

Zonenreglement

Gemeinde Walterswil
Revision der Ortsplanung
Zonenreglement
4. Dezember 2023

Vom Gemeinderat zur öffentlichen Auflage beschlossen

Öffentliche Auflage ****

Vom Gemeinderat beschlossen am ****

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeschreiberin

.....

.....

Vom Regierungsrat genehmigt mit RBB Nr. am

Der Staatschreiber

.....

Publikation im Amtsblatt

Nr. am



Impressum

| | |
|--------------------|---|
| Auftrag | Gesamtrevision der Ortsplanung |
| Auftraggeberin | Gemeinde Walterswil, Rothackerstrasse 27; 5746 Walterswil |
| Auftragnehmerin | Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern |
| Projektbearbeitung | Thomas Frei, dipl. Geograf, Raumplaner MAS ETH / FSU thomas.frei@planteam.ch |
| Qualitätssicherung | SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999 |
| Dateiname | wal_Zonenreglement_231204 |
| Auftragsnummer | 512.211 |
| Version | 1.1 |

Inhalt

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Formelle Vorschriften | 6 |
| | § 1. Geltungsbereich | 6 |
| | § 2. Planungsgrundsätze | 6 |
| 2 | Einleitende Vorschriften | 7 |
| | § 3. Geschossflächenziffer | 7 |
| | § 4. Siedlungsränder | 7 |
| | § 5. Energie | 7 |
| | § 6. Einteilung des Gemeindegebiets in Zonen, Gebiete und Objekte | 8 |
| | § 7. Nutzungs- und andere Zonenvorschriften | 9 |
| 3 | Zonen | 10 |
| 3.1 | Bauzonen | 10 |
| | § 8. 2-geschossige Wohnzone a (PGB § 30) (W2a) | 10 |
| | § 9. 2-geschossige Wohnzone b (PGB § 30) (W2b) | 10 |
| | § 10. Dorfkernzone (PGB § 31) (Dk) | 10 |
| | § 11. Gewerbe- und Wohnzone (PBG § 32) (GW) | 11 |
| | § 12. Industriezone (PBG § 33) (In) | 12 |
| | § 13. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (PBG § 34) (öBA) | 12 |
| 3.2 | Eingeschränkte Bauzone | 13 |
| | § 14. Grünzone | 13 |
| 3.3 | Nichtbauzonen | 13 |
| | § 15. Landwirtschaftszone (PBG § 37bis) (Lw) | 13 |
| 3.4 | Reservezone | 14 |
| | § 16. Reservezone (PBG § 27) (R) | 14 |
| 3.5 | Schutzzone ausserhalb der Bauzone | 14 |
| | § 17. Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone (PBG § 36 Abs. 2) | 14 |
| 3.6 | Überlagerungen Bauzonenplan | 15 |
| | § 18. Ortsbildschutzzone (Ob) | 15 |
| | § 19. Aufstufung von Lärmempfindlichkeitsstufe ES II auf ES III | 16 |
| | § 20. Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht | 16 |
| 3.7 | Überlagerungen Gesamtplan | 18 |

