

Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus

Zonenreglement



Vom Gemeinderat für die Mitwirkung und kantonale
Vorprüfung verabschiedet

26. September 2016

Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet

am 12. / 26. November 2018

1. öffentliche Auflage

11. Januar bis 11. Februar 2019

Vom Gemeinderat für die 2. öffentliche Auflage verabschiedet

am 25. November 2019

2. öffentliche Auflage

9. Januar bis 9. Februar 2020

Vom Gemeinderat beschlossen

am 30. November 2020

Die Gemeindepräsidentin:

A. Pangel

Die Gemeindegeschreiberin:

M. Schmid

Vom Regierungsrat genehmigt am 27. Juni 2022

mit RRB Nr. 1039

Der Staatsschreiber:

M. F.



Publikation im Amtsblatt Nr.

35 vom

2.9.2022

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
I. Formelle Vorschriften	3
§1 Zweck	3
§2 Inhalt und Geltungsbereich.....	3
§3 Bau-, Planungs- und Verkehrskommission (BPVK)	3
II. Einleitende Bemerkungen	4
§4 Zonen- und Gesamtplan.....	4
§5 Geschossflächenziffer	4
§6 Einliegerwohnungen.....	4
§7 Öffentliche Leitungen	5
§8 Einteilung des Gemeindegabiets in Zonen, Gebiete und Objekte	5
III. Bauzonen	7
§9 2-geschossige Wohnzone, W2 (PBG § 30)	7
§10 3-geschossige Wohnzone, W3 (PBG § 30)	7
§11 Kernzone, K (PBG § 31).....	8
§12 3-geschossige Wohn- und Arbeitszone, WA3 (PBG § 32).....	9
§13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, öBA (PBG § 34)	9
IV. Eingeschränkte Bauzonen	10
§14 Schutzzone Schloss Waldegg, Villa Serdang und Villa Lueg, SZ	10
§15 Kommunale Uferschutzzone innerhalb der Bauzone, US	10
§16 Freihaltezone, FH.....	10
V. Nichtbauzonen	11
§17 Reservezone, RZ (PBG § 27).....	11
§18 Landwirtschaftszone, LW (PBG § 37 bis)	11
§19 Schutzzone ausserhalb der Bauzone, SB	12
§20 Aufforstungszone Biedermannsgrube (Fahrhof).....	12
VI. Überlagerungen	13
§21 Aufstufung von Lärmempfindlichkeitsstuf ES III auf ES III	13
§22 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht.....	13
§23 Kommunale Landschaftsschutzzone (PBG § 36)	13
§24 Kommunale Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone (PBG § 36).....	14
§25 Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft	14

§26	Wildtierkorridor SO 17 von überregionaler Bedeutung.....	15
§27	Naturgefahr Wasser – mittlere und geringe Gefährdung	16
VII.	Natur- und Kulturobjekte.....	17
§28	Geschützte Allee	17
§29	Kommunal geschütztes Naturobjekt	18
§30	Schützenswerte Baute	18
§31	Erhaltenswerte Baute	19
VIII.	Orientierender Planinhalt	20
§32	Archäologische Fundstelle	20
§33	Hecke, Ufergehölz.....	20
IX.	Festsetzung gemäss kantonalem Richtplan resp. kantonalen Schutzbeschlüssen	20
§34	Geschützte Bauten und Kulturobjekte	20
§35	Kantonale Uferschutzzone	21
§36	Kantonales Naturreiservat.....	21
§37	Geschützte Objekte und Gebiete von kantonaler Bedeutung	21
X.	Weitere Bestimmungen	21
§38	Terrainveränderungen.....	21
§39	Nutzungen durch Kontaktbars und Ähnliches	22
§40	Kultusbauten	22
§41	Mobilfunkanlagen	22
§42	Belastete Standorte / Altlasten	22
§43	Schadstoffbelastete Böden.....	23
§44	Qualitätssicherung	23
§45	Umgebungsgestaltung für sämtliche Bauzonen.....	23
XI.	Inkrafttreten.....	24
§46	Inkrafttreten und Anwendung	24
§47	Altes Recht.....	24
ANHANG	25
Anhang 1: Geschützte Bauten und Kulturobjekte.....	25
Anhang 2: Kommunal geschützte Naturobjekte	27

Einleitung

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 erlässt die Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus folgende Bestimmungen:

I. Formelle Vorschriften

§1 Zweck

Die Zonenvorschriften legen die zulässige Nutzung im gesamten Gemeindegebiet fest.

§2 Inhalt und Geltungsbereich

Die Zonenvorschriften gelten für das gesamte Gemeindegebiet. Der Bauzonen- und Gesamtplan im Massstab 1:2000 / 1:4000 und der Erschliessungsplan im Massstab 1:1000 (Teil Nord und Teil Süd) sind Bestandteile dieser Zonenvorschriften.

