

TRIMBACH



Zonenreglement

2006

Inhaltsverzeichnis

1.	Unterteilung	2
2.	Bauzonen	4
3.	Spezielle Zonenvorschriften	11
4.	Reservezone	14
5.	Landwirtschaftszone	14
6.	Andere Zonen	15
7.	Schutzzonen	16
8.	Gebiete	17
9.	Natur- und Kulturobjekte	19
10.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	22
	Anhang A: Baudenkmäler	24
	Anhang B: Ausnützungsziffer bei Arealüberbauungen	25
	Anhang C: Skizzen zur Messweise	26

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und § 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV) erlässt die Einwohnergemeinde Trimbach folgende Vorschriften:

Z O N E N R E G L E M E N T

§ 1	Zonenplan, Strassen- und Baulinienplan
1	Der Zonen- sowie der Strassen- und Baulinienplan Massstab 1:2'500 sind Bestandteil dieses Reglementes. Sie liegen bei der Bauverwaltung zur Einsicht auf.
2	Reproduktionen in einem kleineren Massstab dienen nur zur Orientierung und sind unverbindlich.

1. Unterteilung

§ 2	Zonen
1 Unterteilung	Das Gemeindegebiet Trimbach wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) eingeteilt:
	ES
2 Bauzonen	Wohnzone, zweigeschossig b W2b II / III *
	Wohnzone, zweigeschossig c W2c II / III *
	Wohnzone, dreigeschossig W3 II / III *
	Wohnzone, viergeschossig W4 II / III *
	Kernzone, dreigeschossig K3 III
	Kernzone, viergeschossig K4 III
	Zone für Volumenerhaltung VE III
	Gewerbezone mit Wohnanteil zweigeschossig GW 2 III
	Gewerbezone mit Wohnanteil dreigeschossig GW 3 III
	Gewerbezone mit Wohnanteil viergeschossig GW 4 III
	Gewerbezone G III
	Industriezone In IV
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA II / III *
	Spezialzone S

* Differenzierung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Zonenplan.

3	Spezielle Zonenvorschriften	Gebiete mit spezieller Geschoszahlbeschränkung Gestaltungsplan: Allgemeine Vorschriften Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Arealüberbauung Durch Abfälle belastete Standorte		
4	Reservezone	Reservezone	Re	III
5	Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone	LW	III
6	Andere Zonen	Freihaltezone Sondernutzungszone Schiessanlage Obererlimoos Sondernutzungszone Froburg Deponiezone Erlimoos Sondernutzungszone Golf	Fr SSO SF DE SnG	III III III III
7	Schutzzonen	Grundwasserschutzzone Naturschutzzone	SchG NS	 III
8	Gebiete	Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft Naturgefahrenbereiche	VNL	
9	Natur- und Kulturobjekte	Geschützte Archäologische Fundstellen Kulturobjekte (geschützt / schützenswert / erhaltenswert) Einzelbäume und Baumgruppen erhaltenswert Hecken und Uferbestockungen geschützt		
10	Nutzungs- und andere Zonenvorschriften	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 - 38 PBG und den nachfolgenden Bestimmungen.		

2. Bauzonen

§ 3	Wohnzone, zweigeschossig b und c	W2b, W2c
1 Nutzung	<p>Zulässig sind Ein-, Zwei- und Doppel Einfamilienhäuser.</p> <p>Ebenfalls zulässig sind nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind und 1/3 der zulässigen Ausnützung nicht überschreiten.</p> <p>In der W2c sind zudem kleinere Mehrfamilienhäuser mit max. 5 Wohnungen zulässig.</p>	
2 Baumasse	<u>W2b</u>	<u>W2c</u>
	Vollgeschosse	2
	Gebäudehöhe, max.	7.50 m
	Firsthöhe, max.	4.20 m *
	Gebäuelänge, max.	30.00 m **
	Grünflächenziffer, min.	40 %
	Ausnützungsziffer, max.	0.40
	* Die Firsthöhe wird ab OK Decke des obersten Vollgeschosses gemessen.	
3 Gestaltung	<p>Auf den talseitigen Fassaden der Zone W2b ist ein Attikageschoss immer zurückzusetzen, gemäss § 17^{bis} Abs. 3 KBV.</p> <p>Im Gebiet Dürrenberg (oberhalb Bahnlinie) dürfen keine offenen Giebel-Felder, oder Teile davon, senkrecht zum Hang in Erscheinung treten. Die Baubehörde kann</p> <p>a) solche bewilligen, wenn diese</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ eine Firsthöhe von 7.50m, ab gewachsenem Terrain gemessen, nicht überschreiten ▪ sich gut in die landschaftliche Umgebung einordnen (Sichtbarkeit) ▪ eine architektonisch gute Gesamtbaute ergeben. <p>b) geschlossene Walmdächer auch senkrecht zum Hang bewilligen.</p>	

