



Zonenreglement der Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil

Inhaltsverzeichnis

I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	4
§ 1	Massgebende Grundlagen / Anwendungsbereich.....	4
§ 2	Besitzstandgarantie	4
II.	ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN	4
§ 3	Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht	4
§ 4	Überbauungsziffer	5
§ 5	Grünflächenziffer, Baumäquivalent	6
§ 6	Bauweise und Gestaltung.....	6
§ 7	Kultusbauten	6
§ 8	Sexgewerbe	7
§ 9	Solaranlagen	7
§ 10	Mobilfunkanlagen	7
§ 11	Lärmempfindlichkeit und Lärnmachweis.....	8
§ 12	Lichtemissionen.....	8
III.	ZONENVORSCHRIFTEN	9
1.	Unterteilung.....	9
§ 13	Zonen / Gebiete / Objekte	9
2.	Bauzonen.....	10
§ 14	Wohnzone, 1-2 geschossig	10
§ 15	Wohnzone, 1-2 geschossig +	10
§ 16	Wohnzone, 2 geschossig.....	10
§ 17	Wohnzone, 3-geschossig ohne Attika	10
§ 18	Wohnzone, 3-geschossig	11
§ 19	Kernzone	11
§ 20	Gewerbezone mit Wohnnutzung	11
§ 21	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	12
3.	Eingeschränkte Bauzonen.....	12
§ 22	Wildparkzone.....	12
§ 23	Familiengartenzone.....	13
§ 24	Grünzone.....	14
4.	Zonen ausserhalb Bauzone	14
§ 25	Reservezone «Kiefer-Hof (Posthof)»	14
§ 26	Landwirtschaftszone	14
5.	Natur- und Kulturobjekte.....	15
§ 27	Geschützte / schützenswerte / erhaltenswerte Gebäude / Kulturobjekte.....	15
§ 28	Geschützte Einzelbäume / geschützte Baumallee Wartburg-hofstrasse	16
6.	Überlagernde Festlegungen	17
§ 29	Ortsbildschutzzone.....	17
§ 30	Kommunale Naturschutzzzone	17
§ 31	Kommunale Hofstattzone	18
§ 32	Kommunale Landschaftsschutzzzone.....	18
§ 33	Kommunale Uferschutzzzone ausserhalb Bauzone.....	19
§ 34	Schutzwaldzone	19

§ 35	Geschützte archäologische Fundstellen	19
§ 36	Schadstoffbelastete Böden	20
§ 37	Belastete Standorte / Altlasten.....	20
7.	Bauvorschriften und Nutzungsziffern	21
§ 38	Wohn- und Mischzonen.....	21
§ 39	Weitere Zonen / Spezialzonen	22
IV.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	23
§ 40	Verfahren.....	23
§ 41	Inkrafttreten und Übergangsrecht	23
§ 42	Aufhebung des alten Rechts.....	23
V.	Genehmigungsvermerk	24

Beilage:

Quartieranalyse Starrkirch-Wil, werk1 architekten und planer ag, Juni 2017

Gestützt auf das Planauflageverfahren, den Gemeinderatsbeschluss vom 23.03.2020 sowie Regierungsratsbeschluss Nr. 140 vom 05.07.2021, tritt nachfolgendes Zonenreglement der Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil mit der Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 34 vom 27.08.2021 in Kraft.

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Massgebende Grundlagen / Anwendungsbereich

- 1 *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 das Bauen in der Gemeinde.
- 2 *Geltungsbereich* Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Die Nutzungsplanung beinhaltet den Bauzonenplan im Massstab 1:2'000, den Gesamtplan 1:2'000 sowie die Erschliessungspläne 1:1'000.
- 3 *Weitere Nutzungspläne* Vorbehalten bleiben besondere Bestimmungen zu Schutzzonen- und Gestaltungsplänen, soweit diese in Kraft sind.
- 4 *Einsehbarkeit* Die rechtsgültigen Nutzungspläne sind auf der Gemeindeverwaltung sowie beim Amt für Raumplanung öffentlich einsehbar.
- 5 *Zuständigkeiten* Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen (Zonenplan, Erschliessungspläne, Gestaltungspläne) ist der Gemeinderat.
Zuständig für die Anwendung der Nutzungsplanung inkl. des Zonenreglements im Baubewilligungsverfahren ist die kommunale Baubehörde.

§ 2 Besitzstandsgarantie

- 1 *Bestandesgarantie §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 Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht

- 1 *Zweck und Inhalte* Zweck und Inhalt richten sich nach § 44 PBG. In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gelten erhöhte architektonische, wohnhygienische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.
- 2 *Inhalte von Gestaltungsplänen* In Gestaltungsplänen sind mindestens eine zweckmässige Erschliessung, ein Baukonzept (Bauweise, Nutzung, Aussen-, Frei- und Grünraumgestaltung) und Massnahmen für eine gestalterisch und qualitativ gute Einpassung in die Umgebung festzulegen.
- 3 *Weitere Anforderungen* Der Gemeinderat kann eine Unterteilung des Gestaltungsplangebietes in mehrere Gestaltungspläne zulassen, wenn dadurch eine zweckmässige Nutzung, Bebauung und Erschliessung nicht in Frage gestellt wird.

¹ Kantonales Planungs- und Baugesetz, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

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

Zusätzlich kann verlangt werden (nicht abschliessend):

- Vorgaben zur Etappierung und Finanzierungsnachweis
- Regelung der Zuständigkeiten für Erstellung und Unterhalt von Aussen-, Frei- und Grünräumen sowie von Spielplätzen und Aufenthaltsräumen
- Ein Umgebungsgestaltungsplan (Grünraumgestaltung) mit Pflegekonzept. Dieser hat auch erforderliche Terrainveränderungen und Stützmauern aufzuzeigen.
- Vorschriften zur Energie (Baustandard, Energieträger, Anschlusspflichten usw.)

Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind An- und Umbauten bestehender Bauten sowie Ergänzungsbauten (Klein- und Nebenbauten). Die kommunale Baubehörde entscheidet abschliessend über die Ausnahmefälle.

4 *Zulässige Abweichungen*

Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (gemäss § 44 und § 45 PBG). Die zulässigen Abweichungen von der Grundnutzung (vgl. § 38 und § 39 dieses Reglements) betreffend die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit sind wie folgt:

- Die maximal zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung darf in allen Bauzonen um maximal 10 % überschritten werden.
- Ein Bonus auf der maximalen Geschosszahl (plus 1 Geschoss) und somit auf der maximalen Fassadenhöhe ist ausschliesslich in der Wohnzonen W2 und in der Kernzone zulässig. Wird dieser Bonus in Anspruch genommen, ist ein zusätzliches Attika nicht zulässig.

Weitere Abweichungen sind im Gestaltungsplan-Verfahren zu regeln.

Es besteht kein Anspruch auf die aufgeführten Boni.

Alle Boni gemäss KBV und dieses Reglements bemessen sich ab der Grundnutzung und dürfen in der Summe die Überbauungsziffer um maximal 15 % überschreiten.

Die Boni sind nicht kumulierbar.

5 *Quartieranalyse*

Für die Beurteilung von Gestaltungsplänen resp. für deren Erarbeitung ist die Quartieranalyse (werk1 architekten und planer ag, Juni 2017) massgebend. Im Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zum Gestaltungsplan ist die Auseinandersetzung mit der Struktur des gewachsenen Quartiers als Herleitung für das Bauprojekt darzulegen. Die in der Quartieranalyse aufgeführte Typologie der Quartiere ist zu berücksichtigen. Die Quartieranalyse ist eine Beilage zum Zonenreglement.

§ 4

Überbauungsziffer

1 *Anteil für Vollgeschosse / Anteil für Unterniveaubauten*

Die Überbauungsziffer wird in einen Anteil für Vollgeschosse (gemäss § 16^{ter} KBV1) und einen Anteil für Unterniveaubauten (gemäss §21^{bis} Abs. 3 KBV) aufgeteilt. Die max. zulässigen Überbauungsziffern sind zonenspezifisch und in § 38 und § 39 dieses Reglements aufgeführt.

Einstellhallen mit Nebennutzflächen, welche aufgrund ausserordentlicher Verhältnisse (Hochwasserschutz, Grundwasser) mehr als 0.5 m über das massgebende Terrain hinausragen, können ebenfalls dem Anteil für Unterniveaubauten angerechnet werden. Die Baubehörde kann diese Ausnahme gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeutet und weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden. Gesuche um Ausnahmegewilligungen jeder Art sind mit dem Baugesuch zu publizieren.

§ 5 Grünflächenziffer, Baumäquivalent

- 1 *Grünflächenziffer* In allen Zonen sind die Grünflächen mit standortgerechten³ und einheimischen Pflanzen zu begrünen.
Die Anpflanzung von Neophyten ist nicht zulässig⁴.
Die minimalen Grünflächenziffern sind zonenspezifisch und in § 38 und § 39 dieses Reglements aufgeführt.
Grünflächen über Unterniveaubauten sind ebenfalls an die Grünflächenziffer anrechenbar (bei einer minimalen Überdeckung von 0.5 m).
Begrünte Flachdächer sind nicht an der Grünflächenziffer anrechenbar.
- 2 *Baumäquivalent* Anstelle der vorgeschriebenen Grünflächenziffer kann die Baubehörde in der Kernzone K und der Gewerbezone mit Wohnnutzung G(W) das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger, einheimischer und standortgerechter 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. Im Maximum kann für 25% der gesamten Grünfläche ein Baumäquivalent angerechnet werden.

§ 6 Bauweise und Gestaltung

- 1 *Allgemein* Über das gesamte Gemeindegebiet ist quartierweise eine architektonische Einheitlichkeit anzustreben, die quartierverträglich ist. Die Quartieranalyse gibt Hinweise dazu. Die Quartierverträglichkeit des Vorhabens ist frühzeitig mit der Baubehörde abzuklären.
- 2 *Quartieranalyse* Für die Erarbeitung und Beurteilung von Neubauten und Ersatzneubauten ist die Quartieranalyse (Anhang 2 dieses Reglements) hinweisend zu berücksichtigen. Diese ist durch die kommunale Baubehörde ebenfalls im Rahmen von Baugesuchen zur Beurteilung hinzu zu ziehen.
- 3 *Dachgestaltung und -form* Die Dachform und -stellung ist abgesehen vom Ortsbildschutzperimeter frei. Sie hat sich an der Umgebung resp. an den Hinweisen in der Quartieranalyse zu orientieren.
- 4 *Flachdächer* In den Zonen W1-2, W1-2+, W2, W3 (oA), W3, und G(W) sind Flachdächer von mehr als 40 m² Fläche zu 100% extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrasse und dergleichen oder der Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Kollektoren) oder zur Nutzung von Dachwasser (Meteowassernutzung) dienen.
- 5 *Leitungen* Neue Leitungen sind unterirdisch zu führen, soweit nicht technische Gründe eine oberirdische Führung erfordern.