§3 Bau-, Planungs- und Verkehrskommission (BPVK)

Für Vollzug und Kontrolle der kommunalen Vorschriften und des kantonalen Bau- und Planungsrechts ist die Bau-, Planungs- und Verkehrskommission (BPVK) zuständig.

II. Einleitende Bemerkungen

§4 Zonen- und Gesamtplan

- 1 Der Zonen- und Gesamtplan bildet die Grundlage für die Anwendung des vorliegenden Zonenreglements. Der Zonen- und Gesamtplan und das Zonenreglement, das Baureglement sowie die Bestimmungen von Bund und Kanton sind für die Beurteilung von Baugesuchen massgebend.

Zonen- und Gesamtplan als Grundlage für dieses Zonenreglement

§5 Geschossflächenziffer

- 1 In Ergänzung zu § 37bis KBV wird die Geschossflächenziffer (GFZ) in einer oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) und eine unterirdische Geschossflächenziffer (GFZu) aufgeteilt.
- 2 In Bauten, die vor Inkrafttreten dieses Reglements erstellt wurden, darf das bestehende Volumen, unabhängig der Geschosszahl und Geschossflächen genutzt werden. Die zulässige Geschossflächenziffer darf dadurch überschritten werden (Bestandesschutz, § 34 ter PBG).

Aufteilung in unter- und oberirdische Geschossflächenziffer

Geschossflächenziffer bei Bauten, die vor Inkrafttreten dieses Reglements erstellt wurden

§6 Einliegerwohnungen

Beim Einbau von zusätzlichen, eigenständigen Wohnungen von min. 60 m² und max. 100 m² darf im Sinne der Verdichtung nach innen die Geschossflächenziffer überschritten werden, wenn:

- Der Bau-, Planungs- und Verkehrskommission (BPVK) vor dem Einreichen des Baugesuchs ein Konzept präsentiert und das Bauprojekt in enger Zusammenarbeit mit der BPVK erarbeitet wird,
- Auf die angrenzenden Bauten Rücksicht genommen wird,
- Das Bauvorhaben eine hohe architektonische Qualität aufweist.
- Die Baubewilligung der Hauptbaute vor min. 10 Jahren erteilt wurde.

Die BPVK kann ein Gutachten gemäss § 44 erstellen lassen.

§7 Öffentliche Leitungen

- | | | |
|---|---|------------------------------------|
| 1 | Es ist ein Abstand von 3 m gegenüber den bestehenden und 5 m gegenüber den projektierten öffentlichen Leitungen gemäss GEW / GEP einzuhalten. | Abstand gegenüber Leitungen |
| 2 | Das Umlegen einer bestehenden oder projektierten Leitung bedarf einer Sonderbewilligung der BPVK. | Umlegung von Leitungen |

§8 Einteilung des Gemeindegebiets in Zonen, Gebiete und Objekte

- | | | |
|---|---|--------------------------------|
| 1 | Das Gemeindegebiet von Feldbrunnen-St. Niklaus ist gemäss Zonen- und Gesamtplan in folgende Zonen, Gebiete und Objekte unterteilt: | Unterteilung |
| 2 | <ul style="list-style-type: none">- 2-geschossige Wohnzone W2- 3-geschossige Wohnzone W3- Kernzone K- 3-geschossige Wohn- und Arbeitszone WA3- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA | Bauzonen |
| 3 | <ul style="list-style-type: none">- Schutzzone Schloss Waldegg, Villa Serdang, Villa Lueg SZ- Kommunale Uferschutzzone innerhalb der Bauzone US- Freihaltezone FH | Eingeschränkte Bauzonen |
| 4 | <ul style="list-style-type: none">- Reservezone RZ- Landwirtschaftszone LW- Schutzzone ausserhalb der Bauzone SB- Aufforstungszone Biedermannsgrube (Fahrhof) | Nichtbauzonen |
| 5 | <ul style="list-style-type: none">- Aufstufung von Lärmempfindlichkeitsstufe ES II auf ES III- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht- Kommunale Landschaftschutzzone- Kommunale Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone- Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft- Wildtierkorridor SO 17 von überregionaler Bedeutung- Naturgefahr Wasser – mittlere Gefährdung | Überlagerungen |