- 4 Terrassenhäuser Im Bauzonenplan sind «Perimeter für Terrassenhäuser» bezeichnet; in diesen kann der Gemeinderat Terrassenbauten bis 6 Vollgeschosse bewilligen sowie die Überschreitung von Gebäudehöhe, Firsthöhe, und Gebäudelänge zulassen.
- Bedingungen:
- Erstellung eines Gestaltungsplanes,
 - Die Ausnützungsziffer gemäss Abs. 2 und § 15 ist eingehalten,
 - Das Gebäude tritt an keiner Stelle – seitlich gemessen – mit mehr als 2 Geschossen über dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain in Erscheinung,
 - Die Staffelung von Geschoss zu Geschoss beträgt mindestens 4m,
 - Bergseits sind nicht mehr als 2 Geschosse sichtbar. Dach- oder Attikageschosse sind nicht zulässig.
 - Die Häuser passen sich im Grundriss und in der Staffelung der Hangneigung an. Wesentliche, seitliche Abgrabungen sind nicht gestattet.
 - Die Farbgebung der Fassaden ist so gewählt, dass sich die Häuser gut in die Landschaft einfügen. Die Seitenfassaden müssen eine differenzierte Gestaltung aufweisen.
 - Die Terrassen sind zu bepflanzen.
 - Gegen Einsicht in die darunterliegende Terrasse sind Abschirmungen anzubringen.
 - Terrainveränderungen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken.
- 5 Ausnahmen ** Für längere Gebäude ist ein Gestaltungsplan notwendig.
- 6 Empfindlichkeitsstufe ES II. Die im Zonenplan festgelegten lärmvorbelasteten Gebiete werden in die ES III aufgestuft.

§ 4	Wohnzone, dreigeschossig	W3												
1 Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten. Ebenfalls zulässig sind nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind und 1/4 der zulässigen Ausnützung nicht überschreiten.													
2 Baumasse	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Vollgeschosse</td> <td style="width: 50%;">2 oder 3</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe, max.</td> <td>10.00 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe, max.</td> <td>5.00 m *</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge, max.</td> <td>40.00 m **</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer, min.</td> <td>40 %</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer, max.</td> <td>0.50</td> </tr> </table> <p>* Die Firsthöhe wird ab OK Decke des obersten Vollgeschosses gemessen.</p>		Vollgeschosse	2 oder 3	Gebäudehöhe, max.	10.00 m	Firsthöhe, max.	5.00 m *	Gebäuelänge, max.	40.00 m **	Grünflächenziffer, min.	40 %	Ausnutzungsziffer, max.	0.50
Vollgeschosse	2 oder 3													
Gebäudehöhe, max.	10.00 m													
Firsthöhe, max.	5.00 m *													
Gebäuelänge, max.	40.00 m **													
Grünflächenziffer, min.	40 %													
Ausnutzungsziffer, max.	0.50													
3 Ausnahmen	** Für längere Gebäude ist ein Gestaltungsplan notwendig.													
4 Empfindlichkeitsstufe	ES II. Die im Zonenplan festgelegten lärmvorbelasteten Gebiete werden in die ES III aufgestuft.													

§ 5	Wohnzone, viergeschossig	W4												
1 Nutzung	Zulässig sind Wohnbauten. Ebenfalls zulässig sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind und 1/4 der zulässigen Ausnützung nicht überschreiten.													
2 Baumasse	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Vollgeschosse</td> <td style="width: 50%;">3 oder 4</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe, max.</td> <td>12.50 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe, max.</td> <td>5.00 m *</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge, max.</td> <td>40.00 m **</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer, min.</td> <td>40 %</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer, max.</td> <td>0.65</td> </tr> </table> <p>* Die Firsthöhe wird ab OK Decke des obersten Vollgeschosses gemessen.</p>		Vollgeschosse	3 oder 4	Gebäudehöhe, max.	12.50 m	Firsthöhe, max.	5.00 m *	Gebäuelänge, max.	40.00 m **	Grünflächenziffer, min.	40 %	Ausnutzungsziffer, max.	0.65
Vollgeschosse	3 oder 4													
Gebäudehöhe, max.	12.50 m													
Firsthöhe, max.	5.00 m *													
Gebäuelänge, max.	40.00 m **													
Grünflächenziffer, min.	40 %													
Ausnutzungsziffer, max.	0.65													
3 Ausnahmen	** Für längere Gebäude ist ein Gestaltungsplan notwendig.													
4 Empfindlichkeitsstufe	ES II. Die im Zonenplan festgelegten lärmvorbelasteten Gebiete werden in die ES III aufgestuft.													

