

Gemeinde Walterswil: Gesamtrevision der Ortsplanung Synopse Zonenreglement

Vom Gemeinderat am xxx zuhanden der Mitwirkung und Schlusskontrolle verabschiedet.

Überarbeitete Version nach Vorprüfungsbericht vom 27. Oktober 2022 / Stand 4.12.2023

Dunkelrot Änderungen aufgrund Vorprüfungsbericht

Hinweise:

- *Der Aufbau der Synopse (Abfolge der §) folgt dem Aufbau des Entwurfs des Zonenreglements und nicht dem des rechtsgültigen Zonenreglements. Die rechtsgültigen Paragrafen werden jeweils an der entsprechenden Stelle aufgeführt. → Die rechtsgültigen Paragrafen sind folglich nicht exakt numerisch geordnet.*

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
1.	Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung KBV vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Walterswil folgende Vorschriften:		Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung KBV vom 3. Juli 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Walterswil folgende Vorschriften:
2.	ZONENREGLEMENT		ZONENREGLEMENT
3.	1. Unterteilung		1. Formelle Vorschriften
4.			§ 1 Geltungsbereich
5.		1	Geltungsbereich Die Nutzungsplanung gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Sie besteht aus a) Zonenreglement b) Bauzonenplan (Massstab 1:2000) c) Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenkategorien (Massstab 1:2000). d) Gesamtplan (Massstab 1:5000)
6.		2	Übergeordnete Vorschriften Massgebend für das Bauen in der Gemeinde sind die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), der kantonalen Bauverordnung (KBV), der übrigen einschlägigen Erlasse des Bundes und des Kantons sowie dieses Reglement.
7.			

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
8.			§ 2 Planungsgrundsätze
9.		1	Die Gemeinde Walterswil verfolgt folgende Ziele: a) Die Stärkung der beiden Ortskerne Walterswil und Rothacker als Begegnungsorte und Identifikationspunkte; b) Die siedlungsverträgliche Gestaltung der Kantonsstrasse c) Die Siedlungsentwicklung nach innen; d) Die Wohnquartiere in ihren Eigenarten weiterentwickeln; e) Die wertvollen Freiräume vernetzen und aufwerten; f) Die Selbständigkeit mit vollständiger Infrastruktur halten.
10.	§1 Zonenplan		Zonenplan
11.	Der Zonenplan im Massstab 1:2'000 ist für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Er liegt bei der Gemeinde zur Einsicht auf. Allfällige Reproduktionen des Zonenplanes in kleinerem Massstab dienen nur zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.		Der Zonenplan im Massstab 1:2'000 ist für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend. Er liegt bei der Gemeinde zur Einsicht auf. Allfällige Reproduktionen des Zonenplanes in kleinerem Massstab dienen nur zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.
12.			
13.			2. Einleitende Vorschriften
14.			§ 3 Geschossflächenziffer
15.		1	Aufteilung in unter- und oberirdische Geschossflächenziffer

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
			In Ergänzung zu § 37bis KBV wird die Geschossflächenziffer (GFZ) in eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) und eine unterirdische Geschossflächenziffer (GFZu) aufgeteilt.
16.		2	<p>Geschossflächenziffer bei Bauten, die vor Inkrafttreten dieses Reglements erstellt wurden</p> <p>In Bauten, die vor Inkrafttreten dieses Reglements erstellt wurden, darf das bestehende Volumen, unabhängig der Geschosshöhe und Geschossflächen mit der zulässigen Nutzung genutzt werden. Die zulässige Geschossflächenziffer darf dadurch überschritten werden (Bestandesschutz, § 34ter PBG).</p>
17.			§ 4 Siedlungsränder
18.			<p>¹ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.</p> <p>² Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsrändern sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.</p>
19.			§ 5 Energie
20.			<p>¹ Für Neubauten und grössere Umbauten ist mit dem Baugesuch aufzuzeigen, wie und in welchem Mass die Deckung des Energiebedarfs mittels erneuerbarer Energien erfolgen kann.</p> <p>² Bei Neubauten bzw. bei Gebäuden, die einer Gesamtanierung unterzogen werden, sind für Heizung und Warmwasseraufbereitung nach Möglichkeit als Hauptenergieträger erneuerbare Energien sowie für die Stromproduktion Solaranlagen einzusetzen.</p> <p>³ Die Gemeinde kann im Baubewilligungsverfahren technische Vorinstallationen für die Nutzung erneuerbarer Energien und die E-Mobilität verlangen.</p> <p>⁴ Werden Bauten energetisch saniert kann die GFZo um 10 % überschritten werden.</p>

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
21.	§ 2 Zonen		§ 6 Einteilung des Gemeindegebiets in Zonen, Gebiete und Objekte
22.	1 Unterteilung Das Gemeindegebiet von Walterswil wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) eingeteilt:	1	Unterteilung Das Gemeindegebiet von Walterswil wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) eingeteilt:
23.	2 Bauzonen	2	Bauzonen
	ES		Abkürzung ES
	2-geschossige Wohnzone a W2a II / III		2-geschossige Wohnzone a W2a II/III
	2-geschossige Wohnzone b W2b II		2-geschossige Wohnzone b W2b II
	Dorfkernzone Dk II / III		Dorfkernzone Dk II/III
	2-geschossige Gewerbezone mit Wohnanteil GW III		2-geschossige Gewerbezone mit Wohnanteil GW III
	Industriezone In IV		Industriezone In IV
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA II		Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA II
	Grünzone Gr III		Grünzone Gr III
24.			Eingeschränkte Bauzone Grünzone Gr III
25.	3 Spezielle Zonenvorschriften Gestaltungsplan: Allgemeine Bestimmungen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Kosten von Gestaltungsplänen Gestaltung	3	Spezielle Zonenvorschriften Gestaltungsplan: Allgemeine Bestimmungen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Kosten von Gestaltungsplänen Gestaltung

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
	Durch Abfälle belastete Standorte		Durch Abfälle belastete Standorte
26.	4 Reservezone Reservezone Re III	4	Nichtbauzonen Landwirtschaftszone Reservezone
27.			Schutzzone ausserhalb der Bauzone Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone
28.	5 Landwirtschaftszone Landwirtschaftszone Lw III		Überlagerungen Zonenplan Ortsbildschutzzone Aufstufung von Lärmempfindlichkeitsstuf ES II auf ES III Nicht ionisierende Strahlungen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
29.			Überlagerungen Gesamtplan Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft Landschaftsschutzzone Sondernutzungszone «Grube» Wildtierkorridor von überregionaler Bedeutung
30.	6 Schutzzonen Ortsbildschutzzone Ob Landschaftsschutzzone LS Naturschutzzone Fluhweid NS		Natur- und Kulturobjekte Einzelbaum / Kommunal geschütztes Naturobjekt Obstbaumbestände Erhaltenswerte Bauten Schützenswerte Bauten
31.	7 Andere Zonen Sondernutzungszone „Grube“ SnG	5	Orientierender Planinhalt Gefahrenzonen Wasser und Rutsch Restgefährdung (Hinweisgebiete) Spezielle Landwirtschaftszone Hennebühl - Höhle

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
			Hecken/ Ufergehölz
32.	<p>8 Gebiete</p> <p>Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft VNL</p>		<p>Festsetzung gemäss kantonalem Richtplan resp. kantonalen Schutzbeschlüssen</p> <p>Geschützte Bauten und Kulturobjekte</p> <p>Kantonales Naturreservat «Fluhweid»</p> <p>Juraschutzzone</p> <p>Archäologische Fundstelle (mit Archivnummer)</p> <p>Mehrjahresprogramm naturflächen</p>
33.Ü	<p>9 Natur- und Kulturobjekte</p> <p>Hecken / Uferbestockung geschützt</p> <p>Einzelbäume / Baumgruppen erhaltenswert</p> <p>Archäologische Fundstellen</p> <p>Kulturobjekte (geschützt / schützenswert / erhaltenswert)</p>	6	
34.			
35.	§ 3 Nutzungs- und andere Zonenvorschriften		§ 7 Nutzungs- und andere Zonenvorschriften
36.	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 30-34 PBG. Die übrigen Zonenvorschriften richten sich nach der kantonalen Bauverordnung und nach §§ 3 ff des Baureglementes.		<p>Die Nutzung der Zonen, Gebiete und Objekte richtet sich nach den PBG §§ 26 bis 38 und die nachfolgenden Bestimmungen.</p> <p>§§ 30-34 PBG. Die übrigen Zonenvorschriften richten sich nach der kantonalen Bauverordnung und nach §§ 3 ff des Baureglementes.</p>
37.			