§ 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 und der Gewerbezone mit Wohnnutzung G(W) zulässig.

³ Als standortgerecht gelten einheimische Pflanzen, die über lange Zeit natürlich in der Gegend vorkommen und die dem vorhandenen Boden entsprechen, d.h., die auch unter natürlichen Bedingungen in dieser Gegend vorkommen würden.

⁴ Als Neophyten werden sämtliche auf der schwarzen Liste des BAFU geführten Pflanzen verstanden.

§ 8 Sexgewerbe*Allgemein*

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

§ 9 Solaranlagen

1 *Gestalterischer Grundsatz*

Solaranlagen sind soweit zulässig, als das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie sind sorgfältig und möglichst unauffällig in die Dachgestaltung, die Dachlandschaft und die Umgebung zu integrieren. Solaranlagen an Fassaden dürfen nicht störend wirken (bezüglich Ortsbild, aber auch bezüglich Lichtreflexionen etc. für die Nachbarn).

2 *Baubewilligungspflicht*

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 Raumplanungsverordnung⁵ 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 Ortsbildschutzperimeter und in der Juraschutzzone sowie bei geschützten / schützenswerten / erhaltenswerten Gebäuden. Freistehende Solaranlagen bzw. Solaranlagen an Gebäudefassaden sind bewilligungspflichtig.

Vorbehalten bleibt § 64 KBV.

§ 10 Mobilfunkanlagen*Allgemein*

Optisch als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind innerhalb des Perimeters des Ortsbildschutzes nicht zulässig.

⁵ RPV, SR 700.1

§ 11 **Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis**

- 1 *Darstellung* Die Lärmempfindlichkeiten nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV⁶) sind im Bauzonen- und Gesamtplan verbindlich festgelegt und dargestellt.
- 2 *Pflicht* 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 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.

§ 12 **Lichtemissionen**

- Allgemein* Zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen ist im Baubewilligungsverfahren die Checkliste zur Beurteilung von Baugesuchen des Amt für Umwelt beizuziehen.

⁶ Lärmschutzverordnung, <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19860372/index.html>

III. ZONENVORSCHRIFTEN

1. Unterteilung

§ 13

Zonen / Gebiete / Objekte

Unterteilung

Das Gemeindegebiet von Starrkirch-Wil ist gemäss Nutzungsplanung in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:

Bauzonen

Wohnzone, 1-2 geschossig	W1-2
Wohnzone, 1-2 geschossig +	W1-2+
Wohnzone, 2 geschossig	W2
Wohnzone, 3 geschossig, ohne Attika	W3(oA)
Wohnzone, 3 geschossig	W3
Kernzone	K
Gewerbezone mit Wohnnutzung	G(W)
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA

Eingeschränkte Bauzonen

Wildparkzone	Wp
Familiengartenzone	FG
Grünzone	G

Zonen ausserhalb Bauzone

Reservezone «Kiefer-Hof (Posthof)»	RK
Landwirtschaftszone	LW

Überlagernde Festlegungen

Ortsbilschutzzone	OBS
Kommunale Naturschutzzone	NS
Kommunale Hofstattzone	HZ
Kommunale Landschaftsschutzzone	LSZ
Kommunale Uferschutzzone	
Schutzwaldzone	
Geschützte archäologische Fundstellen	
Schadstoffbelastete Böden	
Altlasten	

Natur- und Kulturobjekte

Geschützte Einzelbäume und geschützte Baumallee Wartburghofstrasse
Geschützte, schützenswerte, erhaltenswerte Gebäude / Kulturobjekte

2. Bauzonen

- | | | |
|--|--|--|
| § 14 | Wohnzone, 1-2 geschossig | W1-2 |
| 1 <i>Zweck</i> | Schutz und Aufwertung der locker überbauten und intensiv durchgrünten Wohnquartiere. | |
| 2 <i>Bauweise und Nutzung</i> | Einfamilienhäuser sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Ateliers, Friseurbetriebe) deren Bauweise der W1-2 angepasst ist. Eine zusätzliche Wohneinheit wie beispielsweise eine Einliegerwohnung ist zulässig. | |
| 3 <i>Baumasse</i> | Vgl. § 38 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements. | |
| 4 <i>Gebiete mit besonderer Bestimmung</i> | Gebiet
Villa Süess
GB Nr. 413 | Aus Gründen des Umgebungsschutzes der denkmalgeschützten Liegenschaft Süess ist das benachbarte Grundstück GB Starrkirch-Wil Nr. 505 mit einer Baubeschränkung belegt. Zugelassen sind nur eingeschossige Bauten mit Flachdach. |
| | | |
| § 15 | Wohnzone, 1-2 geschossig + | W1-2+ |
| 1 <i>Zweck</i> | Zone für 1-2-geschossige Wohnnutzung | |
| 2 <i>Bauweise und Nutzung</i> | Einfamilien- und Doppel-einfamilienhäuser sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Ateliers, Friseurbetriebe) deren Bauweise der W1-2+ angepasst ist. Zusätzliche Wohneinheiten wie beispielsweise Einliegerwohnungen sind zulässig. | |
| 3 <i>Baumasse</i> | Vgl. § 38 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements. | |
| 4 <i>Gebiet mit besonderer Bestimmung</i> | GB Nr. 105 | Bei der Überbauung des Grundstücks GB Nr. 105 gilt gegenüber der Mattenstrasse die Strassenbaulinie von 4m. Die Hecke im Süden der Parzelle ist bei einer Rodung durch die Bauherrschaft auf Parzelle GB Nr. 108 gemäss Ersatzstandort wieder zu pflanzen. |
| | | |
| § 16 | Wohnzone, 2 geschossig | W2 |
| 1 <i>Zweck</i> | Zone für 2 geschossige Wohnnutzung | |
| 2 <i>Bauweise und Nutzung</i> | Wohnbauten (Einfamilienhäuser, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser) sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Ateliers, Friseurbetriebe) deren Bauweise der W2 angepasst ist. Annexbauten sind 1 geschossig möglich. | |
| 3 <i>Baumasse</i> | Vgl. § 38 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements. | |
| | | |
| § 17 | Wohnzone, 3-geschossig ohne Attika | W3(oA) |
| 1 <i>Zweck</i> | Zone für verdichtete Bauweise mit mindestens 2-, maximal 3-geschossige Wohnnutzung ohne Attika | |
| 2 <i>Nutzung</i> | Wohnbauten (Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser) sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Ateliers, Friseurbetriebe) deren Bauweise der W3 angepasst ist. Einfamilienhäuser sind nicht zulässig. | |