§ 6	Kernzonen	K																					
1 Nutzung	Zulässig sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.																						
2 Baumasse	<p>Entsprechen die Nichtwohn-Nutzungen weniger als einem Vollgeschoss, gelten in der Zone K3 die Vorschriften der W3, in der Zone K4 die Vorschriften der W4.</p> <p>Entsprechen die Nichtwohn-Nutzungen mindestens einem Vollgeschoss, gelten folgende Vorschriften:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;"><u>K 3</u></th> <th style="text-align: center;"><u>K 4</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe, max.</td> <td style="text-align: center;">10.50 m</td> <td style="text-align: center;">13.50 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe, max.</td> <td style="text-align: center;">5.00 m *</td> <td style="text-align: center;">5.00 m *</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge, max.</td> <td style="text-align: center;">40.00 m **</td> <td style="text-align: center;">40.00 m **</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer, min.</td> <td style="text-align: center;">10 %</td> <td style="text-align: center;">10 %</td> </tr> <tr> <td>Ausnützungsziffer, max.</td> <td style="text-align: center;">0.60</td> <td style="text-align: center;">0.80</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Die Firsthöhe wird ab OK Decke des obersten Vollgeschosses gemessen.</p>			<u>K 3</u>	<u>K 4</u>	Vollgeschosse	3	4	Gebäudehöhe, max.	10.50 m	13.50 m	Firsthöhe, max.	5.00 m *	5.00 m *	Gebäuelänge, max.	40.00 m **	40.00 m **	Grünflächenziffer, min.	10 %	10 %	Ausnützungsziffer, max.	0.60	0.80
	<u>K 3</u>	<u>K 4</u>																					
Vollgeschosse	3	4																					
Gebäudehöhe, max.	10.50 m	13.50 m																					
Firsthöhe, max.	5.00 m *	5.00 m *																					
Gebäuelänge, max.	40.00 m **	40.00 m **																					
Grünflächenziffer, min.	10 %	10 %																					
Ausnützungsziffer, max.	0.60	0.80																					
3 Ausnahmen	<p>** Für längere Gebäude ist ein Gestaltungsplan notwendig.</p> <p>Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche können gleichwertige Ersatzmassnahmen bewilligt werden. Zum Beispiel pro 80 m² verlangter Grünfläche ein Baum oder Flachdachbegrünung im gleichen Ausmass oder andere gleichwertige Massnahmen.</p>																						
4 Besondere Vorschriften	Vgl. § 12.																						
5 Empfindlichkeitsstufe	ES III.																						

§ 7	Zone für Volumenerhaltung	VE
1 Zweck	Erhaltung des Ortsbildes und gute Einbindung von baulichen Massnahmen ins Ortsbild.	
2 Nutzung	Zulässig sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.	
3 Volumenerhaltung	Die heute bestehenden Bauten sind in ihrem Bestand und Wiederaufbau gesichert. Ersatzbauten sind am Ort der bestehenden Baute, mit dem selben äusseren Umriss zu erstellen. Die Änderung der Nutzung ist im Rahmen von Abs. 2 zulässig.	
4 Bauliche Erweiterungen	Zusätzliche Bauten und bauliche Erweiterungen sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig. Kleinere bauliche Erweiterungen kann die Baubehörde auch ohne Gestaltungsplan bewilligen, wenn eines der folgenden Ziele erreicht wird: – Verbesserung der wohnhygienischen Situation – Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes – Verbesserung des Ortsbildes.	
5 Gestaltung	Alle baulichen Massnahmen – die äussere Erscheinung als auch die Umgebungsgestaltung – haben sich gut in das umliegende Ortsbild einzuordnen.	
6 Hinweise	Für geschützte, schützenswerte oder erhaltenswerte Kulturobjekte gilt § 28. Die Baubehörde kann die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einholen.	
7 Empfindlichkeitsstufe	ES II. Die im Zonenplan festgelegten lärmvorbelasteten Gebiete werden in die ES III aufgestuft.	

§ 8	Gewerbezonen mit Wohnanteil	GW		
1 Nutzung	Zulässig sind höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind. Ebenfalls zulässig sind Wohnbauten. Der Wohnanteil beträgt mindestens 1/3 der realisierten Ausnützung, maximal 2/3.			
2 Baumasse	Es gelten folgende Vorschriften:			
	<u>GW 2</u>	<u>GW 3</u>		
	<u>GW 4</u>			
	Vollgeschosse	2	2 oder 3	3 oder 4
	Gebäudehöhe, max.	7.50 m	10.50 m	13.50 m
	Firsthöhe, max.	4.20 m *	5.00m *	5.00m *
	Gebäuelänge, max.	40.00 m **	40.00 m **	40.00 m **
	Grünflächenziffer, min.	40 %	40 %	40 %
	Ausnützungsziffer, max.	0.50	0.60	0.75
	* Die Firsthöhe wird ab OK Decke des obersten Vollgeschosses gemessen.			
3 Ausnahmen	** Für längere Gebäude ist ein Gestaltungsplan notwendig.			
4 Empfindlichkeitsstufe	ES III.			
§ 9	Gewerbezone	G		
1 Nutzung	In den Gewerbezonen sind höchstens mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe zulässig. Es sind nur betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.			
2 Baumasse	Gebäudehöhe, max.	13.50 m *		
	Gebäuelänge, max.	60.00 m **		
	Überbauungsziffer, max.	50 %		
	Grünflächenziffer, min.	10 %		
3 Ausnahmen	* Für betriebsnotwendige Einrichtungen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten. ** Für längere Gebäude ist ein Gestaltungsplan notwendig. Der Gemeinderat kann auch ohne Gestaltungspläne Ausnahmen gestatten. Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche können gleichwertige Ersatzmassnahmen bewilligt werden. Zum Beispiel pro 80 m ² verlangter Grünfläche ein Baum oder Flachdachbegrünung im gleichen Ausmass oder andere gleichwertige Massnahmen.			
4 Empfindlichkeitsstufe	ES III.			