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
38.	2. Bauzonen		3. Zonen
39.			3.1 Bauzonen
40.	§ 4 2-geschossige Wohnzone a W2 a		§ 8 2-geschossige Wohnzone a (PBG § 30) (W2 a)
41.	1 Nutzung Es sind nebst Wohnbauten nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbe- triebe zulässig, sofern sie der Bauweise der Zone angepasst sind.		Nutzung Es sind nebst Wohnbauten nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbe- triebe zulässig, sofern sie der Bauweise der Zone angepasst sind.
42.	2 Baumasse Zahl der Vollgeschosse 1 oder 2 Gebäudehöhe, max. 7.50m – bergseits, max. 5.00m Firsthöhe, max. * 4.20 m Ausnutzungsziffer AZ, max. ** 0.35 Überbauungsziffer, max. 50 % Grünflächenziffer, min. 40 % Gebäuelänge, max. 40m * Die Firsthöhe wird ab OK Decke des obersten Vollgeschosses gemessen (vgl. „Skizzen zur Messweise“ im Anhang). ** Bei eingeschossiger Bauweise reduziert sich die Ausnutzungsziffer auf höchstens 0.25.		Baumasse --> siehe Tabelle Baumasse Zahl der Vollgeschosse 1 oder 2 Gebäudehöhe, max. 7.50m – bergseits, max. 5.00m Firsthöhe, max. * 4.20 m Ausnutzungsziffer AZ, max. ** 0.35 Überbauungsziffer, max. 50 % Grünflächenziffer, min. 40 % Gebäuelänge, max. 40m * Die Firsthöhe wird ab OK Decke des obersten Vollgeschosses gemessen (vgl. „Skizzen zur Messweise“ im Anhang). ** Bei eingeschossiger Bauweise reduziert sich die Ausnutzungsziffer auf höchstens 0.25.
43.	3 Gestaltung Die Traufe darf talseits nicht höher liegen als bergseits.		Gestaltung Die Traufe darf talseits nicht höher liegen als bergseits.

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
	Wird ein Attika talseitig bündig an die Fassade gestellt (vgl. Variante A gemäss Abb. 4 Anhang I KBV), so gilt eine Gebäudehöhe von max. 6m.		Wird ein Attika talseitig bündig an die Fassade gestellt (vgl. Variante A gemäss Abb. 4 Anhang I-KBV), so gilt eine Gebäudehöhe von max. 6m.
44.	4 Empfindlichkeitsstufe ES II. Die im Zonenplan festgelegten lärmvorbelasteten Gebiete werden in die ES III aufgestuft.		Empfindlichkeitsstufe ES II. Die im Zonenplan festgelegten lärmvorbelasteten Gebiete werden in die ES III aufgestuft.
45.			
46.	§ 5 2-geschossige Wohnzone b W2b		§ 9 2-geschossige Wohnzone b (PBG § 30) (W2 b)
47.	1 Nutzung Es sind nebst Wohnbauten nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, sofern sie der Bauweise der Zone angepasst sind.	1	Nutzung Es sind nebst Wohnbauten nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, sofern sie der Bauweise der Zone angepasst sind.
48.	2 Volumenerhaltung Die heute bestehenden Bauten sind in ihrem Bestand und Wiederaufbau gesichert. Ersatzbauten sind am Ort der bestehenden Baute, mit den gleichen Ausenmassen zu erstellen. Die Änderung der Nutzung ist im Rahmen von Abs. 1 zulässig. Kleinere bauliche Erweiterungen sind zulässig.	2	Volumenerhaltung Die heute bestehenden Bauten sind in ihrem Bestand und Wiederaufbau gesichert. Ersatzbauten sind am Ort der bestehenden Baute mit den gleichen Ausenmassen zu erstellen. Die Änderung der Nutzung ist im Rahmen von Abs. 1 zulässig. Kleinere bauliche Erweiterungen sind zulässig.
49.	3 Neubaustandorte Zusätzliche Neubauten sind zulässig, wo dies im Bauzonenplan vorgesehen ist; die max. zulässige Gebäudegrundfläche ergibt sich aus der im Kreis eingetragenen Fläche; es gelten zudem die Vorschriften der W2 a über die Zahl der Vollgeschosse, die Gebäude- und die Firsthöhe.	3	Neubaustandorte Zusätzliche Neubauten sind zulässig, wo dies im Bauzonenplan Zonenplan vorgesehen ist; die maximal zulässige Gebäudegrundfläche ergibt sich aus der im Kreis eingetragenen Fläche. ; es gelten zudem die Vorschriften der W2 a über die Zahl der Vollgeschosse, die Gebäude- und die Firsthöhe.

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
50.	4 Empfindlichkeitsstufe ES II.		Empfindlichkeitsstufe ES II.
51.			
52.	§ 6 Dorfkernzone Dk		§ 10 Dorfkernzone (PBG § 31) (Dk)
53.	1 Zweck Die Dorfkernzone regelt die Bauweise von baulichen Veränderungen und Neubauten im Dorfkern. <i>Hinweis: Rechtsgültiger Stand (vor TZP-Änderung Sonne)</i>	1	Zweck Stärken der Dorfkerne, im Besonderen die Gebiete rund um die katholische Kirche im Ortsteil Rothacker sowie rund um den Gasthof St. Urs und Viktor im Ortsteil Walterswil: a. Zentrumsnutzungen mit Wohnen ansiedeln, b. Mit den Bauten den Strassenraum definieren, c. Den Strassenraum als Zentrumsraum betreiben und gestalten, d. Die raumdefinierenden Bauten qualitativ hochstehend gestalten, e. Die historischen Bauten sichern. Die Dorfkernzone regelt die Bauweise von baulichen Veränderungen und Neubauten im Dorfkern.
54.	2 Nutzung Gestattet sind Wohnungen, Läden, Land- und Gastwirtschaftsbetriebe sowie mässig störende, dem Charakter der Zone angepasste Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. <i>Hinweis: Rechtsgültiger Stand (vor TZP-Änderung Sonne)</i>	2	Nutzung Gestattet sind Wohnungen, Läden, Land- und Gastwirtschaftsbetriebe, öffentliche Nutzungen sowie mässig nicht störende, dem Charakter der Zone angepasste Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Nicht zugelassen sind Betriebe mit reiner Lager- und Umschlagsfunktion sowie Einrichtungen mit ideellen Immissionen, z.B. Kontaktbars, Sexgewerbe etc.

	Rechtsgültiges Zonenreglement	Überarbeitung
		<p>Gestattet sind Wohnungen, Läden, Land- und Gastwirtschaftsbetriebe sowie mässig störende, dem Charakter der Zone angepasste Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.</p>
55.	<p>3 Volumenerhaltung</p> <p>Die heute bestehenden Bauten sind in ihrem Bestand und Wiederaufbau gesichert. Ersatzbauten sind am Ort der bestehenden Baute, mit den gleichen Ausmassen zu erstellen. Die Änderung der Nutzung ist im Rahmen von Abs. 2 zulässig.</p> <p>Kleinere bauliche Erweiterungen sind zulässig.</p> <p><i>Hinweis: Rechtsgültiger Stand (vor TZP-Änderung Sonne)</i></p>	<p>Volumenerhaltung</p> <p>Die heute bestehenden Bauten sind in ihrem Bestand und Wiederaufbau gesichert. Ersatzbauten sind am Ort der bestehenden Baute, mit den gleichen Ausmassen zu erstellen. Die Änderung der Nutzung ist im Rahmen von Abs. 2 zulässig. Kleinere bauliche Erweiterungen sind zulässig.</p>
56.		<p>Bauliche Veränderungen auf der Grundlage eines Gestaltungsplans</p> <p>In der Kernzone sind wesentliche bauliche Veränderungen oder Erweiterungen nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig. Die Erarbeitung des Gestaltungsplans ist mit der Bau- und Werkkommission abzustimmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Baubewilligungspflichtige Vorhaben sind zu Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten der Bau- und Werkkommission bekannt zu geben. — Für Neu- und Umbauten ist vor dem Baugesuchsverfahren eine Konzeptstudie zu erstellen und voranfrageweise der Bau- und Werkkommission zu unterbreiten. — Die Gemeinde erteilt schriftlich Auskunft zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen für das Vorhaben. Sie berücksichtigt soweit als möglich die Anliegen der Bauherrschaft und allfällig betroffener Dritter. Die Auskunft ist für dritte nicht verbindlich. <p>Die Gemeinde kann die Begleitung des Projekts durch ein Fachgremium sowie die kantonale Denkmalpflege verlangen.</p> <p>Zusätzlich kann der Gemeinderat auf der Grundlage der Konzeptstudie gemäss Abs. 2 einen Gestaltungsplan verlangen.</p>