- 3 *Besondere Bestimmungen* Bei 3-geschossiger Bauweise ist kein zusätzliches Attikageschoss zulässig, das Flachdach ist zwingend.
Bei 2-geschossiger Bauweise ist ein Giebeldach zulässig, der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig.
- 4 *Baumasse* Vgl. § 38 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 5 *Gebiete mit besonderer Bestimmung* Div. Parzellen nördl. Aarau-erstrasse Auf den im Bauzonenplan entsprechend bezeichneten Parzellen nördlich der Aarau-erstrasse sind mässig störende Nutzungen (z.B. Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants) zugelassen. Aufgrund der Zulässigkeit mässig störender Nutzungen wird die Lärmempfindlichkeit auf ES III festgelegt.

§ 18 Wohnzone, 3-geschossig W3

- 1 *Zweck* Zone für 3-geschossige Wohnnutzung.
- 2 *Bauweise und Nutzung* Wohnbauten sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Ateliers, Friseurbetriebe), deren Bauweise der W3 angepasst ist. Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.
- 3 *Baumasse* Vgl. § 38 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.

§ 19 Kernzone K

- 1 *Zweck* Die Kernzone bezweckt, den gewachsenen Dorfkern mit den ortstypischen prägenden Bauten und Strassenräumen zu erhalten, zu nutzen und sinnvoll zu erneuern. Das Gesamtbild der Kernzone ist in seiner Struktur, Nutzung und Bebauung zu erhalten.
- 2 *Bauweise und Nutzung* In der Kernzone sind Wohnungen, Landwirtschaftsbetriebe, mässig störende Gewerbebetriebe, Gaststätten und Ladengeschäfte, mässig störende Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Bauten zugelassen. Es ist 2-geschossig zu bauen, 1-geschossige Bauweise ist nicht zugelassen (Ausnahme: Nebenbauten).
Nicht zulässig sind (nicht abschliessend):
- Verkehrsintensive Betriebe
 - Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion
 - grössere Einkaufszentren / Fachmärkte
 - Betriebe des Automobilgewerbes (wie Tankstellen, Waschstrassen etc.)
- 3 *Baumasse* Vgl. § 38 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.

§ 20 Gewerbezone mit Wohnnutzung G(W)

- 1 *Zweck* Erhalt der Gewerbenutzung
- 2 *Nutzung* In der Gewerbezone mit Wohnnutzung sind gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen mit einem untergeordneten Wohnanteil im Sinne einer Nutzungsdurchmischung von Arbeiten und Wohnen zugelassen.
Nicht zulässig sind (nicht abschliessend):
- Betriebe, die übermässige Immissionen verursachen (Rauch, Lärm, Erschütterungen).
 - Verkehrs- und publikumsintensive Betriebe
 - Betriebe mit offener Lager- und Umschlagsfläche
 - grössere Einkaufszentren / Fachmärkte
 - Lärmintensive Betriebe des Automobilgewerbes (wie Waschstrassen etc.)

- | | | |
|---|-------------------------------|---|
| 3 | <i>Zulässiger Wohnanteil</i> | Reine Gewerbebauten sind zulässig. Der Wohnanteil ist untergeordnet, er beträgt weniger als 50% der Nutzungsfläche. Reine Wohnnutzung oder Industrienutzung ist nicht zulässig. |
| 4 | <i>Baumasse</i> | Vgl. § 38 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements. |
| 5 | <i>Besondere Bestimmungen</i> | Wohnungen sind so anzuordnen, dass keine Beeinträchtigungen durch Immissionen der Gewerbebetriebe entstehen (insbes. Lärm- und Luftimmissionen). |

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

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | <i>Zweck</i> | Die Zone sichert die für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen. |
| 2 | <i>Nutzung</i> | Es sind nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen gestattet. |
| 3 | <i>Baumasse</i> | Vgl. § 38 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements. |
| 4 | <i>Gebiet mit besonderer Bestimmung</i> | Südlich der christkatholischen Kirche Der 5 m breite Streifen öBA auf dem Grundstück südlich des Pfarrhauses der christkatholischen Kirche ist ausschliesslich für Parkplätze zu verwenden. Diese müssen versickerungsfähig gestaltet sein. Werden sie nicht mehr benötigt, ist die Fläche der Landwirtschaft zurückzuführen. |