| | | |
|-------|---|----|
| § 21. | Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft (VNL) | 18 |
| § 22. | Landschaftsschutzzone (LS) | 18 |
| § 23. | Sondernutzungszone «Grube» (SG) Fehler! Textmarke nicht definiert. | |
| § 24. | Wildtierkorridor von überregionaler Bedeutung | 19 |
| 3.8 | Natur- und Kulturobjekte | 19 |
| § 25. | Einzelbaum / Kommunale geschütztes Naturobjekt | 19 |
| § 26. | Obstbaumbestände | 19 |
| § 27. | Erhaltenswerte Bauten | 20 |
| § 28. | Schützenswerte Bauten | 21 |
| 3.9 | Orientierender Planinhalt | 21 |
| § 29. | Gefahrenzonen Wasser und Rutsch Restgefährdung (Hinweisgebiete) | 21 |
| § 30. | Spezielle Landwirtschaftszone Hennebühl – Höhle | 22 |
| § 31. | Hecken / Ufergehölz | 22 |
| 4 | Festsetzung gemäss kantonalem Richtplan resp. kantonalen Schutzbeschlüssen. | 23 |
| § 32. | Geschützte Bauten und Kulturobjekte | 23 |
| § 33. | Archäologische Fundstelle | 23 |
| § 34. | Kantonale Schutzgebiete und Objekte | 23 |
| 5 | Weitere Bestimmungen | 24 |
| § 35. | Terrainveränderungen | 24 |
| § 36. | Nutzung durch Kontaktbars und ähnliches | 24 |
| § 37. | Mobilfunkanlagen | 24 |
| § 38. | Belastete Standorte / Altlasten | 24 |
| § 39. | Schadstoffbelastete Böden | 25 |
| § 40. | Qualitätssicherung | 25 |
| § 41. | Umgebungsgestaltung für sämtliche Bauzonen | 26 |
| § 42. | Pflicht zur Erstellung unterirdischer Parkieranlagen | 26 |
| 6 | Schluss- und Übergangsbestimmungen | 27 |
| § 43. | Inkrafttreten und Übergang | 27 |
| § 44. | Aufhebung alten Rechts | 27 |
| 7 | Anhang | 28 |
| 7.1 | Aufhebung und Weiterbestand von Sondernutzungsplänen | 28 |
| 7.2 | Liste mit den Einzelbäumen und kommunal geschützten Naturobjekten gemäss § 23 | 28 |

1 Formelle Vorschriften

§ 1. Geltungsbereich

Geltungsbereich

¹Die 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)

Übergeordnete Vorschriften

²Massgebend 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.

§ 2. Planungsgrundsätze

¹Die 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.

2 Einleitende Vorschriften

§ 3. Geschossflächenziffer

Aufteilung in unter und oberirdische Geschossflächenziffer

¹In Ergänzung zu § 37bis KBV wird die Geschossflächenziffer (GFZ) in eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) und eine unterirdische Geschossflächenziffer (GFZu) aufgeteilt.

Geschossflächenziffer bei Bauten, die vor Inkrafttreten dieses Reglements erstellt wurden

²In Bauten, die vor Inkrafttreten dieses Reglements erstellt wurden, darf das bestehende Volumen, unabhängig der Geschosszahl und Geschossflächen mit der zulässigen Nutzung genutzt werden. Die zulässige Geschossflächenziffer darf dadurch überschritten werden (Bestandsschutz, § 34ter PBG).

§ 4. Siedlungsränder

¹Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.

²Für die Bepflanzung entlang der Siedlungsränder sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.

§ 5. Energie

¹Für Neubauten und grössere Umbauten ist mit dem Baugesuch aufzuzeigen, wie und in welchem Masse die Deckung des Energiebedarfs mittels erneuerbarer Energien erfolgen kann.

²Bei 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.

³Die Gemeinde kann im Baubewilligungsverfahren technische Vorinstallationen für die Nutzung erneuerbarer Energien und die E-Mobilität verlangen.

⁴Werden Bauten energetisch saniert kann die GFZo um 10 % überschritten werden.