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung																
			<i>Hinweis: Die Vorgaben für die Konzeptstudie und die Zusammenarbeit mit der Behörde werden momentan aufgrund der laufenden Teilrevision im § 9 Dorf-kernzone geregelt. Für die Gesamtrevision werden §9 Abs. 5 und 6 in §17 Ge-staltungsplanpflicht überführt, so dass diese Regelungen dann für das ge-samte Gemeindegebiet gelten.</i>																
57.	<p>4 Massvorschriften für Neubauten</p> <p>Für Neubauten gelten folgende Massvorschriften:</p> <table> <tr> <td>Zahl der Vollgeschosse, max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer AZ, max.</td> <td>0.40</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe, max.</td> <td>7.50 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge, max.</td> <td>40m</td> </tr> </table>	Zahl der Vollgeschosse, max.	2	Ausnutzungsziffer AZ, max.	0.40	Gebäudehöhe, max.	7.50 m	Gebäuelänge, max.	40m		<p>Massvorschriften für Neubauten</p> <p>Für Neubauten gelten folgende Massvorschriften:</p> <table> <tr> <td>Zahl der Vollgeschosse, max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer AZ, max.</td> <td>0.40</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe, max.</td> <td>7.50 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge, max.</td> <td>40m</td> </tr> </table>	Zahl der Vollgeschosse, max.	2	Ausnutzungsziffer AZ, max.	0.40	Gebäudehöhe, max.	7.50 m	Gebäuelänge, max.	40m
Zahl der Vollgeschosse, max.	2																		
Ausnutzungsziffer AZ, max.	0.40																		
Gebäudehöhe, max.	7.50 m																		
Gebäuelänge, max.	40m																		
Zahl der Vollgeschosse, max.	2																		
Ausnutzungsziffer AZ, max.	0.40																		
Gebäudehöhe, max.	7.50 m																		
Gebäuelänge, max.	40m																		
58.	<p>5 Gestaltung</p> <p>Für grössere bauliche Massnahmen kann der Gemeinderat einen Gestaltungs-plan verlangen.</p> <p>Im Weiteren gelten die Sonderbauvorschriften der Ortsbildschutzzone § 18. Die Baubehörde kann die kantonale Denkmalpflege zur Beurteilung von Bauprojek-ten beziehen.</p> <p><i>Hinweis: Rechtsgültiger Stand (vor TZP-Änderung Sonne)</i></p>	3	<p>Gestaltung</p> <p>In der Dorfkernzone sind wesentliche bauliche Veränderungen oder Erweite-rungen nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.</p> <p>Der Gemeinderat kann von der Pflicht zur eines Gestaltungsplanes befreien, wenn ein von ihm genehmigtes Konzept (inkl. Erschliessung und Parkierung) über das Gestaltungsplangebiet vorliegt und die Bebauung nach Regelbau-weise erfolgt.</p> <p>Für grössere bauliche Massnahmen kann der Gemeinderat einen Gestaltungs-plan verlangen.</p> <p>Im Weiteren gelten die Sonderbauvorschriften der Ortsbildschutzzone § 18. Die Baubehörde kann die kantonale Denkmalpflege von Bauprojekten bezie-hen.</p> <p><i>Hinweis: Ergänzung um auf neues Vorgehen bei Gestaltungsplänen (§19) zu verweisen.</i></p>																

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
59.			<p>Vorgaben für die Konzeptstudie</p> <p>Die Konzeptstudie hat folgende Vorgaben zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Ortsbaulich hochwertige und ökologisch wertvolle Gestaltung des Raums zur Wohnzone und zum Siedlungsrand hin. b. Aufzeigen der Gestaltung der Freiräume innerhalb des Areals c. Aufzeigen der Erschliessung und der Lage der Parkierungsanlagen <p>Die Baubehörde kann für Vorhaben mit geringeren räumlichen Auswirkungen von dieser Pflicht befreien.</p> <p>Der Gemeinderat kann von der Pflicht zur eines Gestaltungsplanes befreien, wenn ein von ihm genehmigtes Konzept (inkl. Erschliessung und Parkierung) über das Gestaltungsplangebiet vorliegt und die Bebauung nach Regelbauweise erfolgt.</p> <p><i>Hinweis: Wird in §17 Gestaltungsplanpflicht überführt.</i></p>
60.	<p>Bestehende Bauten</p> <p>Die heute bestehenden Bauten sind in ihrem Bestand und Wiederaufbau gemäss PBG § 34ter gesichert.</p> <p><i>Hinweis: Rechtsgültiger Stand (vor TZP-Änderung Sonne)</i></p>	4	<p>Bestehende Bauten</p> <p>Die heute bestehenden Bauten sind in ihrem Bestand und Wiederaufbau gemäss PBG § 34ter gesichert.</p>
61.	<p>6 Empfindlichkeitsstufe</p> <p>ES II. Die im Zonenplan festgelegten lärmvorbelasteten Gebiete werden in die ES III aufgestuft.</p>	5	<p>Empfindlichkeitsstufe</p> <p>ES II. Die im Zonenplan festgelegten lärmvorbelasteten Gebiete werden in die ES III aufgestuft.</p>
62.			
63.	<p>§ 7 Gewerbe- und Wohnzone GW</p>		<p>§ 11 Gewerbe- und Wohnzone (PBG § 32) (GW)</p>

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung																				
64.	<p>1 Nutzung</p> <p>Es sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, so-wie Wohnungen zugelassen.</p>	1	<p>Nutzung</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, b) Wohnungen c) Ortsansässige Betriebe mit produktionsbedingter Lager- und Umschlagsfunktion, d) Produktionsbedingter Verkauf von vor Ort produzierten Erzeugnissen bis maximal 500 m² Verkaufsfläche; diese ist die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume etc. (VSS-Norm SN 640.281). 																				
65.	<p>2 Baumasse</p> <table border="0"> <tr> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe, max.</td> <td>7.50m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe, max. *</td> <td>4.80 m</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer AZ, max. **</td> <td>0.40</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge, max.</td> <td>40m</td> </tr> </table> <p>* Die Firsthöhe wird ab OK Decke des obersten Vollgeschosses gemessen (vgl. „Skizzen zur Messweise“ im Anhang).</p> <p>** Für reine Wohnnutzung beträgt die AZ maximal 0.20.</p>	Zahl der Vollgeschosse	2	Gebäudehöhe, max.	7.50m	Firsthöhe, max. *	4.80 m	Ausnutzungsziffer AZ, max. **	0.40	Gebäuelänge, max.	40m		<p>Baumasse</p> <table border="0"> <tr> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe, max.</td> <td>7.50m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe, max. *</td> <td>4.80 m</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer AZ, max. **</td> <td>0.40</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge, max.</td> <td>40m</td> </tr> </table> <p>* Die Firsthöhe wird ab OK Decke des obersten Vollgeschosses gemessen (vgl. „Skizzen zur Messweise“ im Anhang).</p> <p>** Für reine Wohnnutzung beträgt die AZ maximal 0.20.</p>	Zahl der Vollgeschosse	2	Gebäudehöhe, max.	7.50m	Firsthöhe, max. *	4.80 m	Ausnutzungsziffer AZ, max. **	0.40	Gebäuelänge, max.	40m
Zahl der Vollgeschosse	2																						
Gebäudehöhe, max.	7.50m																						
Firsthöhe, max. *	4.80 m																						
Ausnutzungsziffer AZ, max. **	0.40																						
Gebäuelänge, max.	40m																						
Zahl der Vollgeschosse	2																						
Gebäudehöhe, max.	7.50m																						
Firsthöhe, max. *	4.80 m																						
Ausnutzungsziffer AZ, max. **	0.40																						
Gebäuelänge, max.	40m																						
66.	<p>3 Gestaltung und Umgebung</p> <p>Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Die Baubehörde kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdeckung von Lager-, Umschlag- und Abstellflächen sowie gegenüber angrenzenden Wohnzonen eine Bepflanzung mit Hecken und mit hochstämmigen Bäumen verlangen.</p>	2	<p>Gestaltung und Umgebung</p> <p>Auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Gestaltung hin zur Kantonsstrasse ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Hierfür sind An- und Ergänzungsbauten auf der von der Strasse abgewandten Seite zu errichten.</p> <p>Die Baubehörde kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdeckung von Lager-, Umschlag- und Abstellflächen sowie gegenüber angrenzenden</p>																				

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
			Wohnzonen eine Bepflanzung mit Hecken und mit hochstämmigen Bäumen verlangen.
67.	4 Empfindlichkeitsstufe ES III		Empfindlichkeitsstufe ES III
68.			
69.	§ 8 Industriezone (§ 33 PBG) In		§ 12 Industriezone (§ 33 PBG) (In)
70.	1 Nutzung Es sind Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.	1	Nutzung Es sind Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.
71.	2 Baumasse Gebäudehöhe, max. 14.00m Überbauungsziffer, max. 80 % Grünflächenziffer, min. 10 % Firsthöhe, max. 18.00 m		Baumasse Gebäudehöhe, max. 14.00m Überbauungsziffer, max. 80 % Grünflächenziffer, min. 10 % Firsthöhe, max. 18.00 m
72.	3 Gestaltung und Umgebung Die Baubehörde kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdeckung von Lager-, Umschlag- und Abstellflächen sowie gegenüber angrenzenden Landwirtschaftszonen eine Bepflanzung mit Hecken und mit hochstämmigen Bäumen verlangen, insbesondere gegen Westen und Norden. Flachdächer sind zu begrünen.	2	Gestaltung und Umgebung Die Baubehörde Bau- und Werkkommission kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdeckung von Lager-, Umschlag- und Abstellflächen sowie gegenüber angrenzenden Landwirtschaftszonen Zonen und Strassen eine Bepflanzung mit Hecken und mit hochstämmigen Bäumen verlangen, insbesondere gegen Westen und Norden. Flachdächer sind zu begrünen.