3. Eingeschränkte Bauzonen

§ 22 Wp **Wildparkzone**

- | | | |
|---|-------------------------------|---|
| 1 | <i>Zweck</i> | Die Zone dient der tierparkähnlichen, artgerechten Tierhaltung. |
| 2 | <i>Nutzung</i> | Zulässig ist die tierparkähnliche, artgerechte Tierhaltung, eingeschlossen die zur artgerechten Haltung nötigen Bauten und Anlagen, soweit dafür kein Anschluss an die Kanalisation nötig ist. |
| 3 | <i>Baumasse</i> | Erlaubt sind eingeschossige Bauten bis maximal 12 m Gebäudelänge und 4.50 m Gebäudehöhe sowie zur Tierhaltung nötige Anlagen, Einfriedungen etc. Gebäude dürfen bis an die Zonengrenze gestellt werden. Gegenüber Strassen und Wegen gilt für Gebäude und Einfriedungen ein Mindestabstand von 1 m.
Vgl. § 39 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements. |
| 4 | <i>Besondere Bestimmungen</i> | Zum Wahren des reizvollen Landschaftsbildes und für das Wohlbefinden der Wildtiere sind mindestens an den im Plan eingetragenen Grenzen zwischen Bestockung und offenem Land bestehende Bäume und Büsche zu erhalten und vor Wildverbiss zu schützen. Abgehende Bäume und Büsche sind durch standortheimische zu ersetzen. |
| 5 | <i>Bedingungen</i> | Die Wildparkzone ist mit der artgerechten Führung des Wildparks verknüpft. Wird der Wildpark nicht mehr betrieben oder wird gegen die zwischen Trägerverein und den Standortgemeinden abgeschlossene Leistungsvereinbarung wiederholt und schwerwiegend verstossen, so wird die Zone aufgehoben und wieder der Landwirtschaftszone resp. der diese überlagernden kommunalen Landschaftsschutzzone zugewiesen. |

- | | | |
|---|----------------------------------|--|
| 6 | <i>Spezielle Bauvorschriften</i> | Der im Bauzonenplan schraffierte Teil der Wildparkzone dient der Erstellung der für artgerechte Tierhaltung nötigen Ausläufe. Neue Hochbauten sind nicht zulässig, die Weiterbenützung bestehender Bauten und ihre Werterhaltung sind im Rahmen der Bestandsgarantie zulässig. Einfriedungen sollen auf die für die jeweilige Tierart nötige Höhe begrenzt werden, höchstens aber eine Höhe von 2.30 m erreichen. Sie dürfen auf die Zonengrenze und bis an den Waldrand gestellt werden. Gegenüber dem Bach ist ein Mindestabstand von 2.00 m zu wahren, gegenüber Strassen und Wegen von 1.00 m. Wo die Einzäunung den Bach kreuzt, gilt der Mindestabstand nicht, doch sind Massnahmen gegen Schäden durch Hochwasser zu ergreifen. Für die Erteilung der Baubewilligung für den Zaun ist die kommunale Baubehörde in Absprache mit dem kantonalen Amt für Umwelt und des Tiefbauamtes der Stadt Olten zuständig. |
| 7 | <i>Bewilligungspflicht</i> | Bei Bauvorhaben innerhalb eines Abstands von 10 Metern zur Erdgashochdruckleitung ist beim Eidgenössischen Rohrleitungsinspektorat (ERI) die entsprechende Bewilligung einzuholen. |

§ 23**Familiengartenzone****FA**

- | | | |
|---|--|--|
| 1 | <i>Zweck und Nutzung</i> | Die Familiengartenzone bezweckt die hobby-mässige Nutzung als Familiengärten |
| 2 | <i>Bauten und Anlagen</i> | Zulässig sind unbewohnte, nicht unterkellerte eingeschossige Bauten bis maximal 12.00 m ² Gebäudegrundfläche, 2.50 m Fassadenhöhe und 3.20 m Gesamthöhe. Ebenfalls zulässig sind die nötigen Infrastruktureinrichtungen wie Parkplätze, Wege, Gartengrills, WC-Anlage, soweit sie sich auf das notwendige Minimum beschränken, dem Zweck der Zone entsprechen und die angrenzenden Gebiete nicht stören.

Bauten und Anlagen zur temporären Wohnnutzung (z.B. Wohnwagen und Wohnmobile) sind nicht erlaubt. Sanitäre Einrichtungen sind nur im Gemeinschaftsbereich zulässig. |
| 3 | <i>Material und Gestaltung</i> | 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. |
| 4 | <i>Grenzabstände und Einfriedungen</i> | Hochbauten haben gegenüber der Arealgrenze (Grenze der Familiengartenzone) einen Mindestabstand von 2.00 m einzuhalten. Zwischen den einzelnen Parzellen und längs der Arealgrenze ist eine Einfriedigung (Zaun oder Lebhag) von maximal 1.20 m Höhe zulässig. |
| 5 | <i>Bedingungen</i> | Sollte die Nutzung mit Familiengärten aufgegeben werden, so fällt diese eingeschränkte Bauzone der Landwirtschaftszone zu. Dabei müssen durch die Nutzenden der Familiengärten sämtliche Bauten und Anlagen entfernt und das Land rekultiviert werden. |
| 6 | <i>Baumasse</i> | Vgl. § 39 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements. |
| 7 | <i>Bewilligungspflicht</i> | Bei Bauvorhaben innerhalb eines Abstands von 10 Metern zur Erdgashochdruckleitung ist beim Eidgenössischen Rohrleitungsinspektorat (ERI) die entsprechende Bewilligung einzuholen. |

§ 24 Grünzone GR

- 1 *Zweck* Die Grünzone dient der Sicherung von Frei- und Naturräumen im Siedlungsgebiet sowie der Trennung und Gliederung der Bauzone. Sie ist als Park- und Grünanlage zu gestalten.
- 2 *Nutzung* Grünflächen sowie Anlagen, welche dem Zweck der Zone dienen. Bauten sowie Parkplätze sind nicht zulässig. Die Grünzone ist ausschliesslich als Park- und Grünanlage zu nutzen (extensive Bodennutzung, Fusswege, parkähnliche Bepflanzung, Erholungseinrichtungen, ökologische Ausgleichsflächen).
Die Grünzonen sind naturnah und mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu gestalten.
Die Grünzonen auf GB Starrkirch-Wil Nrn. 182 und 509 sind öffentlich zugänglich.