§ 10	Industriezone	In
1 Nutzung	In den Industriezonen sind Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.	
2 Baumasse	Grünflächenziffer, min.	10 %
3 Ausnahmen	Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche können gleichwertige Ersatzmassnahmen bewilligt werden. Zum Beispiel pro 80 m ² verlangter Grünfläche ein Baum oder Flachdachbegrünung im gleichen Ausmass oder andere gleichwertige Massnahmen.	
4 Gestaltung	Neue Flachdächer sind zu begrünen.	
5 Empfindlichkeitsstufe	ES IV.	
§ 11	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA
1 Nutzung	In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen erstellt werden. Eine private Überbauung kann nur nach erfolgter Umzonung in eine Bauzone erfolgen.	
2 Baumasse	Die Baubehörde bestimmt unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen die Gebäudehöhe, Gebäudelänge und Überbauungsziffer.	
3 Empfindlichkeitsstufe	Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA werden im Zonenplan in eine ES II oder ES III differenziert.	

3. Spezielle Zonenvorschriften

§ 12	Gebiete mit spezieller Geschosshöhenbeschränkung
-------------	---

1 Zweck	Entlang der Strassen sind einheitliche Gebäudehöhen zu realisieren.
2 Baumasse	Im Gebiet mit spezieller Geschosshöhenbeschränkung ist die geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Die Gebäudelängen sind aufgehoben. Die Ausnutzungsziffer ist frei.
3 Erscheinung	In den im Bauzonenplan dargestellten Gebieten dürfen Fassaden, die gegen die Strasse gerichtet sind, nur mit 3 Vollgeschossen in Erscheinung treten.

§ 13	Gestaltungsplan: Allgemeine Vorschriften
-------------	---

1 Zweck	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.
2 Grundsatz	Gestaltungspläne sind im gesamten Gemeindegebiet zulässig.
3 Baumasse	Der Gemeinderat kann im Rahmen von § 44 PBG und § 14 dieses Reglementes Ausnahmen von den Baumassen gestatten.

§ 14	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
-------------	---

1 Grundsatz	<p>Im Zonenplan sind Gebiete bezeichnet, in denen nur mit genehmigtem Gestaltungsplan gebaut werden darf.</p> <p>Der Gemeinderat kann von der Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplanes befreien, wenn ein von ihm genehmigtes Konzept über das Gestaltungsplangebiet vorliegt. Im Rahmen dieses Konzeptes sind Ausnahmen gemäss § 13 Absatz 3 dieses Reglementes zulässig.</p>
2 Anforderungen	<p>Es sind die in diesem Reglement aufgeführten Bestimmungen über die Arealüberbauung § 15 einzuhalten (mit Ausnahme der Mindestflächen).</p> <p>Zudem gelten folgende Mindestanforderungen:</p>
für Gestaltungsplan-gebiete I	Aufzeigen der Feinerschliessung (in Ergänzung der Erschliessungspläne) und genereller Nachweis der Nutzung und Bebauung.

- für Gestaltungsplan-
gebiete II Aufzeigen der Erschliessung und Festsetzen aller wesentlichen Elemente der Siedlungs- und Freiraumgestaltung. Rücksichtnahme auf Kulturobjekte, angrenzende Siedlungsbilder oder schützenswerte Landschaften.
- für Gestaltungsplan-
gebiete III Es gelten die Anforderungen der Gestaltungsplangebiete II. Im nordöstlichsten Bereich sind die Bauten so auszubilden, dass sie zusammen mit den Bauten Brüelmattstrasse 3, 4, 7 und 15, Buuchiweg 11 und 13, sowie Gerbrunnenstrasse 11 und 12 einen klar definierten, öffentlichen Platz schaffen.

§ 15 Arealüberbauung

- 1 Grundsatz Für die Arealüberbauung gilt § 39 KBV.
- 2 Erhöhung der
Ausnützungsziffer Im weiteren kann unter Einhaltung der in Absatz 3 und 4 gestellten Bedingungen die Ausnützungsziffer gegenüber der Normalbauweise wie folgt erhöht werden (s. auch Anhang B).

Anrechenbare Grundstücksfläche	W2b	GW 2, W3, GW 3	K
ab 2'000 m ²	0.025		
ab 3'000 m ²			0.025
ab 4'000 m ²		0.025	
gleitend			
bis 5'000 m ²	0.1		
bis 6'000 m ²			0.1
bis 7'000 m ²		0.1	

Die Zonen W2c, W4 und GW 4 erhalten keine Ausnützungserhöhung.

- 3 Grundsätzliche
Anforderungen Es sind folgende Anforderungen zu erfüllen:
- Es sind grosse, zusammenhängende, den notwendigen Funktionen entsprechend gestaltete Freiflächen anzulegen.
 - Nach Massgabe von Zahl und Art der Wohnungen sind Bastel- und Spielräume, Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigung usw. zu erstellen.
 - Mindestens 2/3 der erforderlichen Autoabstellplätze, Besucherabstellplätze ausgenommen, sind unterirdisch oder im Gebäudeinnern anzuordnen. Die oberirdischen Abstellplätze sind zusammenzufassen und nichtstörend zu plazieren.
 - Heizungen sind möglichst zusammenzufassen. Für jeweils ohne Unterbruch zur Ausführung gelangende Gebäudegruppen wird nur eine Heizanlage bewilligt.

- 4 Bei mehreren Grundeigentümern
- Im Falle, dass an der Arealüberbauung mehrere Grundeigentümer beteiligt sind oder eine spätere Abparzellierung erfolgt, sind die Nutzung und die gegenseitige Benützung von Gemeinschaftsanlagen durch den Eintrag von Dienstbarkeiten im Grundbuch sicherzustellen.