- Naturgefahr Wasser – geringe Gefährdung
- 6
- Geschützte Allee
 - Kommunal geschütztes Naturobjekt
 - Schützenswerte Baute
 - Erhaltenswerte Baute
- Natur- und Kulturobjekte**
- 7
- Bauzonengrenze
 - Archäologische Fundstelle (mit Archivnummer)
 - Wald / Verbindliche Waldgrenze gemäss Waldfeststellung
 - Hecke, Ufergehölz
 - Gewässer
- Orientierender Planinhalt**
- 8
- Geschützte Bauten und Kulturobjekte
 - Geschützte geologische Objekte von kantonaler Bedeutung
 - Kantonale Uferschutzzone
 - Kantonales Naturreservat
 - Kantonales Naturreservat / kantonaler Zonen- und Gestaltungsplan «Naturreservat Biedermannsgrube» mit Sonderbauvorschriften / Abgrenzung der Schutzzone nach § 36 Abs. 1 lit. e PBG gemäss RRB NR. 422 vom 6. März 2017
 - Erratikerschwarm Martinsflue /
- Festsetzung gemäss kantonalem Richtplan resp. kantonalen Schutzbeschlüssen**
- 9
- Bundesinventar der Wasser- und Zugvogelreservate von nationaler Bedeutung (WZV)
 - Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung Biedermannsgrube Bereich A
 - Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung Biedermannsgrube Bereich B
- Festsetzung gemäss Bundesinventaren**
- 10 Die zulässige Nutzung der Zonen, Gebiete und Objekte richtet sich nach den §§ 26 - 38 Planungs- und Baugesetz (PBG) und nach den nachfolgenden Bestimmungen.
- Nutzungs- und andere Zonenvorschriften**

III. Bauzonen

§9 2-geschossige Wohnzone, W2 (PBG § 30)

- | | | |
|---|---|--|
| 1 | Wohnzone für zweigeschossige Bauten. | Zweck |
| 2 | Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. | Nutzung |
| 3 | - Oberirdische Geschossflächenziffer
GFZo (§ 37bis KBV): 0.55
- Unterirdische
Geschossflächenziffer (GFZu): 1.5
- Geschosszahl (§ 21 KBV): 2
- Fassadenhöhe: max. 7.50 m
- Dachneigung: ≤ 45°
- Gebäudelänge (§ 21 KBV): max. 40 m | Baumasse |
| 4 | Bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen und mehr hat die Parkierung unterirdisch oder im Hauptvolumen des Gebäudes zu erfolgen. Falls dies nicht möglich ist, kann die Baubehörde oberrirdische Parkierungsanlagen zulassen, wenn sie sich gut in die Umgebung einordnen. | Parkierung
grundsätzlich
unterirdisch |
| 5 | ES II. | Lärmempfindlich-
keitsstufe |

§10 3-geschossige Wohnzone, W3 (PBG § 30)

- | | | |
|---|--|-----------------|
| 1 | Wohnzone für dreigeschossige Bauten. Einfamilienhäuser sind nur auf Parzellen unter 1'000 m ² zulässig. | Zweck |
| 2 | Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. | Nutzung |
| 3 | - Oberirdische Geschossflächenziffer
GFZo (§ 37bis KBV): 0.6
- Unterirdische
Geschossflächenziffer (GFZu): 1.5
- Geschosszahl (§ 16 KBV): 3
- Fassadenhöhe: 10.50 m
- Dachneigung: ≤ 45°
- Gebäudelänge (§ 21 KBV): max. 40 m | Baumasse |

Falls dies nicht möglich ist, kann die Baubehörde oberrirdische Parkieranlagen zulassen, wenn sie sich gut in die Umgebung einordnen.

5 ES II.

Lärmempfindlichkeitsstufe

§12 3-geschossige Wohn- und Arbeitszone, WA3 (PBG § 32)

1 Gemischte Nutzung für Wohnen und mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungsbetriebe.

Zweck

2 Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen. Industriebetriebe sind nicht zugelassen.

Nutzung

- 3 - Oberirdische Geschossflächenziffer GFZo (§ 37bis KBV): quartier-massstäblich
- Unterirdische Geschossflächenziffer GFZu: 2
- Fassadenhöhe: max. 10.50 m
- Dachneigung: $\leq 45^\circ$
- Gebäudelänge (§ 21 KBV): max. 40 m
- Max. Anteil Wohnnutzung: 60 %

Baumasse

4 ES III.

Lärmempfindlichkeitsstufe

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

1 Sicherung der für öffentliche Bauten benötigten Flächen.

Zweck

2 Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen.

Nutzung

3 Es sind gemäss § 16 Abs. 1 KBV höchstens 3 Vollgeschosse zulässig. Die öffentlichen Bauten und Anlagen haben erhöhte architektonische, ortsbauliche und energetische Anforderungen zu erfüllen. Sie haben sich in die Umgebung optimal zu integrieren.

