aufwertungsmassnahmen angestrebt.

Massnahmen

<sup>3</sup> Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Die Koordination mit den Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die Umweltkommission sicherzustellen.

Vereinbarungen und Zuständigkeit

## § 22 Schadstoffbelastete Böden

### SCHADSTOFFBELASTETE BÖDEN

<sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen der Kantonalen Verordnung über die Abfälle vom 26.2.1992 (KAV) und die Hinweise im Anhang dieses Reglements.

## § 23 Durch Abfälle belastete Standorte

### DURCH ABFÄLLE BELASTETE STANDORTE

<sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen nach Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) und der Kantonalen Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte vom 26.8.1998 (AltIV) sowie die Hinweise im Anhang dieses Reglements.

## BESTIMMUNGEN FÜR EINZELNE OBJEKTE

### § 24 Naturobjekte und Hochstammobstanlagen erhaltenswert

#### NATUROBJEKT ERHALTENSWERT

<sup>1</sup> Die im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Naturobjekte und Hochstammobstanlagen sind für das Orts- und Landschaftsbild und für die Erhaltung und Aufwertung eines natürlichen Lebensraumes für Pflanzen und Tiere bedeutend. Sie sind nicht geschützt, sollen aber nach Möglichkeit erhalten werden.

Bedeutung

<sup>2</sup> Eine Beseitigung soll nur nach Rücksprache mit der Umweltschutzkommission erfolgen. Wenn möglich soll - auf freiwilliger Basis - eine Ersatzpflanzung mit gleichen oder ähnlichen standortheimischen Arten vorgenommen werden. Die Gemeinde kann sich an der Ersatzpflanzung kosten- und arbeitsmässig beteiligen, wenn nicht schon für die Anpflanzung Subventionen oder ökologische Ausgleichszahlungen bezogen worden sind.

Ersatz

<sup>3</sup> Zuständig ist die Umweltschutzkommission.

Zuständigkeit

### § 25 Gebäude / Kulturobjekte geschützt

#### KULTUROBJEKTE GESCHÜTZT

<sup>1</sup> Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Kulturobjekte stehen aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes mit ihrer Umgebung unter kantonalem Schutz. Es gilt die jeweilige Schutzverfügung.

Bedeutung

<sup>2</sup> Für Veränderungen an geschützten Kulturobjekten und an deren Umgebung, insbesondere auch für die Erneuerung und Änderung von Farben, Materialien, Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk etc. ist zusätzlich zur Baubewilligung die Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege erforderlich.

Zuständigkeit

<sup>3</sup> Bauwilligen wird empfohlen, bereits bei den ersten Projektierungsschritten mit der Baubehörde und der kantonalen Denkmalpflege Fühlung aufzunehmen.

Vorabklärungen

### § 26 Gebäude / Kulturobjekte schützenswert

#### KULTUROBJEKTE SCHÜTZENSWERT

<sup>1</sup> Die im Zonenplan als schützenswert bezeichneten Kulturobjekte sind historische Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung. Sie stehen nicht unter Schutz, sollen aber als kulturhistorisches Erbe in ihrer ursprünglichen Form sowie in ihrer Bausubstanz erhalten werden.

Zweck

<sup>2</sup> Ein Abbruch wird nur mit der gleichzeitigen Bewilligung für einen mit dem Ortsbild verträglichen Neubau bewilligt, wenn dessen Ausführung finanziell und zeitlich gesichert ist.

Abbruch

<sup>3</sup> Die Baukommission unterbreitet Baugesuche, die schützenswerte Kulturobjekte oder ihre unmittelbare Umgebung betreffen, der kantonalen Denkmalpflege und berücksichtigt deren Stellungnahme bei ihrem Entscheid. Die kantonale Denkmalpflege prüft eine allfällige Unterschutzstellung, insbesondere bei Gefahr von Abbruch oder zweckwidriger Veränderung. Sie kann auch Beiträge leisten an die Erhaltung und Pflege der schützenswerten Objekte (§§ 27 und 28 KulturdenkmälerVO).

Zuständigkeit

<sup>4</sup> Bauwilligen wird empfohlen, bereits bei den ersten Projektierungsschritten mit der Baubehörde und der kantonalen Denkmalpflege Fühlung aufzunehmen.