§ 6. Einteilung des Gemeindegebiets in Zonen, Gebiete und Objekte

| | | |
|-----------------------------------|---|------------------------|
| Unterteilung | ¹ Das Gemeindegebiet von Walterswil wird in folgende Zonen eingeteilt: | |
| Bauzonen | Zone | Abkürzung |
| | 2-geschossige Wohnzone a | W2a |
| | 2-geschossige Wohnzone b | W2b |
| | Dorfkernzone | Dk |
| | 2-geschossige Gewerbezone mit Wohnanteil | GW |
| | Industriezone | In |
| | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | ÖBA |
| | | Eingeschränkte Bauzone |
| | Grünzone | Gr |
| Nichtbauzonen | Landwirtschaftszone | |
| | Reservezone | |
| Schutzzone ausserhalb der Bauzone | Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone | |
| Überlagerungen Zonenplan | Ortsbildschutzzone | |
| | Aufstufung von Lärmempfindlichkeitsstufe ES II auf ES III | |
| | Nicht ionisierende Strahlungen | |
| | Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht | |
| Überlagerungen Gesamtplan | Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft | |
| | Landschaftsschutzzone | |
| | Sondernutzungszone «Grube» | |
| | Wildtierkorridor von überregionaler Bedeutung | |
| Orientierender Planinhalt | Gefahrenzonen Wasser und Rutsch Restgefährdung (Hinweisgebiete) | |
| | Spezielle Landwirtschaftszone Hennebühl – Höhle | |
| | Hecken / Ufergehölz | |

Festsetzung gemäss kantonalem Richt-
plan resp. kantonalen Schutzbeschlüssen

Geschützte Bauten und Kulturobjekte

Kantonales Naturreservat «Fluhweid»

Juraschutzzone

Archäologische Fundstelle (mit Archivnummer)

Mehrjahresprogramm naturflächen

§ 7. Nutzungs- und andere Zonenvorschriften

¹Die Nutzung der Zonen, Gebiete und Objekte richtet sich nach den PBG §§ 26 bis 38 und die nachfolgenden Bestimmungen.

3 Zonen

3.1 Bauzonen

§ 8. 2-geschossige Wohnzone a (PGB § 30) (W2a)

Nutzung

¹Es sind nebst Wohnbauten nicht störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig, sofern sie der Bauweise der Zone angepasst sind.

Gestaltung

²Die Traufe darf talseits nicht höher liegen als bergseits. Wird ein Attika talseitig bündig an die Fassade gestellt (vgl. Variante A gemäss Abb. 4 Anhang I)

§ 9. 2-geschossige Wohnzone b (PGB § 30) (W2b)

Nutzung

¹Es sind nebst Wohnbauten nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, sofern sie der Bauweise der Zone angepasst sind.

Volumenerhaltung

²Die heute bestehenden Bauten sind in ihrem Bestand und Wiederaufbau gesichert. Ersatzbauten sind am Ort der bestehenden Baute mit den gleichen Aussenmassen zu erstellen.

Kleinere bauliche Erweiterungen sind zulässig.

§ 10. Dorfkernzone (PGB § 31) (Dk)

Zweck

¹Stärken 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:

- Zentrumsnutzungen mit Wohnen ansiedeln,
- Mit den Bauten den Strassenraum definieren,
- Den Strassenraum als Zentrumsraum betreiben und gestalten,
- Die raumdefinierenden Bauten qualitativ hochstehend gestalten,
- Die historischen Bauten sichern.

Nutzung

²Gestattet 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.

Hinweis: Die Vorgaben für die Konzeptstudie und die Zusammenarbeit mit der Behörde werden momentan aufgrund der laufenden Teilrevision im § 9 Dorfkernzone geregelt. Für die Gesamtrevision werden § 9 Abs. 5 und 6 in § 17 Gestaltungsplanpflicht überführt, so dass diese Regelungen dann für das gesamte Gemeindegebiet gelten.

Gestaltung

³In der Dorfkernzone sind wesentliche bauliche Veränderungen oder Erweiterungen nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.

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.

Hinweis: Ergänzung um auf neues Vorgehen bei Gestaltungsplänen (§19) zu verweisen.

Bestehende Bauten

⁴Die heute bestehenden Bauten sind in ihrem Bestand und Wiederaufbau gemäss PBG § 34ter gesichert.

§ 11. Gewerbe- und Wohnzone (PBG § 32) (GW)

Nutzung

¹Zulässig sind:

- a) Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe,
- b) Wohnungen
- c) Ortsansässige Betriebe mit produktionsbedingter Lager- und Umschlagsfunktion,

Verkauf 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).