Baumasse

4 ES III.

Lärmempfindlichkeitsstufe

IV. Eingeschränkte Bauzonen

§14 Schutzzone Schloss Waldegg, Villa Serdang und Villa Lueg, SZ

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1 Die Schutzzone Schloss Waldegg, Villa Serdang und Villa Lueg bezweckt den Erhalt der kulturhistorisch bedeutsamen Gebäudekomplexe Schloss Waldegg, Villa Serdang und Villa Lueg und ihren parkartigen Umgebungen inkl. Bäumen, Sträucher, Gehölzen und Hecken in ihrem heutigen Charakter. Die strukturbildenden Räume mit ihren geschützten Bauten, Parkanlagen und Pflanzen sind für das historische und kulturelle Erbe der Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus prägend. | Zweck |
| 2 Die vorherrschende Struktur mit den von Parkanlagen und Pflanzen umgebenen Bauten, und deren Wechselwirkung, darf nicht beeinträchtigt werden. Umgefallene Bäume sind zeitnah durch den Grundeigentümer durch gleichwertige zu ersetzen. | Parkanlagen |
| 3 Geringfügige Um- und Anbauten sind mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig. Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan verlangen. Neue Bauten und Anlagen dürfen nicht erstellt werden. | An- und Umbauten |
| 4 ES II. | Lärmempfindlichkeitsstufe |

§15 Kommunale Uferschutzzone innerhalb der Bauzone, US

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1 Es gelten sämtliche Bestimmungen gemäss § 24 kommunale Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone. | Zweck |
| 2 ES III. | Lärmempfindlichkeitsstufe |

§16 Freihaltezone, FH

- | | |
|---|--------------|
| 1 Die Freihaltezone mit ihrem parkartigen Charakter dient dem Aufenthalt der Bewohnenden des Alters- und Pflegeheims. | Zweck |
|---|--------------|

- | | | |
|---|--|----------------------------------|
| 2 | Zulässig sind kleinere Tiergehege, Spielflächen und der Begegnungsweg mit seiner Bepflanzung. Neue Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. | Bauten und Anlagen |
| 3 | Der Siedlungsrand hat, ähnlich dem nördlichen Siedlungsrand entlang des Chräbsenbachs, einen ökologischen Wert aufzuweisen. Es sind nur einheimische und standortgerechte Pflanzen zulässig. | Umgebungsgestaltung |
| 4 | ES II. | Lärmempfindlichkeitsstufe |

V. Nichtbauzonen

§17 Reservezone, RZ (PBG § 27)

- | | | |
|---|--|----------------------------------|
| 1 | Reserve für eine allfällige spätere Erweiterung der Wohnzone in siedlungspolitisch günstiger Lage bei ausgewiesenem Bedarf. | Zweck |
| 2 | Für die Zuweisung von Land aus der Reservezone zur Wohnzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff PBG durchzuführen. | Besondere Bestimmungen |
| 3 | ES III. | Lärmempfindlichkeitsstufe |

§18 Landwirtschaftszone, LW (PBG § 37 bis)

- | | | |
|---|--|---------------------------|
| 1 | Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Erholung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft. | Zweck |
| 2 | Zulässig ist die bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau sowie bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen. | Nutzung |
| 3 | 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 | Bauten und Anlagen |

optimaler Standort zu wählen. Silos sind möglichst unauffällig zu platzieren und der Umgebung farblich anzupassen.

4 ES III.

Lärmempfindlichkeitsstufe

§19 Schutzzone ausserhalb der Bauzone, SB

1 Die Schutzzone ausserhalb der Bauzone dient der qualitativ hochstehenden Verzahnung und Vernetzung zwischen dem Siedlungsgebiet und dem Landwirtschaftsgebiet.

Zweck

2 Es ist nur die extensive landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

Nutzung

3 Die bestehenden Bauten und Anlagen haben Bestandesgarantie, neue Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

Bauten und Anlagen

4 ES III.

Lärmempfindlichkeitsstufe

§20 Aufforstungszone Biedermannsgrube (Fahrhof)

1 Die Aufforstungszone Biedermannsgrube (Fahrhof) ist aufzuforsten und in das Waldgebiet zu integrieren.

Zweck

2 Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

Bauten und Anlagen

3 Es sind nur waldnahe Nutzungen zulässig. Temporäre Nutzungen sind ausgeschlossen.

Nutzungen

4 ES III.

Lärmempfindlichkeitsstufe

VI. Überlagerungen

§21 Aufstufung von Lärmempfindlichkeitsstuf ES III auf ES III

Aufstufungen von der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II in die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III sind dem Zonen- und Gesamtplan zu entnehmen.