4. Zonen ausserhalb Bauzone

§ 25 Reservezone «Kiefer-Hof (Posthof)» RK

- 1 *Zweck* Die Reservezone ist für eine künftig mögliche Erweiterung der Bauzone bei Betriebsaufgabe des heutigen Landwirtschaftsbetriebes vorgesehen.
- 2 *Nutzung* Die voraussichtliche Nutzung ist im Bauzonenplan festgelegt: Der heutige Landwirtschaftsbetrieb wird bei einer Einzonung der Kernzone zugewiesen.
- 3 *Baumasse* Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone bzw. die Vorschriften für das Bauen ausserhalb Bauzone.
- 4 *Gestaltungsplanpflicht* Bei einer Einzonung des Kiefer-Hofs (Posthofs) gilt für den eingezonten Teil des Grundstücks Gestaltungsplanpflicht.

§ 26 Landwirtschaftszone LW

- 1 *Zweck* Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.
- 2 *Nutzung* Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau, sowie überwiegend bodenabhängig, produzierender Gartenbau mit Erhalt der ökologischen Ausgleichsflächen.
Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetz⁷ und PBG (insb. § 37^{bis} PBG).
- 3 *Gestaltung* Ausmass, Stellung des Daches, Dachform und Dachneigung, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestaltung sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Sie sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
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.

⁷ RPG, SR 700

- 4 *Hinweis* Entlang offener Gewässer, Hecken, Feld- und Ufergehölzen gilt gemäss den Anhängen 2.5 und 2.6 der ChemRRV ein Düngeverbot auf einer Breite von mind. 3.00 m, sowie ein Verbot der Verwendung von Pflanzenschutzmittel von mind. 6 Meter. Je nach Böschung zum Gewässer können diese Distanzen ändern (siehe Merkblatt „Pufferstreifen – richtig messen und bewirtschaften“ (KIP / PIOCH, 2009).
Ausserhalb der Bauzone erstellt die Gemeinde in der Regel keine Erschliessungsanlagen und garantiert keine Anschlüsse an die öffentlichen Werke.
- 5 *Baumasse* Vgl. § 39 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
Silohöhe: max. 12.00 m. Ausnahmen können in begründeten Fällen durch die kommunale Baubehörde bewilligt werden.
- 6 *Spezielle Bestimmungen* Die bestehende Einfriedung des Friedhofs Meisenhard auf GB Nr. 305 ist weiterhin zulässig.

5. Natur- und Kulturobjekte

§ 27 Geschützte / schützenswerte / erhaltenswerte Gebäude / Kulturobjekte

- 1 *Grundsatz* Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit den kantonalen Fachstellen und der kommunalen Baubehörde abzusprechen. Es gelten erhöhte architektonische, wohnhygienische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.
- 2 *Darstellung* In den Nutzungsplänen (Bauzonen-/Gesamtplan, Erschliessungsplänen) dargestellt.
- 3 *Geschützte Objekte* Die in den Nutzungsplänen als geschützt bezeichneten Kulturobjekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist.

Alle Veränderungen an geschützten Kulturobjekten und an deren Umgebung bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege. Insbesondere auch für die Erneuerung und Änderung von Farben, Materialien, Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, Detailausführungen etc. ist zusätzlich zur Baubewilligung die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege erforderlich. Sämtliche Arbeiten sind im Sinne der kantonalen Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen.
- 4 *Schützenswerte Objekte* Die in den Nutzungsplänen als schützenswert bezeichneten Kulturobjekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die als Einzelobjekte und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportion, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr).

Im Falle eines unvermeidlichen Abbruchs darf dieser nur bewilligt werden, wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.

*Erhaltenswerte
Objekte*

Die in den Nutzungsplänen als erhaltenswert bezeichneten Objekte sind charakteristische Bauten, welchen als Bestandteil einer Häusergruppe im Ortsbild oder als zeittypisches Einzelobjekt eine Bedeutung zukommt. Sie sollen wenn möglich in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten werden.

Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste oder dem Einzelobjekt angemessene Verbesserungen anzustreben. Im Falle eines unvermeidlichen Abbruchs darf dieser nur bewilligt werden, wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen möglichst zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.