Vorabklärungen

## § 27 Gebäude / Kulturobjekte erhaltenswert

### KULTUROBJEKTE ERHALTENSWERT

<sup>1</sup> Die im Zonenplan als "erhaltenswert" bezeichneten Objekte tragen zur Schönheit des Ortsbildes von Starrkirch-Wil Wesentliches bei. Sie sollen wenn möglich erhalten bleiben.

Zweck

<sup>2</sup> Bei einem Umbau soll auf das Ortsbild und die Umgebung besonders Rücksicht genommen werden. Wesentliche Um- und Erweiterungsbauten sowie unvermeidliche Ersatzbauten sollen frühzeitig, d.h. im Stadium des Vorprojektes mit der Baubehörde und der kantonalen Denkmalpflege abgeprochen werden.

Abbruch

<sup>3</sup> Zuständig ist die Baukommission. Sie kann zur Beratung die kantonale Denkmalpflege oder andere Fachleute beziehen.

Zuständigkeit

## HINWEISE AUF KANTONALE ZONEN (Orientierungsinhalte)

### § 28 Kantonale Schutzzonen (Juraschutzzone)

### KANTONALE SCHUTZZONEN (§§ 22 FF NHV)

<sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung

<sup>2</sup> Bauten und bauliche Anlagen bedürfen einer besonderen Bewilligung des Bau- und Justizdepartementes.

### § 29 Archäologische Fundstellen

### ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

<sup>1</sup> Archäologische Funde und Fundstellen werden durch die Kulturdenkmäler-Verordnung vom 19.12.1995 unmittelbar geschützt. Vor Erteilen einer Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die archäologische Funde betreffen könnten.

Bewilligungspflicht

## SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

### § 30 Ausnahmen

### AUSNAHMEN

<sup>1</sup> Bei ausserordentlichen Verhältnissen kann die Baukommission Ausnahmen von einzelnen Vorschriften dieses Reglements gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeutete und weder öffentliche, noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.

Voraussetzungen

<sup>2</sup> Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden. Handelt es sich um öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, so sind diese auf Anmeldung der Baukommission im Grundbuch anzumerken.

Auflagen

## § 31 Übergangsbestimmungen

## ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

<sup>1</sup> Das Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Inkrafttreten

<sup>2</sup> Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

Hängige Gesuche

<sup>3</sup> Aufgehoben sind das Zonenreglement der Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil vom 20. Februar 1990 mit Änderungen vom 19. September 1991 und ..., sowie alle Gemeindevorschriften, soweit sie mit dem vorliegenden Reglement in Widerspruch stehen.

Aufgehobene Bestimmungen

Öffentliche Planaufgabe vom 8.11. bis 9.12.2002

Genehmigt vom Gemeinderat Starrkirch-Wil am 5. Juli 2004

Der Gemeindepräsident:  
A. Burkhalter



Der Gemeindegeschreiber:  
B. Gradwohl

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2005/1065 vom 10. Mai 2005

Der Staatsschreiber:



## **ANHANG:**

### *Zu § 22: Hinweis auf "Schadstoffbelastete Böden" (gemäss § 13bis KAV)*

#### *Beschreibung:*

*Im ausgewiesenen Gebiet "Schadstoffbelastete Böden" muss mit Belastungen des Bodens oberhalb der Richtwerte gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens vom 1. Juli 1998 (VBBo; SR 814.12) gerechnet werden. Lokal sind auch Überschreitungen der Prüf- oder Sanierungswerte nicht auszuschliessen. Schadstoffbelastete Böden mit Überschreitung der Richtwerte VBBo werden im Verzeichnis der schadstoffbelasteten Böden gemäss § 13bis Abs. 1 Kantonale Verordnung über die Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV; BGS 812.52) erfasst. Schadstoffbelastete Böden, die belastete Standorte im Sinne von Art. 2 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte vom 26. August 1998 (AllIV; SR 814.680) sind, werden bei Überschreitung der Sanierungswerte in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Art. 32 c Abs. 2 Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01) resp. Art. 5AllIV eingetragen.*