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
81.	5 Empfindlichkeitsstufe ES II		Empfindlichkeitsstufe ES II
82.			
83.			3.2. Eingeschränkte Bauzone
84.	§ 10 Grünzone Gr		§ 14 Grünzone (Gr)
85.	1 Zweck Gliederung des Siedlungsgebiets und Freihaltung besonderer Landschaftselemente im Siedlungsgebiet.	1	Zweck Gliederung des Siedlungsgebiets und Freihaltung besonderer Landschaftselemente im Siedlungsgebiet.
86.	2 Nutzung Zulässig sind naturnahe Garten- oder Grünanlagen und extensive Landwirtschaft.	2	Nutzung Zulässig sind naturnahe Garten- oder Grünanlagen und extensive Landwirtschaft.
87.	3 Bauten und Anlagen Zugelassen sind Kleinbauten (z.B. Gartenhäuschen bis 10m ² Grundfläche, Sitzbänke, Einfriedungen, Kompostierungsanlagen, Grillplätze usw.). Parkplätze sind nicht zulässig. Wege dürfen nicht asphaltiert werden.	3	Bauten und Anlagen Zugelassen sind Kleinbauten (z.B. Gartenhäuschen bis 10m ² Grundfläche, Sitzbänke, Einfriedungen, Kompostierungsanlagen, Grillplätze, Verkehrssignale usw.). Parkplätze sind nicht zulässig. Wege dürfen nicht asphaltiert werden
88.	4 Terrainveränderungen Terrainveränderungen, Aufschüttungen und Ablagerungen sind nicht zulässig.	4	Terrainveränderungen Terrainveränderungen, Aufschüttungen und Ablagerungen sind nicht zulässig.
89.	5 Empfindlichkeitsstufe ES III		Empfindlichkeitsstufe ES III.

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
90.			
91.	5. Landwirtschaftszone		3.3. Nichtbauzonen
92.	§ 17 Landwirtschaftszone Lw		§ 15 Landwirtschaftszone (PBG § 37bis) (Lw)
93.	<p>1 Nutzung</p> <p>Zulässig ist die bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Gartenbau. Angestrebt wird der Erhalt, respektive die Vermehrung der ökologischen Ausgleichsflächen.</p>	1	<p>Nutzung</p> <p>Zulässig ist die bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Gartenbau. Angestrebt wird der Erhalt resp. die Vermehrung der ökologischen Ausgleichsflächen.</p>
94.	<p>2 Bauten und Anlagen</p> <p>Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gilt die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.</p>	2	<p>Bauten und Anlagen</p> <p>Für Bauten und Anlagen gelten §§ 16 und 18 KBV. Sämtliche Bauten und Anlagen haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Bei der Dachgestaltung ist besonders auf die Ausrichtung, Form und Neigung zu achten. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen. Silos sind möglichst unauffällig zu platzieren und der Umgebung farblich anzupassen.</p> <p>Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gilt die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.</p>
95.	<p>3 Baumasse</p> <p>Zahl der Vollgeschosse: 1 oder 2</p>		<p>Baumasse</p> <p>Zahl der Vollgeschosse: — 1 oder 2</p>

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
96.	<p>4 Bauweise/Gestaltung</p> <p>Standort, Stellung, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Sie sind in der Regel mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Im Weiteren gelten die Bestimmungen der Juraschutzzone gemäss Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (§§ 24 ff NHV).</p>		<p>Bauweise/Gestaltung</p> <p>Standort, Stellung, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Sie sind in der Regel mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Im Weiteren gelten die Bestimmungen der Juraschutzzone gemäss Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (§§ 24 ff NHV).</p>
	<p>5 Hinweis</p> <p>Es gelten die Bestimmungen eidg. Stoffverordnung: Die Verwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln in Hecken und Feldgehölzen ist untersagt (Anhang 4.3 StoV). Dünger und diesen gleichgestellte Erzeugnisse dürfen nicht verwendet werden in Hecken, Feldgehölzen und Fliessgewässern sowie in deren Umgebung (3 m Streifen) (Anhang 4.5 StoV).</p>		<p>Hinweis</p> <p>Es gelten die Bestimmungen eidg. Stoffverordnung: Die Verwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln in Hecken und Feldgehölzen ist untersagt (Anhang 4.3 StoV). Dünger und diesen gleichgestellte Erzeugnisse dürfen nicht verwendet werden in Hecken, Feldgehölzen und Fliessgewässern sowie in deren Umgebung (3 m Streifen) (Anhang 4.5 StoV).</p>
97.	<p>6 Empfindlichkeitsstufe</p> <p>ES III</p>		<p>Empfindlichkeitsstufe</p> <p>ES III</p>
98.			
99.	<p>4. Reservezone</p>		<p>3.4 Reservezone</p>
100.	<p>§ 16 Reservezone Re</p>		<p>§ 16 Reservezone (PBG § 27) (R)</p>
101.	<p>1 Zweck</p> <p>Die Reservezone ist für die längerfristige Siedlungsentwicklung der Gemeinde bestimmt.</p>	1	<p>Zweck</p> <p>Die Reservezone ist für die längerfristige Siedlungsentwicklung in siedlungspolitischer günstiger Lage der Gemeinde bestimmt.</p>

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
102.	2 Nutzung Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone.	2	Nutzung Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone.
103.	3 Einzonungsverfahren Die allfällige Zuordnung zu einer Bauzone erfolgt auf dem gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz vorgesehenen Einzonungsverfahren unter gebührender Berücksichtigung des weiteren Baulandbedarfs, der Erschliessung, der Wirtschaftlichkeit und der Bauwilligkeit.	3	Einzonungsverfahren Die allfällige Zuordnung zu einer Bauzone erfolgt gemäss ordentlichem Nutzungsplanungsverfahren nach PBG § 15ff. auf dem gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz vorgesehenen Einzonungsverfahren unter gebührender Berücksichtigung des weiteren Baulandbedarfs, der Erschliessung, der Wirtschaftlichkeit und der Bauwilligkeit.
104.	4 Empfindlichkeitsstufe ES III		Empfindlichkeitsstufe ES III
105.			
106.			
107.			3.5 Schutzzone ausserhalb der Bauzone
108.			§ 17 Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone (PBG § 36 Abs. 2)
109.		1	Zweck Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen und Gewährleistung des Hochwasserschutzes.

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
110.		2	<p>Nutzung</p> <p>Die Nutzung hat sich dem Ziel unterzuordnen; zulässig und notwendig sind Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie mähen der Borde, verjüngen und durchlichten der Ufergehölze usw. Verjüngungen und Durchlichtungen von Ufergehölzen sind vom Kreisförster anzuzeichnen.</p> <p>Die Uferschutzzone ist nach der geltenden Gesetzgebung Art. 41c GSchV extensiv zu nutzen. Im Gewässerraum sind nur im öffentlichen Interesse liegende, standortgebundene Anlagen zulässig. Nicht zulässig sind insbesondere: Lagern von Material, Silageballen und Abfälle aller Art, Errichten von Holzlagern, Lagern von Kompost, Errichten von Zäunen und Gartenanlagen.</p>
111.		3	<p>Bauten, Anlagen, bauliche Veränderungen</p> <p>Bauten und bauliche Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck her einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen.</p>
112.		4	<p>Dünge- und Pflanzenschutzmittel</p> <p>Die Uferschutzzone ist grundsätzlich als extensives Grünland zu nutzen. Beim Gewässerraum, der landseitig über Erschliessungswege und -strassen hinausreicht, bestehen keine Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung bei Acker- oder Grünland.</p> <p>Der Bewirtschaftende hat dafür zu sorgen, dass keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen. Dazu hat er, neben den allgemeinen Sorgfaltspflichten, ab Fahrbahnrand einen Pufferstreifen in Form eines Grasstreifens von 1 m Breite anzulegen.</p>