§22 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht

- | | |
|---|--|
| 1 Für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sind die Art und der Umfang der zulässigen Nutzung zwingend in einem Gestaltungsplan gem. § 44 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes festzulegen. | Zweck |
| 2 Zusätzlich zu § 44 PBG sind alle wesentlichen Elemente der Siedlungs- und Freiraumgestaltung aufzuzeigen. Auf geschützte Einzelobjekte, angrenzende Siedlungsbilder oder schützenswerte Landschaften ist Rücksicht zu nehmen. | Mindestanforderung |
| 3 Der Gemeinderat entscheidet, ob einzelne Gebiete allenfalls in zwei oder mehrere Gestaltungspläne unterteilt werden können. Die Erschliessung des gesamten Gebiets muss sichergestellt sein. | Unterteilung in mehrere Gebiete |
-

§23 Kommunale Landschaftsschutzzone (PBG § 36)

- | | |
|--|----------------|
| 1 Die kommunale Landschaftsschutzzone umfasst typische oder empfindliche Landschaften, die aus landschaftsästhetischen Gründen in ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben sollen. Sie dient der Erhaltung von reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammern. Die landschaftliche Gliederung wie auch ihre Ausstattung mit Bäumen, Hecken, Uferbestockungen oder anderer naturnaher Vegetation ist ungeschmälert zu erhalten und zu fördern. | Zweck |
| 2 Es gelten die Vorschriften der entsprechenden Grundnutzung. | Nutzung |
| 3 Das Erstellen von Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen wie Materialablagerungen und | Bauten |

Aufschüttungen sind nicht zulässig. Dies gilt auch für sämtliche weiteren Massnahmen und Nutzungen, welche zu einer Beeinträchtigung der Landschaft führen.

§24 Kommunale Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone (PBG § 36)

- | | |
|--|--|
| 1 Erhalten, Fördern, Schaffen von naturnahen Ufern mit standortgerechter, einheimischer Ufervegetation, Freihalten von Bauten und Anlagen und Gewährleisten des Hochwasserschutzes. | Zweck |
| 2 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. | Nutzung |
| 3 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. 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. | Dünge- und Pflanzenschutzmittel |
| 4 Unterhaltmassnahmen sind zulässig (Unterhaltskonzept Gewässer), Verjüngung/Durchforstung von Ufergehölzen sind vom Kreisförster anzuzeichnen. | Unterhalt |

§25 Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft

- | | |
|--|--------------|
| 1 Das kommunale Vorranggebiet Natur und Landschaft ist der Landwirtschaftszone überlagert. Es dient dem Erhalt, der Förderung und Aufwertung von Geländestrukturen und den unterschiedlichen Lebensräumen für einheimische Tiere und Pflanzen. | Zweck |
| 2 Die Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten, naturnahen Waldrändern, strukturreichen Gehölzen, extensiv genutztem Wiesland sowie Trockenstandorten ist zu erhalten. | Ziele |

- | | |
|--|---------------------------------------|
| <p>3 Das kommunale Vorranggebiet Natur und Landschaft ist naturnah zu nutzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf dem Grünland dürfen kein Dünger (inkl. Gülle und Mist) ausgebracht oder Pflanzenbehandlungsmittel eingesetzt werden. - Hecken, ehemalige Steinbruchareale und andere Lebensräume sind sachgerecht zu unterhalten. - Die Pflege (Bewirtschaftung, Nutzung und Unterhalt) wird in einer Vereinbarung zwischen den Bewirtschaftern und dem Kanton (GB Nr. 145) bzw. der Gemeinde (übriges Vorranggebiet) geregelt. | Nutzungen |
| <p>4 Handlungen, die dem Schutzziel und den Pflegevereinbarungen zuwiderlaufen, sind nicht gestattet. Dazu zählen insbesondere das Errichten von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Entwässerungen und Aufforstungen.</p> | Bauten und Anlagen |
| <p>5 Es gelten folgende Pflege- und Unterhaltmassnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit periodischen Unterhaltmassnahmen der Gebüschhecke ist die Bruchsteinmauer Rehhubel (Naturinventar Objekt Nr.17) freizuhalten, um den Lebensraum für wärmeliebende Tiere und Pflanzen zu erhalten. - Die mächtige Baumhecke beim Kalkfels-Abbruch Kamelhoger (Objekt Nr. 14) ist zu erhalten und grosszügig abzuführen, um die Unterweidung zu verhindern und die Entwicklung eines Krautsaums zu fördern. - Die gesamte Grünlandfläche ist extensiv zu nutzen (als Wiese bzw. Weide). | Pflege und Unterhaltmassnahmen |

§26 Wildtierkorridor SO 17 von überregionaler

Bedeutung

- | | |
|---|---------------------------|
| <p>1 Im Bereich des Wildkorridors ist die Durchgängigkeit für Wildtiere soweit als möglich zu erhalten. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.</p> | Zweck |
| <p>2 Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt eine Baubewilligungspflicht für sämtliche Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.</p> | Bauten und Anlagen |
| <p>3 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> | Baugesuch |

§27 Naturgefahr Wasser – mittlere und geringe

Gefährdung

- 1 Gefahrgebiete mit geringer und mittlerer Gefährdung dienen dem Schutz von Sachwerten bei Gefährdung durch Wasser.
- 2 Liegen mittlere Wassergefahren (Stufe blau) vor, sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, insbesondere folgende Massnahmen zu berücksichtigen:
 - Lichtschächte sind über die massgebenden Einwirkhöhen zu ziehen.
 - Gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe abgedichtet sind.
 - Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.
 - Wo im Gefahrenfall das Wasser auf Strassen und Wegen fliesst, ist mit entsprechender Gestaltung des angrenzenden Geländes zu verhindern, dass Wasser in zu schützende Bereiche fliesen kann.
 - Geländeänderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann.
 - Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.