§ 16

Durch Abfälle belastete Standorte nach Art. 32 c USG

- 1 Beschrieb
- Die stillgelegten Abfalldéponien 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.
- 2 Hinweis
- 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.

4. Reservezone

§ 17	Reservezone	Re
1 Nutzung	Es gelten die Zonenvorschriften der Landwirtschaftszone.	
2 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 Empfindlichkeitsstufe	ES III.	

5. Landwirtschaftszone

§ 18	Landwirtschaftszone	LW
1 Zweck	Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie dem Schutz von Natur und Landschaft.	
2 Nutzung	Gestattet sind bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzungen und Obstbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen sowie der Landwirtschaft traditionell verbundene Nutzungen (Holzhandel). Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von Art. 24 ff Raumplanungsgesetz (RPG) und § 38 PBG.	
3 Bauten	Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Für Neubauten ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.	
4 Hinweise	Es gelten die Bestimmungen der Juraschutzzone gemäss Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (§§ 24 ff NHV). Gemäss Anhang zur Stoffverordnung (StoV Anhang 4.5) gilt entlang offener Gewässer, Hecken und Feldgehölzen in einem Streifen von 3 m Breite ein Düngeverbot (siehe auch § 30: Hecken).	
5 Empfindlichkeitsstufe	ES III.	

6. Andere Zonen

§ 19	Freihaltezone	Fr
1 Grundsatz	Die Freihaltezone dient der Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaft.	
2 Nutzung	Sie ist einer anderen Grundnutzung und z.T. dem kommunalen Vorranggebiet Natur und Landschaft überlagert (siehe § 25). Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Hochstamm-Obstbäume etc. sind ungeschmälert zu erhalten, zu pflegen und wo nötig zu ergänzen.	
3 Bauten und Anlagen	Das Erstellen von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Materialablagerungen sowie weitere Massnahmen und Nutzungen, welche die Landschaft beeinträchtigen, sind untersagt.	
4 Ausnahmen	Ausnahmen bezüglich Abs. 3 sind für Flur- und Wanderwege, kleinere Bienenhäuser, Weidunterstände und ähnliches möglich, wenn diese für die Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.	
5 Empfindlichkeitsstufe	ES III.	
§ 20	Sondernutzungszone Froburg	SF
1 Hinweis	Es gelten die Bestimmungen des Gestaltungsplanes Froburg mit Sonderbauvorschriften.	
2 Empfindlichkeitsstufe	ES III.	
§ 21	Deponiezone Erlimoos	DE
1 Zweck	Geordnete Deponie in der ehemaligen Opalinustongrube.	
2 Hinweis	Es gelten die Bestimmungen der Verfügung des Bau-Departementes des Kantons Solothurn vom 28. Oktober 1991.	
3 Empfindlichkeitsstufe	ES III.	
§ 22	Sondernutzungszone Golf	SnG
1 Nutzung	Zulässig sind Nutzungen des Golfsports. Zudem können innerhalb der bestehenden Bauten maximal drei Wohnungen erstellt werden.	

- 2 Gestaltungsplanpflicht In der Sondernutzungszone Golfsport gilt eine generelle Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan hat folgende Bereiche verbindlich zu regeln:
- die Erschliessung
 - die Bauten und Anlagen
 - die zulässigen Nutzungen
 - die landschaftliche Gestaltung.
- 3 Empfindlichkeitsstufe ES III.

7. Schutzzonen

§ 23	Grundwasserschutzzone	SchG
1 Geltung	Die Grundwasserschutzzone für das Trinkwasserpumpwerk „Dellen“ gilt solange, bis aufgrund weiterer geologischer Untersuchungen der genaue Umfang und die Unterteilung in verschiedene Schutzstufen vorgenommen werden kann und das Rechtssetzungsverfahren durchgeführt ist.	
2 Bauten	In dieser Zone müssen Bauvorhaben mit einer ausserordentlichen tiefen Foundation, mit einer gewerblichen Nutzung, sowie die Lagerung von grundwassergefährdenden Flüssigkeiten und Stoffen dem Kant. Amt für Umwelt zur Genehmigung vorgelegt werden.	
§ 24	Naturschutzzone	NS
1 Zweck	Die Naturschutzzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.	
2 Nutzung	Beschränkte land- und forstwirtschaftliche Nutzung, soweit sie dem Zonenzweck dient. Zulässig und notwendig sind Unterhaltsmassnahmen gemäss entsprechender Unterhaltskonzepte.	
3 Bauten und Anlagen	Bauten und bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen), Ablagerungen und Deponien sind unzulässig, soweit sie nicht für die Erreichung des Schutzzweckes nötig sind.	
4 Schutz	Nicht gestattet sind: der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen, das Campieren, Feuer entfachen, das Aussetzen von Tieren und Pflanzen, das Verlassen der Wege sowie alle anderen Massnahmen, die dem Schutzziel zuwiderlaufen.	