§ 28**Geschützte Einzelbäume / geschützte Baumallee Wartburghofstrasse**

- 1 *Zweck* Schutz von markanten Einzelbäumen resp. Schutz der Baumallee entlang der Wartburghofstrasse.
- 2 *Darstellung* In den Nutzungsplänen (Bauzonen-/Gesamtplan, Erschliessungsplänen) dargestellt.
- 3 *Massnahmen* Die markanten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Bäume sind durch einheimische, standortgerechte Bäume an sinnvollem Standort zu ersetzen. Die im Bauzonenplan dargestellten Bäume und die Baumallee entlang der Wartburghofstrasse sind geschützt. Geplante Bäume, die im Bauzonenplan bereits verzeichnet sind, sind neu anzupflanzen.
- 4 *Zuständigkeit* Zuständig ist der Grundeigentümer.
- 5 *Meldepflicht* Bei der Beseitigung eines Baumes aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) sowie bei der Ersatzpflanzung gilt eine Meldepflicht gegenüber der kommunalen Baubehörde.
- 6 *Finanzielle Beteiligung* Die Gemeinde leistet bei einer Ersatzpflanzung eines geschützten Einzelbaumes einen einmaligen, maximalen Kostenbeitrag von 1'000 Franken.
Die Gemeinde leistet bei einer Ersatzpflanzung eines geschützten Baumes innerhalb der Baumallee Wartburghofstrasse einen einmaligen, maximalen Kostenbeitrag von 300 Franken.
Die Kosten des Unterhalts gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

6. Überlagernde Festlegungen

§ 29

Ortsbildschutzzone

OBS

- 1 *Zweck* Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung bestehender Bauten und Anlagen mit ihrer Umgebung, die aufgrund ihres Eigenwertes, ihrer Lage und ihrer geschichtlichen oder bauhistorischen Bedeutung für das Ortsbild besonders bedeutend sind. Die Ortsbildschutzzone hat zudem den Zweck, entlang der Dorfstrasse den Charakter des Ortskerns zu stärken und aufzuwerten. Sie ist der Kernzone und der öBA überlagert. Zusätzlich zu den Vorschriften der entsprechenden Bauzone gilt:
- 2 *Darstellung* Die Ortsbildschutzzone wird als überlagernde Nutzung im Bauzonenplan dargestellt.
- 3 *Gestaltung* Die bauliche Struktur soll den Charakter des Ortsbildes bestimmen. Neubauten und Aussen-, Frei- und Grünräume 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.
- 4 *Begutachtung* Die Baubehörde holt für die gestalterische Beurteilung von Baugesuchen die Stellungnahme der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz ein.
- 5 *Dachformen* Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer, beidseitig gleich geneigt. Für die Bedachung sind naturrote, rotbraune oder altrote Tonziegel zu verwenden. Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind gemäss § 64 KBV auf ein Minimum zu beschränken und haben eine gute Dachgestaltung zu ergeben. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Flachdächer sind als Ausnahme im Rahmen eines Gestaltungsplan- oder Wettbewerbsverfahren zulässig.
- 6 *Abbruch von Bauten* 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.
- 7 *Ausnahmen* Die Baubehörde kann nach Anhören der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz Abweichungen von diesen Bestimmungen sowie von den Vorschriften der Kernzone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bewilligen, wenn dies für die Erhaltung und sinnvolle Weiterverwendung eines Gebäudes oder aus Gründen des Ortsbildschutzes nötig ist. Dabei dürfen keine schützenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden.

§ 30

Kommunale Naturschutzzone

- 1 *Zweck* Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.
- 2 *Nutzung* 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.
- 3 *Besondere Bestimmungen* 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 Zonenzweck zuwiderlaufen, sind nicht gestattet.

- 4 *Zuständigkeiten und Ausnahmen* 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 kommunale Baubehörde auf Antrag der Umweltkommission. Im Waldgebiet ist die Zustimmung des Kreisförsters erforderlich. Die für den Unterhalt nötigen Mittel werden von der Einwohnergemeinde im Rahmen des Budgets bereitgestellt.

§ 31 Kommunale Hofstattzone HS

- 1 *Zweck* Die Hofstattzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung des einheimischen und standortgerechten Baumbestandes an Hochstammobstbäumen als prägendes Element des Dorf- und Landschaftsbildes und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
- 2 *Nutzung* Landwirtschaftliche Nutzung und Gartennutzung.
Sie darf ausschliesslich als Weide für Tiere oder als Mähwiese genutzt werden. Dabei sind die Hochstammobstbäume zu erhalten. Bei Beweidung sind die Bäume vor Beschädigung zu schützen.
In der Hofstattzone sind nur unbewohnte landwirtschaftliche Zweckbauten und Nebenbauten für Tierhaltungszwecke (z.B. Schöpfe, Unterstände) zugelassen. Bauten und Anlagen (Wohn- und/oder Gewerbebauten, neue landwirtschaftliche Bauten) sind nicht zulässig.
- 3 *Meldepflicht* Bei der Beseitigung eines Baumes aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) sowie bei der Ersatzpflanzung gilt eine Meldepflicht gegenüber der kommunalen Baubehörde.
- 4 *Besondere Bestimmungen* Die Umweltkommission kann zusammen mit der Grundeigentümerschaft / Bewirtschaftern weitere Fördermassnahmen, wie Pflanzung, Bewirtschaftung und Pflege vereinbaren.

§ 32 Kommunale Landschaftsschutzzone LS

- 1 *Zweck* Die kommunale Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der unverbauten Landschaftskammer («Grünkorridor») als prägendes Element des Landschaftsbildes sowie deren Aufwertung mit gezielten im Zonenplan festgeschriebenen Massnahmen.
Die kommunale Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- 2 *Nutzung* Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung soweit mit dem Zweck vereinbar und nicht durch Vereinbarungen anders geregelt.
Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig. Ausnahmen sind für kleinere Bauten, wie Weidunterstände oder Bienenhäuser möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind. Bauliche Aufwertungen an den Gewässern sind ebenfalls zulässig.
Temporäre Kunst-Installationen wie z.B. die Ausstellung von Fotos sind zulässig.
Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten, bzw. zu fördern.
- 3 *Darstellung* Im Gesamtplan dargestellt.