Gestaltung und Umgebung

²Auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Gestaltung hin zur Kantonsstrasse ist gebührend Rücksicht zu nehmen.

Die Baubehörde kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdeckung von Lager-, Umschlag- und Abstellflächen sowie eine Bepflanzung mit Hecken und mit hochstämmigen Bäumen verlangen.

§ 12. Industriezone (PBG § 33) (In)

Nutzung

¹Es sind Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.

Gestaltung und Umgebung

²Die Bau- und Werkkommission kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdeckung von Lager-, Umschlag- und Abstellflächen sowie gegenüber angrenzenden Zonen und Strassen eine Bepflanzung mit Hecken und mit hochstämmigen Bäumen verlangen, insbesondere gegen Westen und Norden.

Flachdächer sind zu begrünen.

Parkierung

³Parkplätze sind unterirdisch oder als Teil des Gebäudes (z.B. auf dem Dach) zu erstellen. Max. 10% der Parkplätze dürfen oberirdisch erstellt werden.

§ 13. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (PBG § 34) (öBA)

Nutzung

¹Es sind öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen zulässig.

Abtretungspflicht

²Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist der Abtretungspflicht gemäss § 42 PBG unterstellt.

3.2 Eingeschränkte Bauzone

§ 14. Grünzone

| | |
|----------------------|---|
| Zweck | ¹ Gliederung des Siedlungsgebiets und Freihaltung besonderer Landschaftselemente im Siedlungsgebiet. |
| Nutzung | ² Zulässig sind naturnahe Garten- oder Grünanlagen und extensive Landwirtschaft |
| Bauten und Anlagen | ³ 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 |
| Terrainveränderungen | ⁴ Terrainveränderungen, Aufschüttungen und Ablagerungen sind nicht zulässig. |

3.3 Nichtbauzonen

§ 15. Landwirtschaftszone (PBG § 37bis) (Lw)

| | |
|--------------------|--|
| Nutzung | ¹ 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 |
| Bauten und Anlagen | ² 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. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gilt die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung. |

3.4 Reservezone

§ 16. Reservezone (PBG § 27) (R)

| | |
|---------------------|---|
| Zweck | ¹ Die Reservezone ist für die längerfristige Siedlungsentwicklung in siedlungspolitischer günstiger Lage der Gemeinde bestimmt |
| Nutzung | ² Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone |
| Einzonungsverfahren | ³ Die allfällige Zuordnung zu einer Bauzone erfolgt gemäss ordentlichem Nutzungsplanungsverfahren nach PBG § 15ff. |

3.5 Schutzzone ausserhalb der Bauzone

§ 17. Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone (PBG § 36 Abs. 2)

| | |
|---|--|
| Zweck | ¹ Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen und Gewährleistung des Hochwasserschutzes. |
| Nutzung | ² 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. 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. |
| Bauten, Anlagen, bauliche Veränderungen | ³ 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. |

Dünger- und Pflanzenschutzmittel

⁴Die 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.

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.

Besondere Bestimmungen

⁵Unterhaltsmassnahmen sind zulässig (Unterhaltskonzept Gewässer), Verjüngung/Durchforstung von Ufergehölzen sind vom Kreisförster anzuzeichnen.

3.6 Überlagerungen Bauzonenplan

§ 18. Ortsbildschutzzone (Ob)

Zweck

¹Die 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.

Gestaltung der Bauten

²Neu-, 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. 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.

Begutachtung

³Bauliche Massnahmen sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der kantonalen Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen.

§ 19. Aufstufung von Lärmempfindlichkeitsstufe ES II auf ES III

¹Aufstufungen von der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II in die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III sind dem Zonenplan zu entnehmen.

§ 20. Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Grundsatz ¹Gestaltungspläne sind im gesamten Gemeindegebiet zulässig.

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.

Aufteilen der Gebiete in mehrere Teilpläne

²Die 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.

Zusammenarbeit mit den Behörden

³In 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:

- 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 relevant sind. Sie berücksichtigt so weit als möglich die Anliegen der Bauherrschaft 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.