- | | | |
|---|------------------------|--|
| 5 | Aufsicht und Unterhalt | Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist der Gemeinderat. Er kann die notwendigen Arbeiten durch Abschluss von Vereinbarungen Dritten übertragen. Die notwendigen Mittel für den Unterhalt werden von der Einwohnergemeinde im Rahmen des Budgets bereit gestellt. |
| 6 | Ausnahmen | Über begründete Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat. |
| 7 | Empfindlichkeitsstufe | ES III. |

8. Gebiete

§ 25	Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft	VNL
1	Zweck	Vorranggebiete Natur und Landschaft dienen der Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen, erlebnisreichen Gebieten mit ihren typischen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Ziele und Massnahmen sind im Naturkonzept der Gemeinde beschrieben.
2	Nutzung	Die kommunalen Vorranggebiete Natur und Landschaft sind einer anderen Grundnutzung überlagert. Soweit durch Vereinbarung nach Abs. 3 nichts anderes geregelt ist, gelten die Bestimmungen der Grundnutzung.
3	Vereinbarungen	Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern resp. Grundeigentümern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch den Gemeinderat sicherzustellen.

§ 26		Naturgefahrenbereiche
1 Allgemein	Die Naturgefahrenbereiche sind in einem separaten Plan „Gefahrenkarte“ dargestellt.	
§ 26a		Mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
1 Allgemein	<p>Die Erstellung von Bauten und Anlagen in Bereichen mit mittlerer Gefährdung ist grundsätzlich zulässig. Nicht zulässig sind besonders sensible Objekte, d.h. Bauten und Anlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> – in denen sich besonders viele Menschen aufhalten und die schwierig zu evakuieren sind – an welchen bzw. durch welche grosse Folgeschäden auftreten können, wie z.B. Lager gefährlicher Stoffe – an welchen grosse finanzielle Schäden zu befürchten sind. 	
2 Massnahmen	<p>Der jeweiligen Gefährdungssituation ist durch Massnahmen Rechnung zu tragen, wie z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Rutschungen: Der konkreten Rutschgefahr angepasste Bauform und Bauweise. Sicherung der Baugrube während der Bauphase. – Steinschlag: Der Gefährdung angepasste Anordnung von Bauten und Nutzungen auf der Parzelle und angepasste Fassaden- und Dachgestaltung (Fensteröffnungen) – Überschwemmungen / Übersarung¹: Erhöhte oder wasserdichte Zugänge (Fenster, Oblichter, Treppenabgänge, etc.) zu Erd- / Untergeschossen, geeignete Einfassungen oder Mauern entlang Parzellengrenzen, Wertkonzentrationen und Lagern von umweltgefährdenden Materialien in Untergeschossen vermeiden, potentiell gefährliche Anlagen wie Öltanks sichern. 	
3 Zuständigkeit	<p>Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechenden Sicherheitsmassnahmen aufzuzeigen. Die Baubehörde kann weitergehende Abklärungen und Massnahmen wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs verlangen.</p>	

¹ Übersarung: Ablagerung von grobem Geschiebe ausserhalb eines Gerinnes

§ 26b	Geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
1 Allgemein	Die Erstellung von sämtlichen Bauten und Anlagen in Bereichen mit geringer Gefährdung ist im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften zulässig.
2 Zuständigkeit	Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen. Bei sensiblen Objekten sind Schutzmassnahmen analog den Vorschriften bei mittlerer Gefährdung vorzusehen.

9. Natur- und Kulturobjekte

§ 27	Geschützte Archäologische Fundstellen
1 Hinweis	Durch die Kulturdenkmälerverordnung werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt.
2 Baubewilligung	Vor Erteilen der Baubewilligung haben die Baubehörden der Gemeinden der Kantonsarchäologie alle Baugesuche einzureichen, die sich auf bekannte geschützte archäologische Fundstellen beziehen.

§ 28	Kulturobjekte (geschützt / schützenswert / erhaltenswert)
1 Grundsatz	Bauliche Massnahmen an geschützten, schützenswerten oder erhaltenswerten Kulturobjekten sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der kantonalen Denkmalpflege und der Baukommission abzusprechen.
2 Geschützte Objekte	Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Objekte sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. Alle Veränderungen - insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details - sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten.
3 Schützenswerte Objekte	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. Sie sind in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten.

4 Erhaltenswerte Objekte	<p>Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn keine Sanierung möglich ist und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt, das obengenannte Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern sind zulässig.</p> <p>Baugesuche sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.</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> <p>Sie sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) und äusserer Erscheinung erhalten werden.</p> <p>Der Abbruch bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das obengenannte Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern sind zulässig.</p> <p>Baugesuche müssen der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme unterbreitet werden.</p>
-----------------------------	--

§ 29

Einzelbäume und Baumgruppen erhaltenswert

1 Erhaltung	Die im Naturinventar als erhaltenswert bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen unterstehen keinen Schutzbestimmungen, sind aber nach Möglichkeit zu erhalten. Massnahmen, welche die Erhaltung der Bäume direkt oder indirekt gefährden, sind zu vermeiden.
2 Ersatzpflanzung	Bei Beseitigung ist, wo immer möglich, für eine Ersatzpflanzung mit standortheimischen Bäumen zu sorgen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten für Ersatzpflanzungen beteiligen.

§ 30**Hecken und Uferbestockungen geschützt**

- | | | |
|---|-----------|---|
| 1 | Schutz | Die im Bauzonenplan und im Gesamtplan bezeichneten Hecken sind gemäss § 20 NHV geschützt. Sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden.