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
113.		5	Besondere Bestimmungen Unterhaltsmassnahmen sind zulässig (Unterhaltskonzept Gewässer), Verjüngung/Durchforstung von Ufergehölzen sind vom Kreisförster anzuzeichnen.
114.			
115.			3.6 Überlagerungen Bauzonenplan
116.	§ 18 Ortsbildschutzzone Ob		§ 18 Ortsbildschutzzone (Ob)
117.	1 Zweck Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes.	1	Zweck Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes. Die Ortsbildschutzzone dient dem Erhalt der ortsbildprägenden Raumabfolge mit den Hauptbauten, Vorgärten- und Vorplatzbereichen, die den Ortskern prägen sowie der Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes.
118.	2 Nutzung Die Ortsbildschutzzone ist einer anderen Grundnutzung überlagert.		Nutzung Die Ortsbildschutzzone ist einer anderen Grundnutzung überlagert.
119.	3 Gestaltung der Bauten Neu-, Um- und Anbauten sowie Renovationen haben durch ihre Ausmasse, Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialwahl, Farbgebung und Stellung der Bauten den dörflichen und herkömmlichen Charakter zu wahren und sich harmonisch in die bestehende Überbauung einzufügen. Reklamen und Beschriftungen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Futterilos sind nur auf der strassenrückseitigen Gebäudefront erlaubt.	2	Gestaltung der Bauten Neu-, Um- und Anbauten sowie Renovationen haben durch ihre Ausmasse, Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialwahl, Farbgebung und Stellung der Bauten den dörflichen und herkömmlichen Charakter zu wahren und sich harmonisch in die bestehende Überbauung einzufügen. Reklamen und Beschriftungen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
	Dachaufbauten (vereinzelt kleinere Lukarnen) und Dachflächenfenster dürfen nur zurückhaltend angebracht werden und die geschlossene Dachlandschaft nicht stören. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.		Futtersilos sind nur auf der strassenrückseitigen Gebäudefront erlaubt. Dachaufbauten (vereinzelt kleinere Lukarnen) und Dachflächenfenster dürfen nur zurückhaltend angebracht werden und die geschlossene Dachlandschaft nicht stören. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
120.	4 Begutachtung Bauliche Massnahmen sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der kantonalen Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen.	3	Begutachtung Bauliche Massnahmen sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der kantonalen Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen.
121.	5 Hinweis Für geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Kulturobjekte siehe § 25.		Hinweis Für geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Kulturobjekte siehe § 25.
122.			
123.			§ 19 Aufstufung von Lärmempfindlichkeitsstuf ES II auf ES III
124.			Aufstufungen von der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II in die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III sind dem Zonen plan und Gesamtplan zu entnehmen.
125.			
126.	3. Spezielle Zonenvorschriften		Weitere Bestimmungen
127.	§ 11 Gestaltungsplan: Allgemeine Bestimmungen		§ 20 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
128.	<p>1 Grundsatz</p> <p>Gestaltungspläne sind im gesamten Gemeindegebiet zulässig.</p> <p>Zweck und Inhalt richten sich nach § 44 PBG. Insbesondere werden an die Gestaltung der Bauten und Aussenräume sowie die Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild erhöhte Anforderungen gestellt</p>	1	<p>Grundsatz</p> <p>Gestaltungspläne sind im gesamten Gemeindegebiet zulässig.</p> <p>Zweck und Inhalt richten sich nach § 44 PBG. Insbesondere werden an die Gestaltung der Bauten und Aussenräume sowie die Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild erhöhte Anforderungen gestellt.</p>
129.	<p>2 Ausnahme</p> <p>Für ortsbaulich und architektonisch gute Lösungen kann der Gemeinderat für Gestaltungspläne gemäss §§ 44 ff PBG Ausnahmen gestatten.</p>		<p>Ausnahme</p> <p>Für ortsbaulich und architektonisch gute Lösungen kann der Gemeinderat für Gestaltungspläne gemäss §§ 44 ff PBG Ausnahmen gestatten.</p>
130.		2	<p>Aufteilen der Gebiete in mehrere Teilpläne</p> <p>Die im Plan dargestellten Gebiete können, wo zweckmässig, unterteilt werden. Der Gemeinderat entscheidet darüber. Das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht ist so aufzuteilen, dass die restliche Arealentwicklung weiterhin möglich ist.</p>
131.		3	<p>Zusammenarbeit mit den Behörden</p> <p>In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind bauliche Veränderungen mit erkennbaren räumlichen Veränderungen oder Erweiterungen nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig. Die Erarbeitung des Gestaltungsplans ist mit der Bau- und Werkkommission abzustimmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Baubewilligungspflichtige Vorhaben sind zu Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten der Bau- und Werkkommission bekannt zu geben. b) Für Neu- und Umbauten ist vor dem Baugesuchsverfahren eine Konzeptstudie zu erstellen und voranfrageweise der Bau- und Werkkommission zu unterbreiten. c) Die Gemeinde erteilt schriftlich Auskunft zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen für das Vorhaben. In der schriftlichen Auskunft der Gemeinde wird festgehalten, welche der in Abs 5 sowie allfälliger weiterer Elemente besonders zu beachten sind oder welche nicht

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
			<p>relevant sind. Sie berücksichtigt soweit als möglich die Anliegen der Bauherrschafft und allfällig betroffener Dritter. Die Auskunft ist für dritte nicht verbindlich. Die Gemeinde kann die Begleitung des Projekts durch ein Fachgremium verlangen resp. kantonale Fachstellen beiziehen.</p>
132.		4	<p>Vorgaben für die Konzeptstudie</p> <p>Die Konzeptstudie hat folgende Vorgaben zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Ortsbaulich hochwertige und ökologisch wertvolle Gestaltung des Raums zur Wohnzone und zum Siedlungsrand hin. Hierfür kann ein Nachweis mittels 3D-Visualisierung und / oder Modell verlangt werden. b) Aufzeigen der Gestaltung der Freiräume innerhalb des Areals c) Aufzeigen der Erschliessung und der Lage der Parkierungsanlagen d) Aufzeigen der Art der Nutzung <p>Die Baubehörde kann für Vorhaben mit geringeren räumlichen Auswirkungen von dieser Pflicht befreien.</p> <p>Zusätzlich kann der Gemeinderat auf der Grundlage der Konzeptstudie gemäss Abs. 2 einen Gestaltungsplan verlangen.</p>
133.		5	<p>Anforderungen an Gestaltungsplan</p> <p>Gestaltungspläne haben die Anforderungen gemäss § 44 PBG zu erfüllen. Zusätzlich sind in Gestaltungsplänen folgende Elemente aufzuzeigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Nachweis über gemeinsame Anlagen gemäss § 41 KBV. b) Rücksichtnahme auf geschützte Einzelobjekte, angrenzende Siedlungsbilder oder schützenswerte Landschaften. Dabei ist auf die Materialisierung, die Stellung, die Geschoszahl und Volumetrie gegenüber bestehenden Bauten und Anlagen zu achten. c) Öffentliche und interne Erschliessung

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
			<p>d) Parkierung gemäss KBV Anhang III und VSS Norm SN 640 281</p> <p>e) Aufzeigen der Parkierungsmöglichkeiten für Velos und Kinderwägen in Eingangsnähe</p> <p>f) Freiraumgestaltung inkl. Zuteilung privater, halböffentlicher und öffentlicher Bereiche</p> <p>g) Festlegung von Baubereichen</p> <p>h) Lage von Entsorgungsanlagen</p> <p>i) Mögliche Etappierung</p> <p>j) Allenfalls weiterführende Abklärungen bezüglich Störfallverordnung, Verkehr, Lärm oder Naturgefahren</p> <p>k) Allenfalls Aufzeigen von Lärmschutzmassnahmen.</p>
134.		6	<p>Bauvorhaben ohne Gestaltungsplan</p> <p>Der Gemeinderat kann von der Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplanes befreien, wenn ein von ihm genehmigtes Konzept über das Gestaltungsplangebiet vorliegt und die Bebauung nach Regelbauweise erfolgt.</p> <p>Kleinere Bauvorhaben, die den übrigen Bau- und Zonenvorschriften entsprechen und die den späteren Erlass eines Gestaltungsplans nicht beeinträchtigen, können auf der Grundlage eines entsprechenden Entscheids des Gemeinderats im Baubewilligungsverfahren bewilligt werden.</p>
135.		7	<p>Kosten von Gestaltungsplänen</p> <p>Die Kosten von Gestaltungsplänen haben gemäss § 74 Abs. 3 PBG die betroffenen Grundeigentümer zu tragen. Bei grösserem öffentlichem Interesse kann die Gemeinde Beiträge gewähren.</p>
136.	§ 12 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (§§ 44-47 PBG)		§ 12 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (§§ 44-47 PBG)

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
137.	<p>1 Grundsatz</p> <p>Terrassenüberbauungen bedürfen eines Gestaltungsplanes.</p> <p>Im Bauzonenplan können Gebiete bezeichnet werden, in denen nur mit genehmigtem Gestaltungsplan gebaut werden darf.</p> <p>Für diese Gestaltungspläne gelten folgende Mindestanforderungen:</p>		<p>1 Grundsatz</p> <p>Terrassenüberbauungen bedürfen eines Gestaltungsplanes.</p> <p>Im Bauzonenplan können Gebiete bezeichnet werden, in denen nur mit genehmigtem Gestaltungsplan gebaut werden darf.</p> <p>Für diese Gestaltungspläne gelten folgende Mindestanforderungen:</p>
138.	<p>2 Gestaltungsplangebiet I</p> <p>Aufzeigen der Feinerschliessung (in Ergänzung der Erschliessungspläne) und genereller Nachweis der Nutzung und Bebauung.</p>		<p>Gestaltungsplangebiet I</p> <p>Aufzeigen der Feinerschliessung (in Ergänzung der Erschliessungspläne) und genereller Nachweis der Nutzung und Bebauung.</p> <p><i>Hinweis: Wird gestrichen, da aufgehoben (nirgends im rechtsgültigem ZP dargestellt, GP Ischlag im Planregister ARP archiviert und vollständig überbaut)</i></p>
139.	<p>3 Gestaltungsplangebiet II</p> <p>Aufzeigen der Erschliessung und Festsetzen aller wesentlichen Elemente der Siedlungs- und Freiraumgestaltung. Rücksichtnahme auf geschützte Einzelobjekte, angrenzende Siedlungsbilder oder schützenswerte Landschaften.</p>		<p>Gestaltungsplangebiet II</p> <p>Aufzeigen der Erschliessung und Festsetzen aller wesentlichen Elemente der Siedlungs- und Freiraumgestaltung. Rücksichtnahme auf geschützte Einzelobjekte, angrenzende Siedlungsbilder oder schützenswerte Landschaften.</p> <p><i>Hinweis: Wird gestrichen, da aufgehoben (nirgends im rechtsgültigem ZP dargestellt, GP Ischlag im Planregister ARP archiviert und vollständig überbaut)</i></p>
140.	<p>4 Bei Terrassenüberbauungen</p> <p>Zusätzlich zu den Anforderungen bei Gestaltungsplangebieten ist aufzuzeigen, wie die privaten Erschliessungsanlagen und andere Anlagen von gemeinsamem Interesse erstellt und benützt werden.</p>		<p>Bei Terrassenüberbauungen</p> <p>Zusätzlich zu den Anforderungen bei Gestaltungsplangebieten ist aufzuzeigen, wie die privaten Erschliessungsanlagen und andere Anlagen von gemeinsamem Interesse erstellt und benützt werden.</p>
141.	<p>§ 13 Kosten von Gestaltungsplänen</p>		<p>§ 13 Kosten von Gestaltungsplänen</p>