Vorgaben für die Konzeptstudie

⁴Die Konzeptstudie hat folgende Vorgaben zu erfüllen:

- 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

Die Baubehörde kann für Vorhaben mit geringeren räumlichen Auswirkungen von dieser Pflicht befreien.

Zusätzlich kann der Gemeinderat auf der Grundlage der Konzeptstudie gemäss Abs. 2 einen Gestaltungsplan verlangen.

Anforderungen an Gestaltungsplan

⁵Gestaltungspläne haben die Anforderungen gemäss § 44 PBG zu erfüllen. Zusätzlich sind in Gestaltungsplänen folgende Elemente aufzuzeigen:

- 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 Geschosszahl und Volumetrie gegenüber bestehenden Bauten und Anlagen zu achten.
- c) Öffentliche und interne Erschliessung
- d) Parkierung gemäss KBV Anhang III und VSS Norm SN 640 281
- e) Aufzeigen der Parkierungsmöglichkeiten für Velos und Kinderwägen in Eingangsnähe
- f) Freiraumgestaltung inkl. Zuteilung privater, halböffentlicher und öffentlicher Bereiche
- g) Festlegung von Baubereichen
- h) Lage von Entsorgungsanlagen
- i) Mögliche Etappierung
- j) Allenfalls weiterführende Abklärungen bezüglich Störfallverordnung, Verkehr, Lärm oder Naturgefahren
- k) Allenfalls Aufzeigen von Lärmschutzmassnahmen.

Bauvorhaben ohne Gestaltungsplan

⁶Der 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.

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.

Kosten von Gestaltungsplänen

⁷Die Kosten von Gestaltungsplänen haben gemäss § 74 Abs. 3 PBG die betroffenen Grundeigentümer zu tragen. Bei grösserem öffentlichem Interesse kann die Gemeinde Beiträge gewähren.

3.7 Überlagerungen Gesamtplan

§ 21. Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft (VNL)

Zweck

¹Die kommunalen Vorranggebiete Natur und Landschaft bezwecken die Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen Lebensräumen für einheimische Tiere und Pflanzen.

Nutzung

²Sie sind Teilen der Landwirtschaftszone oder des Waldes überlagert. Anzustreben ist eine besonders landschaftliche Nutzung.

Vereinbarung

³Zur 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 Zusatzleistungen zu den Direktzahlungen des Bundes festgelegt.

Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die Baubehörde sicherzustellen.

Bewirtschaftungsleistungen

⁴Es gelten die Bewirtschaftungsleistungen und Schutzmassnahmen gemäss den Verträgen.

§ 22. Landschaftsschutzzone (LS)

Zweck

¹Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaft sowie der ablesbaren Mehrteiligkeit der Siedlungsstruktur der Gemeinde.

Landschaftselemente

²Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten, zu pflegen und wo nötig zu ergänzen.

Bauten und Anlagen

³Bauten, 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.

Ausnahmen

⁴Kleinere 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.

§ 23. Wildtierkorridor von überregionaler Bedeutung

Zweck

¹Im Bereich des Wildkorridors ist die Durchgängigkeit für Wildtiere so weit als möglich zu erhalten.

Bauten und Anlagen

²Bauten 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.

Baugesuch

³Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert.

3.8 Natur- und Kulturobjekte

§ 24. Einzelbaum / Kommunale geschütztes Naturobjekt

Zweck

¹Die im Bauzonen- und Gesamtplan bezeichneten kommunal geschützten Naturobjekte und im Anhang 2 aufgeführten Objekte sind von besonderem naturkundlichem Wert. Massnahmen, welche direkt oder indirekt den Erhalt des Naturobjekts gefährden, sind nicht zulässig.

Ersatzpflanzungen

²Die 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.