Hecken im Baugebiet sind während der Bauphase abzuhagen. |
| 2 | Unterhalt | Das sachgemässe, periodische Zurückschneiden ist gestattet. |
| 3 | Hinweis | Anhang 4.3 Stoffverordnung (StoV): Die Verwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln in Hecken und Feldgehölzen ist untersagt. Anhang 4.5 StoV: Dünger und diesen gleichgestellte Erzeugnisse dürfen nicht verwendet werden in Hecken, Feldgehölzen und Fliessgewässern sowie in deren Umgebung (3 m Streifen). |

10. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 31 Inkrafttreten und Übergangsrecht

Das Zonenreglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Es findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 32 Aufhebung des alten Rechtes

Mit dem Inkrafttreten dieses Zonenreglementes und des Zonenplanes sowie des Strassen- und Baulinienplanes Msst. 1:2'500 werden aufgehoben:

- a) Reglemente
 - Baureglement vom 11. Juni 1954
 - Zusatzbestimmungen vom 11. Dez. 1964
 - Baureglement für das Gebiet des allgemeinen Bebauungsplanes „Dürrenberg“
 - Teilbaureglement „Areal Gerny“ RRB 5615 / 12.10.79
 - Der Abschnitt „Zweiter Teil: Zonenvorschriften“ sowie die Anhänge im Bau- und Zonenreglement RRB 1565 / 26. Mai 1982.
- b) Allgemeine Bebauungspläne
 - Zonenplan RRB 4141 / 14.9.54
 - Zonenplan RRB 2595 / 7.6.55
 - Zonenplan RRB 1565 / 26.5.82
 - (Baslerstrasse) RRB 4087 / 26.7.60
 - (Hochgasse) RRB 2053 / 14.4.61
 - (Industrie Dellen) RRB 2307 / 25.4.61
 - (Baslerstrasse) RRB 2591 / 9.5.61
 - (Hegiberg-Marenstr.) RRB 1677 / 13.3.62
 - (Geschosszahl) RRB 1795 / 20.3.62
 - (Industrie Grossfeld) RRB 1707 / 22.3.63
 - (Miesernweg) RRB 3196 / 23.6.67
 - (Hochgasse) RRB 2014 / 23.4.71
- c) Spezielle Bebauungspläne
 - (Grossfeld) RRB 3237 / 30.6.64
 - (Schilla) RRB 5169 / 8.10.65
 - (Gerbrunnen) RRB 722 / 10.2.67
 - (Gerbrunnen 2. Teil) RRB 5445 / 20.20.71

Ferner werden alle im Widerspruch stehenden Vorschriften und Pläne aufgehoben.

Genehmigungsvermerk

1. öffentliche Auflage vom 12. März 2001 bis 11. April 2001
2. öffentliche Auflage vom 5. September 2002 bis 7. Oktober 2002
3. öffentliche Auflage vom 27. Mai 2004 bis 25. Juni 2004

Vom Gemeinderat beschlossen am 21. Februar 2006

Der Gemeindepräsident

M. Straumann

Der Gemeindeschreiber

R. Wyss

Vom Regierungsrat genehmigt

mit RRB Nr. 1759 am 26. September 2006 und mit RRB Nr. 157 am
29. Januar 2007

Der Staatsschreiber

Dr. K. Schwaller

Anhang A: Baudenkmäler (Stand: 1998)

a) **Kantonal Geschützt**

- Ruine Froburg
- St. Mauritiuskirche
- Christkatholische Kirche
- Dreifaltigkeitskapelle
- Mühle-Wohnhaus, Mühleweg 21
- Gasthof zum Rössli, Baslerstr. 134
- Wohnhaus, Baslerstr. 225
- Restaurant Schmiede, Baslerstr. 227
- Zudem: Brunnen beim Gasthof Rössli und beim alten Schulhaus, Denkmal für die am alten Hauensteintunnel Verunglückten (Friedhof), Altes Kreuz (Friedhof), Kreuz bei der St. Mauritiuskirche, Kreuz an der Stelle der früheren Notkirche.

b) **Kommunal Geschützt**

- Baute hinter Restaurant Kapelle, GB Nr. 172
- Liegenschaft Baslerstrasse 206, GB Nr. 337