#### *Handlungsanweisung:*

*Bei Bauvorhaben mit Aushub in schadstoffbelasteten Böden ist die Gemeinde gemäss § 12 Kantonale Verordnung über die Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV; BGS 812.52) für den Vollzug im Rahmen des Baugesuchs- oder Sondernutzungsplanverfahrens zuständig. Ausserhalb der Bauzone erfolgt das Verfahren gemäss §38bis Kantonales Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1987 (IPBG; SR 711.1). Allfällige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen werden aufgrund von Art. 34 Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01), Art. 8 ff. VBBo und allenfalls Art. 16 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte (AllIV) vom 26. August 1998 (SR814.680) durch die zuständige Stelle des Kantons verfügt.*

### *Zu § 23: Hinweis auf "Belastete Ablagerungsstandorte" (gemäss Art. 32c USG)*

#### *Beschreibung:*

*Bei belasteten Standorten (neben den im Plan dargestellten Ablagerungsstandorten auch bei Betriebs- und Unfallstandorten) muss mit Belastungen des Untergrundes gemäss Alllasten-Verordnung (AllIV) Art. 2 gerechnet werden. Damit auf einem belasteten Standort gebaut werden darf, muss (gemäss AllIV Art. 3) bekannt sein, dass der Standort nicht sanierungsbedürftig ist und es auch durch das Bauvorhaben nicht wird. Sollte die Frage der Sanierungsbedürftigkeit zum Zeitpunkt der Baubewilligung nicht beantwortet werden können, darf das Bauvorhaben nur realisiert werden, wenn dadurch eine allenfalls später notwendige Sanierung nicht verhindert wird. In jedem Fall muss bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten ein Entsorgungskonzept für den belasteten Aushub bei der zuständigen Behörde eingereicht und von dieser bewilligt werden.*

#### *Handlungsanweisung:*

*Die Baubehörde der Gemeinde stellt sicher, dass bei Bauvorhaben auf als "belasteter Ablagerungsstandort" ausgewiesenen Flächen in jeden Fall die zuständige Amtsstelle des Kantons beigezogen wird. Bei Bauvorhaben auf Gewerbe- und Industriestandorten empfiehlt es sich ebenfalls, Rücksprache mit der zuständigen Amtsstelle zu nehmen, solange nicht die Sicherheit besteht, dass es sich nicht um einen belasteten Standort handeln kann. Allfällige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen werden aufgrund von Art. 32 und Art. 34 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01) und Art. 16 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte (AllIV) vom 26. August 1998 (SR814.680) durch die zuständige Stelle des Kantons verfügt."*

# SCHEMA DER ZONENVORSCHRIFTEN

ZONEN-SCHEMA	Bestimmung	GZ Geschosszahl	GH Gebäudehöhe max.	FH <sup>d)</sup> Firsthöhe max.	GL <sup>b)</sup> Gebäudelänge max.	AZ Regel	AZ <sup>d)</sup> Bonus nach § 3	AZ <sup>d)</sup> Bonus Arealbauw.	GFZ <sup>e)</sup> Grünflächenziffer	ES <sup>f)</sup> (Lärm)
Zone	siehe auch §/Reglem.	§16 KBV §17 KBV	§18 KBV §19 KBV	§18 KBV	§21 KBV	§37 KBV §38 KBV	§ 3 Abs. 2 bis 3 ZR	§ 3 Abs. 4 ZR	§36 KBV	§ 43 LSV
WE	§ 8 ZR §30 PBG	1-2 G	5.50 m Hang: <sup>g)</sup>	9 m	20 m	0.25	0* 20%**	-	50%	II
W2	§ 9 PBG	1-2 G	7.50 m	11 m	25 m	0.30 h)	0.05* 20%**	ab 15a: 0.05 ab 30a: 0,1	40%	II
W3	§ 9 PBG	3 G h)	10.50 m h)	-	40 m h)	0.6 h)	-	ab 30a: 0.05 ab 50a: 0,1	40%	II
K2	§ 10 ZR §31 PBG	1-2 G h)	7.50 m h)	-	-	0.5 h)	0.05* 20%**	-	30%	II
G(W)	§ 11 ZR §32 PBG	1-2 G h)	7.50 m h)	-	-	frei <sup>i)</sup> W: 0.35 h)	W: 0.05* W: 20%**	-	30%	III
ÖBA	§ 15 ZR §34 PBG	1-2 G h)	7.50 m h)	-	-	-	-	-	-	III
GA	§ 12 ZR §32.2PBG	1 G	4.50 m	8 m	25 m	0.30	-	-	50%	III
FA	§ 13 ZR §24.2PBG	1G	2.50 m	3.20 m	Bauten in Holzkonstruktion mit max. 12 m <sup>2</sup> Grundfläche. Einfriedigungen max. 1.20 m.				III	
GR	§ 14 ZR §36 <sup>2</sup> PBG	Nutzung ausschliesslich als Park- und Grünanlage. Hochbauten sowie Anlagen für den motorisierten Verkehr sind untersagt.								III
LW	§ 17 ZR §37 <sup>bis</sup> PBG	Zusätzlich zu den §§ 9 und 10 ZR § gelten 37 <sup>bis</sup> PBG und die kantonalen Bestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone (§ 38 und 38 <sup>bis</sup> PBG).								III
OBS	§ 18 ZR §36 PBG	Gestaltung mit Rücksicht auf das Ortsbild. Dächer mit Sattel-/Krüppelwalmdach 35-45° hangparallel. Minimale Terrainveränderungen. Begutachtung d. Denkmalpflege.								
NS	§ 19 ZR §7ff NHV	Nur Unterhaltsarbeiten sowie Bauten und Anlagen, die für die Aufwertung des Lebensraums schutzwürdiger Tiere und Pflanzen nötig sind. Verbot von Dünger und Herbiziden.								
LS	§ 20 ZR §7ff NHV	Erhaltung von Bäumen, Hecken und anderen Landschaftselementen. Keine Terrainveränderungen. Nur notwendige Kleinbauten.								
J(K)	§ 28 ZR §36 PBG	Kantonale Zuständigkeit. Siehe §§ 22 bis 30 NHV.								