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
142.	Die Kosten von Gestaltungsplänen haben gemäss § 74 Abs. 3 PBG die betroffenen Grundeigentümer zu tragen. Bei grösserem öffentlichem Interesse kann die Gemeinde Beiträge gewähren.	6	Die Kosten von Gestaltungsplänen haben gemäss § 74 Abs. 3 PBG die betroffenen Grundeigentümer zu tragen. Bei grösserem öffentlichem Interesse kann die Gemeinde Beiträge gewähren. <i>Hinweis: Wird in §17 Abs. 7 überführt</i>
143.			
144.	8. Gebiete		3.7 Überlagerungen Gesamtplan
145.	§ 21 Kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft VNL		§ 21 Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft (VNL)
146.	1 Zweck Die kommunalen Vorranggebiete Natur und Landschaft bezwecken die Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen Lebensräumen für einheimische Tiere und Pflanzen.	1	Zweck Die kommunalen Vorranggebiete Natur und Landschaft bezwecken die Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen Lebensräumen für einheimische Tiere und Pflanzen.
147.	2 Nutzung Sie sind Teilen der Landwirtschaftszone oder des Waldes überlagert. Anzustreben ist eine besonders naturnahe land- und forstwirtschaftliche Nutzung.	2	Nutzung Sie sind Teilen der Landwirtschaftszone oder des Waldes überlagert. Anzustreben ist eine besonders landschaftliche land- und forstwirtschaftliche Nutzung.
148.	3 Vereinbarung Zur Erhaltung und Aufwertung sind Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und den Bewirtschaftern anzustreben. Darin werden – gestützt auf das Naturkonzept und in Anlehnung an das kantonale Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft – Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt.	3	Vereinbarung Zur Erhaltung und Aufwertung sind Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und den Bewirtschaftern anzustreben. Darin werden – gestützt auf das Naturkonzept und in Anlehnung an das kantonale Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft – Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen im Bereich des Naturschutzes und der Aufwertung

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
	Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die Baubehörde sicherzustellen.		der Naturqualitäten naturschützerische Zusatzleistungen zu den Direktzahlungen des Bundes festgelegt. Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die Baubehörde sicherzustellen.
149.		4	Pflege und Unterhaltsmassnahmen Bewirtschaftungsleistungen Es gelten die Pflege und Unterhaltsmassnahmen Bewirtschaftungsleistungen und Schutzmassnahmen gemäss den Verträgen.
150.			
151.	§ 19 Landschaftsschutzzone LS		§ 22 Landschaftsschutzzone (LS)
152.	1 Zweck Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaft sowie der ablesbaren Mehrteiligkeit der Siedlungsstruktur der Gemeinde. Die Landschaftsschutzzone ist einer anderen Grundnutzung und / oder Teilen der kommunalen Vorranggebiete Natur und Landschaft überlagert.	1	Zweck Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaft sowie der ablesbaren Mehrteiligkeit der Siedlungsstruktur der Gemeinde. Die Landschaftsschutzzone ist einer anderen Grundnutzung und / oder Teilen der kommunalen Vorranggebiete Natur und Landschaft überlagert.
153.	2 Landschaftselemente Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten, zu pflegen und wo nötig zu ergänzen.	2	Landschaftselemente Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten, zu pflegen und wo nötig zu ergänzen.
154.	3 Bauten und Anlagen Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen sowie andere landschaftsverändernde Massnahmen sind unzulässig.	3	Bauten und Anlagen Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, Materialablagerungen, neue Entwässerungen sowie andere landschaftsverändernde Massnahmen sind unzulässig. Dies gilt auch für sämtliche weiteren Massnahmen und Nutzungen, welche zu einer Beeinträchtigung der Landschaft führen.

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
155.	<p>4 Ausnahmen</p> <p>Ausnahmen sind für kleinere Bienenhäuser und Weidunterstände, sowie für forstliche Erschliessungsanlagen möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.</p>	4	<p>Ausnahmen</p> <p>Ausnahmen sind für kleinere Bienenhäuser und Weidunterstände, sowie für forstliche Erschliessungsanlagen möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen</p>
156.			
157.	<p>§ 20 Sondernutzungszone „Grube“ SnG</p>		<p>§ 23 Sondernutzungszone „Grube“ (SG)</p>
158.	<p>1 Zweck</p> <p>Betrieb einer Abfallanlage gemäss § 21 KAV als Reaktordeponie mit Nebenanlagen und für die Aufnahme von Sonderabfällen.</p> <p>Die Sondernutzungszone „Grube“ ist der Grundnutzung Wald überlagert. Das Deponiegelände muss nach Abschluss der Sondernutzung wieder ins Waldareal überführt werden.</p>	1	<p>Zweck</p> <p>Betrieb einer Abfallanlage gemäss § 21 KAV als Reaktordeponie mit Nebenanlagen und für die Aufnahme von Sonderabfällen.</p> <p>Die Sondernutzungszone „Grube“ ist der Grundnutzung Wald überlagert. Das Deponiegelände muss nach Abschluss der Sondernutzung wieder ins Waldareal überführt werden.</p>
159.	<p>2 Hinweis</p> <p>Es gelten die Bestimmungen der Verfügungen des Bau - Departementes vom 24. Juni 1977 und vom 6. Mai 1980 sowie des Amtes für Umweltschutz des Kantons Solothurn vom 4. Juni 1998.</p>	2	<p>Hinweis</p> <p>Es gelten die Bestimmungen der Verfügungen des Bau - Departementes vom 24. Juni 1977 und vom 6. Mai 1980 sowie des Amtes für Umweltschutz des Kantons Solothurn vom 4. Juni 1998.</p>

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
	Nach Aufgabe der Nutzung fällt die Zone der entsprechenden Grundnutzung zu.		Nach Aufgabe der Nutzung fällt die Zone der entsprechenden Grundnutzung zu.
160.			
161.			§ 24 Wildtierkorridor von überregionaler Bedeutung
162.		1	<p>Zweck</p> <p>Im Bereich des Wildkorridors ist die Durchgängigkeit für Wildtiere soweit als möglich zu erhalten. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.</p>
163.		2	<p>Bauten und Anlagen</p> <p>Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Standortgebundene Bauten und Anlagen von übergeordnetem öffentlichem Interesse sind zulässig. Insbesondere gilt eine Baubewilligungspflicht für sämtliche Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.</p>
164.		3	<p>Baugesuch</p> <p>Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert.</p>
165.			

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
166.			3.8 Natur- und Kulturobjekte
167.	§ 23 Einzelbäume / Baumgruppen erhaltenswert		§ 25 Einzelbaum / Kommunale geschütztes Naturobjekt / Baumgruppen erhaltenswert
168.	<p>1 Erhaltung</p> <p>Die im Zonenplan als erhaltenswert eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen, zum Beispiel Hochstamm-Obstgärten, unterstehen keinen Schutzbestimmungen, sind aber nach Möglichkeit zu erhalten. Massnahmen, welche direkt oder indirekt den Erhalt des Baumes gefährden, sind zu vermeiden.</p>	1	<p>Zweck</p> <p>Die im Zonenplan als erhaltenswert eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen, zum Beispiel Hochstamm-Obstgärten, unterstehen keinen Schutzbestimmungen, sind aber nach Möglichkeit zu erhalten</p> <p>Die im Bauzonen- und Gesamtplan bezeichneten kommunal geschützten Naturobjekte und im Anhang 2 aufgeführten Objekte sind von besonderem naturkundlichem Wert. Sie sind geschützt, sind zu erhalten. Massnahmen, welche direkt oder indirekt den Erhalt des Baumes-Naturobjekts gefährden, sind nicht zulässig zu vermeiden.</p>
169.	<p>2 Ersatzpflanzungen</p> <p>Bei Beseitigung ist, wo immer möglich, für Ersatzpflanzung mit artgleichen bzw. standortheimischen Bäumen zu sorgen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten für die Ersatzpflanzung beteiligen.</p>	2	<p>Ersatzpflanzungen</p> <p>Bei Beseitigung ist, wo immer möglich, für Ersatzpflanzung mit artgleichen bzw. standortheimischen Bäumen zu sorgen.</p> <p>Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung der Bau- und Werkkommission. Diese regelt die Ersatzpflanzung mit gleichartigen Bäumen bzw. standortheimischen Bäumen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten für die Ersatzpflanzung beteiligen.</p>
170.			
171.			§ 26 Obstbaumbestände