§ 25. Obstbaumbestände

Erhaltung

¹Die Obstgärten gemäss Bauzonen- und Gesamtplan und gemäss Anhang 2 sind zu erhalten. Massnahmen, welche direkt oder indirekt den Erhalt des Baumes gefährden, sind zu vermeiden.

Ersatzpflanzungen

²Bei 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.

³Zur Erhaltung und Aufwertung der Obstbaumbestände sind Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und den Bewirtschaftern anzustreben.

§ 26. Erhaltenswerte Bauten

Bedeutung

¹Die erhaltenswerten Bauten sind charakteristische Bauten, denen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt.

Ziel

²Die Bauten sollen, wenn immer möglich, in Stellung und Volumen ~~und~~ sowie in ihrer äusseren Bausubstanz und Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben.

Wiederaufbau

³Im 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.

Zuständigkeit

⁴Bauliche 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) vorzubesprechen. Baugesuche sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie und dem Amt für Raumplanung (Ortsbildschutz) zur Stellungnahme zu unterbreiten.

§ 27. Schützenswerte Bauten

| | |
|---------------|--|
| Bedeutung | ¹ Die als schützenswert bezeichneten Gebäude sind charakteristische Bauten, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbilds (Situationswert) von Bedeutung sind. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen, insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr. |
| Ziel | ² 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. |
| Wiederaufbau | ³ 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. |
| Umgebung | ⁴ In der näheren Umgebung von schützenswerten Bauten sind bauliche Massnahmen so zu gestalten, dass betroffene schützenswerte Bauten nicht beeinträchtigt werden. |
| Zuständigkeit | ⁵ 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) vorzubespochen. Baugesuche sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie und/oder dem Amt für Raumplanung (Ortsbildschutz) zur Stellungnahme zu unterbreiten. |

3.9 Orientierender Planinhalt

§ 28. Gefahrenzonen Wasser und Rutsch Restgefährdung (Hinweisgebiete)

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.

§ 29. Spezielle Landwirtschaftszone Hennebühl – Höhle

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)

§ 30. Hecken / Ufergehölz

Hecken sind gemäss der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz geschützt, sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.

Für die Ufervegetation gelten §§ 21 und 22 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG).

Hecken im Baugebiet sind während der Bauphase zu umzäunen.

4 Festsetzung gemäss kantonalem Richtplan resp. kantonalen Schutzbeschlüssen.

§ 31. Geschützte Bauten und Kulturobjekte

Bedeutung

¹Die 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.

Baugesuche

²Baugesuche, 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.

§ 32. Archäologische Fundstelle

Baugesuche

¹Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.

Informationspflicht

²In 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.

§ 33. Kantonale Schutzgebiete und Objekte

Übergeordnete Schutzbestimmungen

¹Für die Juraschutzzone / Gebiet von besonderer Schönheit und Eigenart und das kantonale Naturreservat «Fluhweid» gelten die Schutzbestimmungen kantonalen Schutzbestimmungen.

Baugesuche

²Baugesuche bedürfen der Bewilligung des Bau- und Justizdepartements.

5 Weitere Bestimmungen

§ 34. Terrainveränderungen

Terrainveränderungen

¹Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie natürlich wirken und einen guten Übergang zum Nachbargrundstück gewährleisten und das Landschafts-, Orts- und Quartierbild nicht beeinträchtigt werden.

Stützmauern

²In Ergänzung zu § 62 KBV dürfen Stützmauern zur Umgebungsgestaltung die Höhe von 1.50 m nicht übersteigen.

§ 35. Nutzung durch Kontaktbars und ähnliches

Kontaktbars und ähnliches sind einzig in der Industriezone zulässig. In allen anderen Zonen sind Nutzungen für das Sexgewerbe nicht zulässig.

§ 36. Mobilfunkanlagen

¹Visuell als solche erkennbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

- a) 1. Priorität: Industriezone In
- b) 2. Priorität: Gewerbezone mit Wohnanteil GW

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.

§ 37. Belastete Standorte / Altlasten

Beschreibung

¹Belastete 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).