\* AZ-Bonus nach § 3 Abs. 3 für Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser

\*\* AZ-Bonus nach § 3 Abs. 4 für den Ausbau und die Erweiterung altrechtlicher Bauten

Abkürzungen:

ZR Zonenreglement der Gemeinde Starrkirch-Wil

KBV Bauverordnung des Kantons Solothurn

BR Baureglement der Gemeinde Starrkirch-Wil

LSV Lärmschutz-Verordnung des Bundes

PBG Planungs- und Baugesetz des Kantons Solothurn

NHV Natur- und Heimatschutz-Verordnung des Kantons Solothurn

<sup>d)</sup> **Firsthöhe:** Die Firsthöhe wird an der höheren Giebelfassade im Lot auf das gemittelte gewachsene Terrain gemessen.

<sup>b)</sup> **Gebäudelänge:** Ohne eingeschossige Gebäudeteile.

<sup>d)</sup> **Bonus für verdichtete Bauweise:** Mehrausnützung für Mehrfamilienhäuser, für Doppelhäuser, Reihenhäuser und Atriumhäuser (siehe § 3 Abs. 3).

**Bonus für altrechtliche Bauten:** Mehrausnützung beim Ausbau von Gebäuden, die bei Inkrafttreten der Kantonalen Bauverordnung KBV am 12.9.1990 bereits bestanden (siehe § 3 Abs. 4).

<sup>d)</sup> **Bonus für Arealbauweise:** Mehrausnützung bei der Überbauung grösserer Grundstücke und Areale in einheitlicher, architektonisch und wohnhygienisch guter, der Umgebung angepasster Form (siehe § 3 Abs. 5 und KBV § 39 Abs. 1). Der Bonus kann nicht mit dem Bonus für verdichtete Bauweise kumuliert werden.

<sup>e)</sup> **Grünfläche:** Berechnungsart § 36 KBV.

<sup>f)</sup> **Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):** Bestimmt das Mass der zulässigen Lärmimmissionen. Massgebend sind die eidg. Lärmschutzverordnung und die zugehörigen Erlasse.

<sup>g)</sup> **Gebäudehöhe** in der Zone WE: In Hanglagen über 20% Neigung talseitig max. 6.50m, bergseitig max. 4.50m.

<sup>h)</sup> **Mässige Abweichungen** (z.B. höhere Geschosszahl, Gebäudehöhe, Gebäudelänge, AZ) sind ohne vorhergehende Umzonung im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich, wenn dabei öffentliche und achtenswerte private Interessen nicht verletzt werden (siehe § 6 Abs. 5).

<sup>i)</sup> **Ausnützungsziffer in der Zone G(W):** Wohnnutzungen max. 0,35 + Bonus bei Zusammenbau, übrige Nutzungen frei.