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
172.	<p>1 Erhaltung</p> <p>Die im Zonenplan als erhaltenswert eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen, zum Beispiel Hochstamm-Obstgärten, unterstehen keinen Schutzbestimmungen, sind aber nach Möglichkeit zu erhalten. Massnahmen, welche direkt oder indirekt den Erhalt des Baumes gefährden, sind zu vermeiden.</p>	1	<p>Die im Zonenplan als erhaltenswert eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen, zum Beispiel Hochstamm-Obstgärten, unterstehen keinen Schutzbestimmungen,</p> <p>Erhaltung</p> <p>Die Obstgärten gemäss Bauzonen- und Gesamtplan und gemäss Anhang 2 sind aber nach Möglichkeit zu erhalten. Massnahmen, welche direkt oder indirekt den Erhalt des Baumes gefährden, sind zu vermeiden.</p>
173.	<p>2 Ersatzpflanzungen</p> <p>Bei Beseitigung ist, wo immer möglich, für Ersatzpflanzung mit artgleichen bzw. standortheimischen Bäumen zu sorgen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten für die Ersatzpflanzung beteiligen.</p>	2	<p>Ersatzpflanzungen</p> <p>Bei Beseitigung ist, wo immer möglich, für Ersatzpflanzung mit artgleichen bzw. standortheimischen Bäumen zu sorgen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten für die Ersatzpflanzung beteiligen.</p>
174.		3	<p>Zur Erhaltung und Aufwertung der Obstbaumbestände sind Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und den Bewirtschaftern anzustreben.</p>
175.			<p>§ 27 Erhaltenswerte Baute</p>
176.	<p>4 Erhaltenswerte Objekte</p> <p>Bei den im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt.</p>	1	<p>Bedeutung</p> <p>Die erhaltenswerten Bauten sind charakteristische Bauten, denen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt.</p> <p>Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen, insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr.</p>

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
177.	Sie sollen, wenn immer möglich in Stellung, Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) und äusserer Erscheinung erhalten werden	2	<p>Ziel</p> <p>Die Bauten sollen, wenn immer möglich, in Stellung und Volumen und sowie in ihrer äusseren Bausubstanz und äusserer Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben.</p>
178.	Der Abbruch bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das obengenannte Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern sind zulässig.	3	<p>Wiederaufbau</p> <p>Im Falle eines unvermeidlichen Abbruchs muss gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes grundsätzlich zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.</p> <p>Der Abbruch bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das obengenannte Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern sind zulässig.</p>
179.		4	<p>Zuständigkeit</p> <p>Bauliche Massnahmen sind auf der Grundlage eines Vorprojekts mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie und dem Amt für Raumplanung (Ortsbildschutz) und der Bau-, Planungs- und Verkehrskommission (BPUK) vor zu besprechen. Baugesuche sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie und dem Amt für Raumplanung (Ortsbildschutz) zur Stellungnahme zu unterbreiten.</p> <p>Baugesuche werden der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme unterbreitet.</p>

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
180.			
181.			§ 28 Schützenswerte Baute
182.	<p>3 Schützenswerte Objekte</p> <p>Als schützenswert sind im Zonenplan wichtige und charakteristische Bauten bezeichnet, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr). Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In solchen Fällen sollen für den Neubau Lage, Stellung, Proportionen sowie Fassaden- und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes übernommen werden. Allfällige Abweichungen, die im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind, sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen.</p>	1	<p>Bedeutung</p> <p>Die als schützenswert bezeichneten Gebäude sind charakteristische Bauten, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen, insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr.</p>
183.		2	<p>Ziel</p> <p>Die Bauten sind möglichst ungeschmälert in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz zu erhalten. Allfällige Abweichungen, die im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind, sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen.</p>

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
184.		3	<p>Wiederaufbau</p> <p>Im Falle eines Abbruchs soll gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes grundsätzlich zu übernehmen.</p>
185.		4	<p>Umgebung</p> <p>In der näheren Umgebung von schützenswerten Bauten sind bauliche Massnahmen so zu gestalten, dass betroffene schützenswerte Bauten nicht beeinträchtigt werden.</p>
186.		5	<p>Zuständigkeit</p> <p>Bauliche Massnahmen sind auf der Grundlage eines Vorprojekts mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie und/oder dem Amt für Raumplanung (Ortsbildschutz) und der Bau-, Planungs- und Verkehrskommission (BPUK) vor zu besprechen. Baugesuche sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie und/oder dem Amt für Raumplanung (Ortsbildschutz) zur Stellungnahme zu unterbreiten.</p>
187.			
188.			3.9 Orientierender Planinhalt
189.			§ 29 Gefahrenzonen Wasser und Rutsch Restgefährdung (Hinweisgebiete)

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
190.			Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen.
191.			
192.			§ 30 Spezielle Landwirtschaftszone Hennebühl - Höhle
193.			Es gelten die Bestimmungen des landwirtschaftlichen Teilzonen- und Gestaltungsplans Hennebühl-Höhle inkl. SBV vom 28.10.2002 (RRB 2077) und vom 12.07.2005 (RRB 1527)
194.			
195.	9. Natur- und Kulturobjekte		9. Natur- und Kulturobjekte
196.	§ 22 Hecken / Uferbestockung geschützt		§ 31 Hecken / Ufergehölz
197.	<p>1 Schutz/ Unterhalt</p> <p>Die im Zonenplan bezeichnete Hecken und Uferbestockungen sind gemäss §§ 20 ff NHV geschützt. Sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.</p> <p>Hecken im Baugebiet sind während der Bauphase abzuhagen.</p>		<p>Die im Zonenplan bezeichnete Hecken und Uferbestockungen sind gemäss §§ 20 ff NHV geschützt.</p> <p>Hecken sind gemäss der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz geschützt, sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.</p> <p>Für die Ufervegetation gelten §§ 21 und 22 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG).</p> <p>Hecken im Baugebiet sind während der Bauphase abzuhagen zu umzäunen.</p>

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
198.	<p>2 Hinweise</p> <p>Es gelten die Bestimmungen eidg. Stoffverordnung: Die Verwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln in Hecken und Feldgehölzen ist untersagt (Anhang 4.3 StoV). Dünger und diesen gleichgestellte Erzeugnisse dürfen nicht verwendet werden in Hecken, Feldgehölzen und Fliessgewässern sowie in deren Umgebung (3 m Streifen) (Anhang 4.5 StoV).</p>		<p>Hinweise</p> <p>Es gelten die Bestimmungen eidg. Stoffverordnung: Die Verwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln in Hecken und Feldgehölzen ist untersagt (Anhang 4.3 StoV). Dünger und diesen gleichgestellte Erzeugnisse dürfen nicht verwendet werden in Hecken, Feldgehölzen und Fliessgewässern sowie in deren Umgebung (3 m Streifen) (Anhang 4.5 StoV).</p>
199.			
200.			4. Festsetzung gemäss kantonalem Richtplan resp. kantonalen Schutzbeschlüssen
201.			
202.	§ 25 Kulturobjekte (geschützt / schützenswert / erhaltenswert)		§ 32 Geschützte Bauten und Kulturobjekte
203.	<p>1 Grundsatz</p> <p>Bauliche Massnahmen an geschützten oder erhaltenswerten Kulturobjekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der kantonalen Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen.</p>	1	<p>Bedeutung</p> <p>Die im Bauzonen- und Gesamtplan rot dargestellten Bauten und Objekte stehen unter Denkmalschutz. Sie sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Werts durch Beschluss des Regierungsrats geschützt.</p>
204.	<p>2 Geschützte Objekte</p> <p>Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. Es sind dies:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pfarrkirche St. Joseph, Rothackerstr. 18, GB Nr. 364 	2	<p>Baugesuche</p> <p>Baugesuche, die die kantonal geschützten Bauten und Objekte betreffen, sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie und dem Amt für Raumplanung (Abteilung Ortsbildschutz) zur Genehmigung zu unterbreiten.</p>

Rechtsgültiges Zonenreglement	Überarbeitung
<ul style="list-style-type: none"> - Kapelle St. Jakob, Weidmattstr. 4, GB Nr. 60 - Speicher, Stampfigasse 1, GB Nr. 494 - Speicher, Rothackerstr. 26a, GB Nr. 571 <p>Alle Veränderungen – insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details – sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten.</p>	
<p>§ 24 Geschützte Archäologische Fundstelle</p>	<p>§ 33 Archäologische Fundstelle</p>
<p>1 Informationspflicht</p> <p>Im Gebiet gemäss Zonenplan ist rechtzeitig vor Inangriffnahme von Grabarbeiten die Kantonsarchäologie zu verständigen.</p>	<p>1 Baugesuche</p> <p>Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.</p>
<p>2 Baugesuche</p> <p>Baugesuche sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.</p>	<p>2 Informationspflicht</p> <p>In Gebieten mit archäologischen Fundstellen ist rechtzeitig vor Inangriffnahme von Grabarbeiten die Kantonsarchäologie zu verständigen. Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der Gebiete gemäss Zonenplan, archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbesondere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Kantonsarchäologie zu informieren.</p>
	<p>§ 34 Kantonale Schutzgebiete und Objekte</p>

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
			<p>Übergeordnete Schutzbestimmungen</p> <p>Für die Juraschutzzone / Gebiet von besonderer Schönheit und Eigenart und das kantonale Naturreservat «Fluhweid» gelten die Schutzbestimmungenkantonalen Schutzbestimmungen.</p>
205.			<p>Baugesuche</p> <p>Baugesuche bedürfen der Bewilligung des Bau- und Justizdepartements.</p>
206.			
207.			<p>5. Weitere Bestimmungen</p>
208.			<p>§ 35 Terrainveränderungen</p>
209.		1	<p>Terrainveränderungen</p> <p>Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie natürlich wirken und einen guten Übergang zum Nachbargrundstück gewährleisten und das Landschafts-, Orts- und Quartierbild nicht beeinträchtigt werden.</p>
210.		2	<p>Stützmauern</p> <p>In Ergänzung zu § 62 KBV dürfen Stützmauern zur Umgebungsgestaltung die Höhe von 1.50 m nicht übersteigen.</p>