Wenn bauliche Massnahmen gemäss Gefahrenkarte „Soll-Zustand“ ergriffen worden sind, entfallen die oben genannten Auflagen ganz oder teilweise. Die verbleibenden Auflagen sind mit dem Amt für Umwelt festzulegen.

- 3 Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.
- 4 Die Bau-, Planungs- und Verkehrskommission (BPVK) legt die notwendigen Auflagen und Massnahmen aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen fest.

Zweck

**Bauliche
Massnahmen**

Baugesuch

**Auflagen und
Massnahmen**

VII. Natur- und Kulturobjekte

§28 Geschützte Allee

- | | |
|---|---|
| 1 Die kommunal geschützte Allee östlich und südlich des Schlosses Waldegg, bestehend aus Obstbäumen und verschiedenen Lindenarten, ist geschützt und bezweckt die Erhaltung dieser kulturhistorisch und landschaftlich bedeutsamen Landschaftsgestaltung. | Zweck |
| 2 Bei Bedarf sind für die Pflege Fachleute beizuziehen. | Pflege |
| 3 Die Beseitigung und der Ersatz einzelner Bäume ist nur aus zwingenden Gründen wie Krankheit, Alter, Gefährdung von Passanten zulässig und bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Neupflanzungen an Ort und Stelle zu ersetzen. | Beseitigung und Ersatz der Bäume |
| 4 Es sind folgende Nutzungen sowie Bauten und Anlagen zulässig: <ul style="list-style-type: none">- Die landwirtschaftliche Nutzung hat sich dem Zweck gemäss Abs.1 im Umfeld der geschützten Allee unterzuordnen. Die Bearbeitung der Bodenfläche ist bis zu einem Abstand von 6 Metern ab Längweg jeweils ab dem Randstein nicht zulässig. Zulässig in diesem Bereich sind das Mähen zwischen den geschützten Alleebäumen sowie Massnahmen zur Pflege der geschützten Allee und der Bäume.- Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.- Die bestehenden Zufahrten ab dem Längweg auf die Parzellen GB Nr. 44; 267; 316; 382; 599; 640 sowie 10 und 15 (nur für die landwirtschaftliche Nutzung), die Fahrwege für die Bewirtschaftung der Felder sowie der Fussweg zum Waldegg Hof haben Bestandesgarantie.- Neue Zufahrten sind nicht zulässig. Widerrechtlich erstellte Wege – auch für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung – sind zu Lasten der Eigentümer zu entfernen. | Nutzungen, Bauten und Anlagen |

§29 Kommunal geschütztes Naturobjekt

- | | |
|--|-----------------------------|
| <p>1 Die im Zonen- und Gesamtplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten geschützten Naturobjekte sind von besonderem naturkundlichem Wert. Sie sind geschützt. Verboten sind sämtliche Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt der Objekte gefährden.</p> | Zweck |
| <p>2 Die Naturobjekte dürfen nicht beseitigt werden. Die Pflege ist auf lange Lebensdauer ausgerichtet. Natürliche Abgänge sind zu ersetzen. Die Erteilung einer Rodungsbewilligung setzt voraus, dass an geeigneter Stelle Ersatz geschaffen wird.</p> | Pflege und Unterhalt |

§30 Schützenswerte Baute

- | | |
|---|----------------------|
| <p>1 Die im Bauzonen- und Gesamtplan 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.</p> | Bedeutung |
| <p>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.</p> | Ziel |
| <p>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, Geschoszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes grundsätzlich zu übernehmen.</p> | Wiederaufbau |
| <p>4 In der näheren Umgebung von schützenswerten Bauten sind bauliche Massnahmen so zu gestalten, dass betroffene schützenswerte Bauten nicht beeinträchtigt werden.</p> | Umgebung |
| <p>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 (BPVK) vor zu besprechen. Baugesuche sind dem Amt für Denkmalpflege und</p> | Zuständigkeit |

Archäologie und/oder dem Amt für Raumplanung
(Ortsbildschutz) zur Stellungnahme zu unterbreiten.