- 4 *Vereinbarungen* Zur Erreichung des Zonenzwecks sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern anzustreben, die an den Erhalt resp. an die Aufwertung gebunden sind. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die vom Gemeinderat beauftragte Instanz sicherzustellen.
- Über Baugesuche und begründete Ausnahmen entscheidet die kommunale Baubehörde auf Antrag der Umweltkommission.
- 5 *Baumasse* Vgl. § 39 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.

§ 33**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 *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 GWBA .

§ 34**Schutzwaldzone****SW**

- 1 *Zweck* Gewährleisten der Schutzfunktion des Waldes
- 2 *Darstellung* In Zonen- und Gesamtplan dargestellt.
- 3 *Beschreibung* Der Wald entlang dem Mülitälibach erfüllt eine besondere Schutzfunktion gegenüber Naturgefahren. Diese Waldfunktion stützt sich auf eine regionale forstliche Planung (§§ 29 bis 35 WaV-SO). Sollte innerhalb des Schutzwaldes (Objekt-Nr. STWI-01) Handlungsbedarf bestehen, kann ein Schutzwaldprojekt ausgearbeitet werden. Schutzwaldmassnahmen werden gemäss § 51 WaV-SO finanziell vom Kanton unterstützt.

§ 35**Geschützte archäologische Fundstellen**

- 1 *Zweck* Erhalten der archäologischen Fundstellen im Gemeindegebiet.
- 2 *Darstellung* In den Nutzungsplänen (Bauzonen-/Gesamtplan) dargestellt.
- 3 *Bewilligungspflicht* Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.

§ 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 aktualisierten Flächen sind im „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 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) verzeichnet.
- 2 *Darstellung* Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte (KBS, www.afu.so.ch) 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 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 Artikel 3 AltIV erbracht werden muss.

7. Bauvorschriften und Nutzungsziffern

§ 38 Wohn- und Mischzonen

Bezeichnung	W1-2 Wohnzone, 1-2-geschossig	W1-2+ Wohnzone, 1-2-geschossig dicht	W2 Wohnzone, 2-geschossig	W3(oA) Wohnzone, 2-3-geschossig (ohne Attika)	W3 Wohnzone, 3-geschossig	K Kernzone, 2-geschossig	G(W) Gewerbezone mit Wohnnutzung	öBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Gestaltungsplanpflicht § 3	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein
min. Geschosszahl [G]	1	1	2*	2	3	2	2	2
max. Geschosszahl [G]	2	2	2	3	3	2**	3	2**
Zulässigkeit Attikageschoss	Ja bei 1G Nein (bei 2G)	Ja	Ja	Ja (bei 2G) Nein (bei 3G)	Ja	Im Rahmen v. Gestaltungsplänen od. Wettbewerbsverfahren	Ja (bei 2G) Nein (bei 3G)	Ja
max. Fassadenhöhe [Fh]	7.50m	7.50m	7.50m	10.50m	10.50m	7.50m	10.50m	7.50
max. Gesamthöhe [Gh]	10.50m	10.50m	10.50m	13.50m	13.50m	-	-	
Max. Gebäudelänge	20m	25m	25m	40m	40m	-	-	-
Min. Überbauungsziffer	-	-	-	-	-	-	-	-
max. Überbauungsziffer [ÜZ], § 4								
- oberirdischer Anteil in %	25%***	30%	35%	35%	35%	40%	35%	-
- Unterniveaubauten in %	60%	60%	60%	80%	80%	80%	80%	-
min. Grünflächenziffer [GZ], § 5	40%	40%	40%	30%	30%	30%	30%	-
Baumäquivalent, § 5	-	-	-	-	-	max. 25 %	max. 25%	-

* Die Baukommission kann in begründeten Fällen (z.B. bei Zweitwohnung auf einem bebauten Grundstück) 1-geschossige Bauten bewilligen.

** Qualitätssichernde Verfahren (Gestaltungspläne oder Wettbewerbsverfahren) lassen Abweichungen in der Geschosszahl zu

*** Bei Pavillonbauten kann ein Bonus von 10% zusätzlicher Überbauungsziffer auch ohne Gestaltungsplan gewährt werden

§ 39 Weitere Zonen / Spezialzonen

Bezeichnung	Wp Wildparkzone Bereich für Bauten	FA Familiengartenzone	LW Landwirtschaftszone
Gestaltungsplanpflicht, § 3	Nein	Nein	Nein
min. Geschosszahl [G]	1	1	1
max. Geschosszahl [G]	1	1	2
Zulässigkeit Attikageschoss	Nein	Nein	Nein
max. Fassadenhöhe [Fh]	3.50m	2.50m	7.50m
max. Gesamthöhe [Gh]	4.50m	3.20m	10.50m
Max. Gebäudelänge	12m	-	-
Min. Überbauungsziffer	-	-	-
max. Überbauungsziffer [ÜZ], § 4 - oberirdischer Anteil - Unterniveaubauten	- -	max. 12m ² Grundflä- che	-
min. Grünflächenziffer [GZ], § 5	-	-	-
Baumäquivalent, § 5	-	-	-

IV. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 40

Verfahren

1 *Erlass*

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

§ 41

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.

§ 42

Aufhebung des alten Rechts

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

V. GENEHMIGUNGSVERMERK

Öffentliche Auflage vom 16. Mai 2019 bis 17. Juni 2019

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Starrkirch-Wil am 29. April 2019

Der Gemeindepräsident



Der Gemeindeschreiber

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2021/1040 vom 05.07.2021

publiziert im Amtsblatt Nr. 34 vom 27. August 2021

Der Staatsschreiber