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
211.			
212.			§ 36 Nutzung durch Kontaktbars und ähnliches
213.			Kontaktbars und ähnliches sind einzig in der Industriezone zulässig. In allen anderen Zonen sind Nutzungen für das Sexgewerbe nicht zulässig.
214.			
215.			§ 37 Mobilfunkanlagen
216.			<p>Visuell als solche erkennbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:</p> <p>a) 1. Priorität: Industriezone In</p> <p>b) 2. Priorität: Gewerbe- und Wohnzone Gewerbezone mit Wohnanteil GW</p> <p>In anderen Zonen kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in den Wohnzonen eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt.</p>
217.			
218.	§ 15 Durch Abfälle belastete Standorte nach Art. 32 c USG		§ 38 Belastete Standorte / Altlasten

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
219.	<p>1 Beschrieb</p> <p>Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster (nach Art. 23 TVA) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c USG überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Wasserwirtschaft geführt und ist auch bei den örtlichen Baubehörden vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen.</p>	1	<p>Beschreibung</p> <p>Alle belasteten Standorte nach Art. 32 USG sind im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) der Website des Amts für Umwelt Kanton Solothurn (AfU) einsehbar. Belastete Standorte werden gemäss Art. 32c Abs. 2 Umweltschutzgesetz in einem öffentlichen Kataster aufgenommen. Sie sind gemäss Art. 5 Altlasten-Verordnung und § 133 des kantonalen Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet. Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte einsehbar (geo.so.ch/map/kbs).</p>
220.	<p>2 Hinweis</p> <p>Bei Bauvorhaben sind durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Abfallverordnung (KAV) zu veranlassen. Anfallender Aushub ist entsprechend seiner Belastung speziell zu verwerten oder zu entsorgen. Das Untersuchungsprogramm muss vorgängig dem Amt für Umweltschutz zur Stellungnahme eingereicht werden. Gestützt auf die Untersuchungsergebnisse ist ein Entsorgungskonzept für das verunreinigte Material auszuarbeiten.</p>	2	<p>Handlungsbedarf</p> <p>Für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlasten-Voruntersuchung durchzuführen. Bei belasteten Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Das Amt für Umwelt beurteilt Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV) respektive § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA).</p>
221.			
222.			§ 39 Schadstoffbelastete Böden
223.		1	<p>Beschreibung</p> <p>Mit Schadstoffen belastete Böden werden gemäss § 132 Abs. 1 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) durch das Amt für Umwelt im „Verzeichnis über schadstoffbelasteten Böden VSB“ erfasst.</p> <p>Im VSB sind Böden erfasst, die gemäss der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) schadstoffbelastet sind oder bei denen ein begründeter</p>

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
			Hinweis auf eine Schadstoffbelastung vorliegt. Die aktualisierten Flächen sind im „Prüfperimeter Bodenabtrag“ einsehbar.
224.		2	<p>Handlungsbedarf</p> <p>Bei Bauvorhaben innerhalb des „Prüfperimeters Bodenabtrag“ gelangt § 136 GWBA zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden am Ort der Entnahme weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.</p>
225.			
226.			§ 40 Qualitätssicherung
227.		1	<p>Beizug Spezialisten</p> <p>Die Gemeinde kann für die Beurteilung oder Kontrolle eines Bauvorhabens, eines Gestaltungsplans, einer Teiländerung der Nutzungsplanung, eines GEP, eines GWP etc. einen Spezialisten (IngenieurIn, ArchitektIn, DenkmalpflegerIn, OrtsbildschützerIn, StädtebauerIn, GeometerIn etc.) beziehen</p>
228.		2	<p>Kosten</p> <p>Die Kosten, die für die Beurteilung oder Kontrolle eines Bauvorhabens, eines Gestaltungsplans, einer Teiländerung der Nutzungsplanung, eines GEP, eines GWP etc. durch einen Spezialisten (IngenieurIn, ArchitektIn, DenkmalpflegerIn, OrtsbildschützerIn, StädtebauerIn, GeometerIn etc.) anfallen, werden anteilmässig gemäss § 5 Abs. 2 KBV dem/der BauherrIn in Rechnung gestellt.</p>
229.			
230.	§ 14 Gestaltung		§ 41 Umgebungsgestaltung für sämtliche Bauzonen

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
231.	<p>1 Hinweis</p> <p>Bezüglich Gestaltung ist § 145 PBG zu beachten.</p>		<p>1 Hinweis</p> <p>Bezüglich Gestaltung ist § 145 PBG zu beachten.</p>
232.		1	<p>Gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung</p> <p>Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt.</p>
233.		2	<p>Gestaltung mit standortgerechten und einheimischen Pflanzen</p> <p>Aussenbereiche sind mit naturnahen Grünflächen und einheimischen und standortgerechten Bäumen, Gräsern, Sträuchern und Hecken zu gestalten. Invasive Neophyten sind nicht gestattet.</p>
234.		3	<p>Plätze und Wege</p> <p>Plätze (inkl. Parkplätze) und Wege müssen soweit möglich mit versickerbaren, natürlichen Materialien angelegt werden.</p>
235.		4	<p>Gestaltung zum öffentlichen Raum hin</p> <p>Neubauten haben zum öffentlichen Raum resp. zum Strassenareal gemäss den örtlich bestimmenden Gegebenheiten hin offen zu sein.</p>
236.			
237.			<p>§ 42 Pflicht zur Erstellung unterirdischer Parkieranlagen</p>
238.			<p>Bei der Erstellung von fünf oder mehr Wohneinheiten sind Parkplätze, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, unterirdisch anzuordnen.</p>
239.			

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
240.	10. Schluss- und Übergangsbestimmungen		6. Schluss- und Übergangsbestimmungen
241.	§ 26 Verfahren		Verfahren
242.	Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes.		Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes.
243.			
244.	§ 27 Inkrafttreten und Übergang		§ 43 Inkrafttreten und Übergang
245.	Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.	1	Inkrafttreten Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.
246.	Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.	2	Anwendung Das Zonenreglement findet gemäss PBG § 15 Abs. 2 ab der öffentlichen Auflage Anwendung auf alle Verfahren (inkl. hängige Baugesuche), die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.
247.			
248.	§ 28 Aufhebung alten Rechts		§ 44 Aufhebung alten Rechts

	Rechtsgültiges Zonenreglement		Überarbeitung
249.	Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben. Insbesondere sind dies der Zonenplan und das Zonenreglement (IV. Zonenvorschriften) vom 15. 12. 1987 (RRB 3717).	1	<p>Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben, insbesondere sind dies der Zonenplan und das Zonenreglement (IV. Zonenvorschriften) vom 15. 12. 1987 (RRB 3717):</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Bauzonenplan, Gesamtplan, Erschliessungspläne Blatt 1 bis 3 und Strassenkategorien vom 18. November 2003 (RRB 2087) b) Zuordnung Lärmempfindlichkeitsstufen vom 18. August 1998 (RRB 1690) c) Waldfeststellungsplan Detailplan 2: Muserhöfli
250.			
251.			<p>Anhang 1: Aufhebung und Weiterbestand von Sondernutzungsplänen</p> <p>1.1 Weiterhin rechtsgültige Sondernutzungspläne</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Landwirtschaftlicher Teilzonen- und Gestaltungsplan Hennebühl-Höhle inkl. SBV vom 28.10.2002 (RRB 2077) und vom 12.07.2005 (RRB 1527) <p>1.2 1.2 Zu überprüfende Sondernutzungspläne</p> <ul style="list-style-type: none"> b) Keine <p>1.3 Aufzuhebende Sondernutzungspläne</p> <ul style="list-style-type: none"> c) Keine
252.			
253.			<p>Anhang 2: Liste mit den Einzelbäume und kommunal geschützten Naturobjekten gemäss § 25</p>
254.			<p>Einzelbäume</p>

Nummer gemäss Naturinventar	Objektname	Parzelle GB Nr.
B-01	Einzelbaum Höhle (Linde)	555
B-02	Einzelbaum Münchisberg (Nussbaum)	996
B-03	Einzelbaum Kapelle (Nuss- und Kirschbaum)	59
B-04	Einzelbäume Stampfigasse (Nussbäume)	573 und 956
B-05	Einzelbaum Breitmatt (Eiche)	65
B-06	Einzelbaum Lischmatte (Linden)	550
B-07	Alle Gulache (Nussbäume)	583
B-08	Einzelbäume Grabacker (Nuss- und Kirschbäume)	498
B-09	Einzelbaum unterhalb Rütackerhöhe (Linde)	196

Nummer gemäss Naturinventar	Objektname	Parzelle GB Nr.
O-01	Obstgarten Mattental	424
O-02	Obstgarten Stampfi	956
O-03	Obstgarten Schöpfler	85 und 90
O-04	Obstgarten Spörrisholz	309

Gemeinde Walterswil: Synopse Zonenreglement

O-05	Obstgarten Weidmatt	415
O-06	Obstgarten Bifang	44
O-07	Obstgarten Hennenbühl	238
O-08	Obstgarten Hausmatt 1	261
O-09	Obstgarten Hausmatt 2	237