§31 Erhaltenswerte Baute

- | | |
|--|----------------------|
| 1 Die erhaltenswerten Bauten sind charakteristische Bauten, denen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen, insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr. | Bedeutung |
| 2 Die Bauten sollen in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. | Ziel |
| 3 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. | Wiederaufbau |
| 4 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 (BPVK) vor zu besprechen. Baugesuche sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie und dem Amt für Raumplanung (Ortsbildschutz) zur Stellungnahme zu unterbreiten. | Zuständigkeit |

VIII. Orientierender Planinhalt

§32 Archäologische Fundstelle

- 1 Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen. **Baugesuche**
- 2 In Gebieten mit archäologischen Fundstellen ist rechtzeitig vor Inangriffnahme von Grabarbeiten die Kantonsarchäologie zu verständigen. **Informationspflicht**

§33 Hecke, 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).

IX. Festsetzung gemäss kantonalem Richtplan resp. kantonalen Schutzbeschlüssen

§34 Geschützte Bauten und Kulturobjekte

- 1 Die im Zonen- und Gesamtplan rot dargestellten Bauten und Objekte stehen unter Denkmalschutz. Sie sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Werts durch Beschluss des Regierungsrats geschützt. **Bedeutung**
- 2 Baugesuche, die die kantonal geschützten Bauten und Objekte betreffen, sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie und dem Amt für Raumplanung (Ortsbildschutz) zur Genehmigung zu unterbreiten. **Baugesuche**

§35 Kantonale Uferschutzzone

- 1 Die kantonale Uferschutzzone unterliegt den Bestimmungen gemäss kantonalem Richtplan.
- 2 Baugesuche in ihrem Bereich bedürfen der Bewilligung des Bau- und Justizdepartements.

**Bestimmungen
gemäss
kantonalem
Richtplan
Baugesuche**

§36 Kantonales Naturreservat

- 1 Das kantonale Naturreservat unterliegt den Bestimmungen gemäss kantonalen Schutzbeschlüssen: Für das kantonale Naturreservat «Biedermannsgrube» gelten die Bestimmungen des kantonalen Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 422 vom 6. März 2017). Für das kantonale Naturreservat «Aarelauf» gelten RRB Nr. 4486 vom 22. August 1972 sowie RRB Nr. 2086 vom 11. Dezember 2017 (Aufhebung von Ziffer 3 des Vorigen).
- 2 Baugesuche in ihrem Bereich bedürfen der Bewilligung des Bau- und Justizdepartements.

**Bestimmungen
gemäss kantonalen
Schutzbeschlüssen**

Baugesuche

§37 Geschützte Objekte und Gebiete von kantonalen Bedeutung

- 1 Sämtliche kantonale geschützte Objekte und Gebiete gemäss Zonen- und Gesamtplan sind vom Kanton geschützt. Sie dürfen nicht entfernt, eingedeckt oder zerkleinert werden.

X. Weitere Bestimmungen

§38 Terrainveränderungen

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

**Terrain-
veränderungen**

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

Stützmauern

§39 Nutzungen durch Kontaktbars und Ähnliches

Kontaktbars und Ähnliches sind einzig in der 3-geschossigen Wohn- und Arbeitszone zulässig.

§40 Kultusbauten

Kultusbauten sind einzig in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zulässig.

§41 Mobilfunkanlagen

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

- 1. Priorität: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA
- 2. Priorität: 3-geschossige Wohn- und Arbeitszone WA, Kernzone
- 3. Priorität: 2-geschossige Wohnzone und 3-geschossige Wohnzone.

In Bauzonen dritter Priorität kann eine als visuell erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in den Wohnzonen eine als visuell erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt.

§42 Belastete Standorte / Altlasten

- 1 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.
- 2 Für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlasten-

Beschreibung

Handlungsbedarf

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).

§43 Schadstoffbelastete Böden

- 1 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.
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.
- 2 Bei Bauvorhaben innerhalb des „Prüfperimeters Bodenabtrag“ gelangt § 136 GWBA zur Anwendung.
Ausgehobener schadstoffbelasteter Boden kann entweder am Ort der Entnahme weiterverwendet werden oder muss als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden.

Beschreibung

Handlungsbedarf

§44 Qualitätssicherung

- 1 Die Gemeinde kann für die Beurteilung oder Kontrolle eines Bauvorhabens, eines Gestaltungsplans, einer Teiländerung der Nutzungsplanung, eines Teil-GEP, eines Teil-GWP etc. einen Spezialisten (IngenieurIn, ArchitektIn, DenkmalpflegerIn, OrtsbildschützerIn, StädtebauerIn, GeometerIn etc.) beiziehen.

Beizug Spezialisten

§45 Umgebungsgestaltung für sämtliche Bauzonen

- 1 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt.
- 2 Soweit sinnvoll, sollen die Aussenbereiche mit naturnahen Grünflächen und einheimischen und standortgerechten Bäumen, Gräsern, Sträuchern und Hecken gestaltet werden. Invasive Neophyten sind nicht gestattet.

Gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung

Gestaltung mit standortgerechten und einheimischen Pflanzen

- 3 Plätze und Wege müssen soweit möglich und sinnvoll mit versickerbaren, natürlichen Materialien angelegt werden.
- 4 Neubauten sind zum öffentlichen Raum resp. zum Strassenraum hin gemäss den örtlichen Gegebenheiten zu gestalten.

Plätze und Wege

**Gestaltung zum
öffentlichen Raum
hin**

XI. Inkrafttreten

§46 Inkrafttreten und Anwendung

- 1 Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.
- 2 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.

Inkrafttreten

Anwendung

§47 Altes Recht

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement vom 27. September 2001 mit den nachfolgenden Teilrevisionen aufgehoben.

**Beschluss des Gemeinderates vom 30. November
2020 (GR-Protokoll Nr. 13/2020)**

Die Gemeindepräsidentin Die Gemeindeschreiberin

Anita Panzer

Karin Weibel

Genehmigt vom Regierungsrat RRB Nr. */201***
vom ***. *** 201*****

ANHANG

Anhang 1: Geschützte Bauten und Kulturobjekte

Strasse	Haus-Nr.	Objektname	GB-Nr.	Inventar-Nr.	Koordinaten	Gattung
Waldegg Schloss 1		Schloss Waldegg	318	2544 / 2	608.315 / 230.276	Landhaus/Villa
Waldegg Schloss 2		Gärtnerhaus beim Schloss Waldegg	318	2544 / 19	608.307 / 230.317	Wohnhaus
Waldegg Schloss		Garten und Hof Schloss Waldegg	318	2544 / 21	608.288 / 230.267	gestaltete Landschaft
Waldegg Schloss 3		Orangerie beim Schloss Waldegg	318, 90036	2544 / 22	608.247 / 230.207	Verschiedenes
Längweg		Wegkreuz Längweg	öff. Areal	2544 / 8	608.638 / 229.779	Kleinobjekt
Schloss Waldegg 4	4	Oekonomiege- bäude Schloss Waldegg	318	2544 / 4	608.280 / 230.309	Bauwerk
Längweg 1	4	Ehem. Pfortnerhaus	44	2544 / 5	608.550 / 229.916	Wohnhaus
Mösli- strasse 7	7	Waldegghof	15	2544 / 6	608.688 / 229.939	Bauernhaus
Waldegg		Kapelle Schloss Waldegg	318	2544 / 3	608.265 / 230.290	Kapelle
Riedholz- strasse 4		Grabmal Joseph Munzinger bei der Kirche St. Niklaus	18	2544 / 13	607.926 / 229.961	Denkmal
Riedholz- strasse 4		Grabmal Amanz Gressly bei der Kirche St. Niklaus	18	2544 / 12	607.935 / 229.963	Denkmal
Riedholz- strasse 4		Grabmal Charles Sealsfield bei der Kirche St. Niklaus	18	2544 / 11	607.928 / 229.963	Denkmal

Riedholz- strasse 4		Grabmal Bernhard Hammer bei der Kirche St. Niklaus	18	2544 / 14	607.945 / 229.962	Denkmal
Riedholz- strasse 4		Grabmal Frank Buchser bei der Kirche St. Niklaus	18	2544 / 9	607.956 / 229.960	Denkmal
Riedholz- strasse 4		Grabmal Franz Anton Zetter-Collin bei der Kirche St. Niklaus	18	2544 / 15	607.935 / 229.951	Denkmal
Riedholz- strasse 4		Grabmal Dr. Franz Joseph Schild bei der Kirche St. Niklaus	18			
Basel- strasse 12		Gedenktafel Frank Buchser	47	2544 / 16	608.772 / 229.878	Denkmal
Basel- strasse 1		Villa Serdang	46	2544 / 7	608.602 / 229.747	Landhaus/Villa
St. Niklaus		Grabmal Dr. Franz Joseph Schild	18	2544 / 10	607.942 / 229.963	Denkmal
Riedholz- strasse 4	4	Kirche St. Niklaus	18	2544 / 1	607.942 / 229.957	Kirche
Kalchgra- benweg 8	8	Haus Kalchgrabenweg 8	89	2544 / 20	608.010 / 230.243	Wohnhaus

Anhang 2: Kommunal geschützte Naturobjekte

BAU01	Robiniengruppe nordöstlich Schloss Waldegg
BAU02	Stieleichen am Waldrand nordöstlich Kamelhubel
BAU03	Bäume Waldegghof
BAU04	Stieleiche Vögelisholzstrasse
BAU05	Linden beim Lüthyhof
BAU06	Bäume Friedhof St. Niklaus
BAU07	Baumgruppe Villa Lueg
WAL01	Feldgehölz Sandmatt
WAL01	Feldgehölz südöstlich Villa Lueg
WAL02	Feldgehölz nördlich Villa Serdang
GEO01	Steinbruchkante Rehhubel