Handlungsbedarf

²Für 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).

§ 38. Schadstoffbelastete Böden

Beschreibung

¹Mit 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.

Im VSB sind Böden erfasst, die gemäss der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) schadstoffbelastet sind oder bei denen ein begründeter Hinweis auf eine Schadstoffbelastung vorliegt. Die aktualisierten Flächen sind im „Prüfperimeter Bodenabtrag“ einsehbar.

Handlungsbedarf

²Bei 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.

§ 39. Qualitätssicherung

Beizug Spezialisten

¹Die Gemeinde kann für die Beurteilung oder Kontrolle eines Bauvorhabens, eines Gestaltungsplans, einer Teiländerung der Nutzungsplanung, eines GEP, eines GWP etc. einen Spezialisten (Ingenieur:In, Architekt:In, Denkmalpfleger:In, Ortsbildschützer:In, Städtebauer:In, Geometer:In etc.) beziehen.

Kosten

²Die Kosten, die für die Beurteilung oder Kontrolle eines Bauvorhabens, eines Gestaltungsplans, einer Teiländerung der Nutzungsplanung, eines GEP, eines GWP etc. durch einen Spezialisten (Ingenieur:In, Architekt:In, Denkmalpfleger:In, Ortsbildschützer:In, Städtebauer:In, Geometer:In etc.) anfallen, werden anteilmässig gemäss § 5 Abs. 2 KBV dem/der Bauherr:In in Rechnung gestellt.

§ 40. Umgebungsgestaltung für sämtliche Bauzonen

Gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung

¹Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt.

Gestaltung mit standortgerechten und einheimischen Pflanzen

²Aussenbereiche sind mit naturnahen Grünflächen und einheimischen und standortgerechten Bäumen, Gräsern, Sträuchern und Hecken zu gestalten. Invasive Neophyten sind nicht gestattet.

Plätze und Wege

³Plätze (inkl. Parkplätze) und Wege müssen soweit möglich mit versickerbaren, natürlichen Materialien angelegt werden

Gestaltung zum öffentlichen Raum hin

⁴Neubauten haben zum öffentlichen Raum resp. zum Strassenareal gemäss den örtlich bestimmenden Gegebenheiten hin offen zu sein.

§ 41. Pflicht zur Erstellung unterirdischer Parkieranlagen

¹Bei der Erstellung von fünf oder mehr Wohneinheiten sind Parkplätze, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, unterirdisch anzuordnen.

6 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 42. Inkrafttreten und Übergang

Inkrafttreten

¹Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

Anwendung

²Das 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.

§ 43. Aufhebung alten Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben, insbesondere

- a) Der Bauzonenplan, Gesamtplan, Erschliessungspläne Blatt 1 bis 3 und Strassenkategorien vom 18. November 2003 (RRB 2087)
- b) Die Zuordnung Lärmempfindlichkeitsstufen vom 18. August 1998 (RRB 1690)
- c) Der Waldfeststellungsplan Detailplan 2: Muserhöfli

7 Anhang

7.1 Aufhebung und Weiterbestand von Sondernutzungsplänen

| | |
|---|--|
| _____ | ¹ Landwirtschaftlicher Teilzonen- und Gestaltungsplan Hennebühl-Höhle inkl. SBV vom 28.10.2002 (RRB 2077) und vom 12.07.2005 (RRB 1527) |
| Weiterhin rechtsgültige Sondernutzungspläne | |
| _____ | ² Keine |
| Zu überprüfende Sondernutzungspläne | |
| _____ | ³ keine |
| Aufzuhebende Sondernutzungspläne | |

7.2 Liste mit den Einzelbäumen und kommunal geschützten Naturobjekten gemäss § 23

| _____ | Nummer gemäss Naturinventar | Objektname | Parzelle Gb Nr. |
|-------------|------------------------------------|--|------------------------|
| Einzelbäume | 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 |

| Obstgärten | 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 |
| | 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 |