c) **Schützenswert**

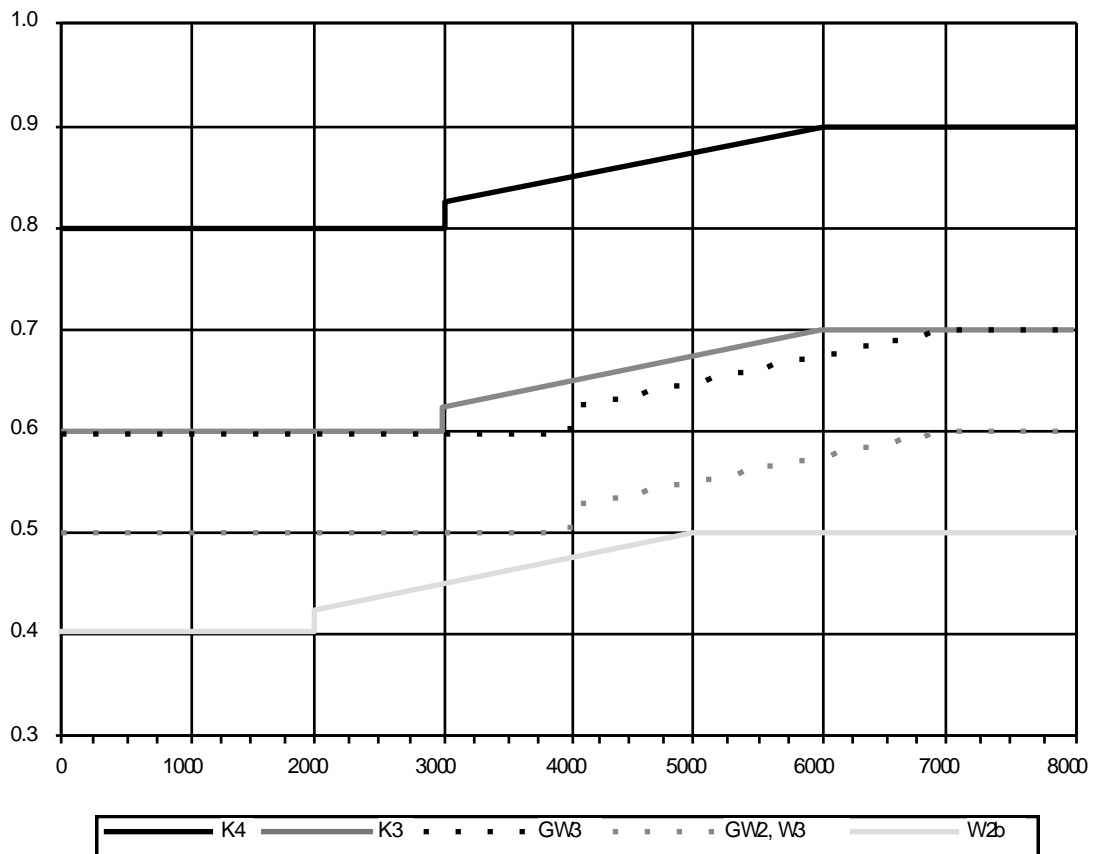
- Wohnhaus Obererlimoos

d) **Erhaltenswert**

- Rumpelweg 2
- Baslerstr. 88 (Restaurant zur Kapelle), 130, 132, 136, 138, 189, 251, 255, 259
- Brüelmasstr. 3, 7 (Buuchihüsli)
- Brüelmattschulhaus mit Kindergarten, Mühlemattschulhaus
- Baugruppe um Mühle-Wohnhaus, Mühleweg
- Hauptgebäude Restaurant Froburg.

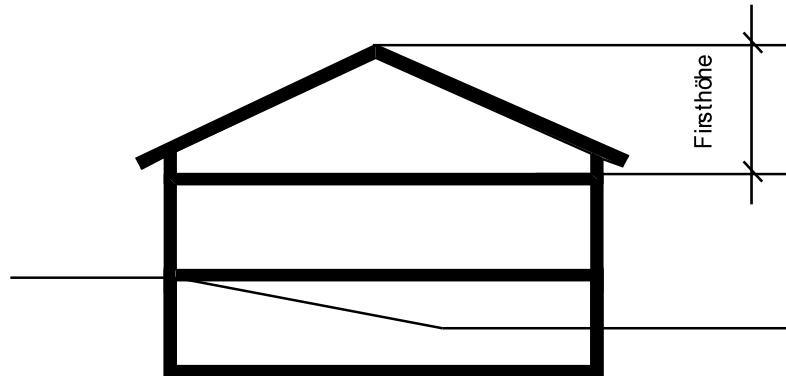
Anhang B: Ausnützungsziffer bei Arealüberbauungen

Ausnützungsziffer in Abhängigkeit von der anrechenbaren Grundstücksfläche:
 (Diese Darstellung ist rein informativ; es gelten die Vorschriften gemäss § 15)

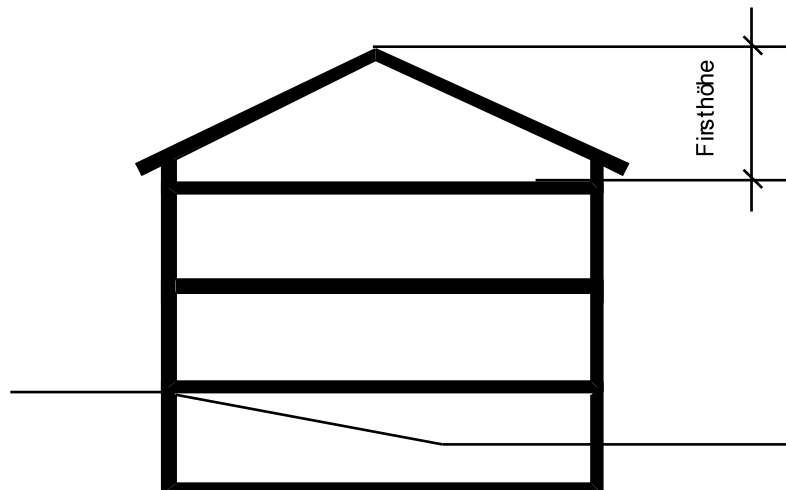


Anhang C: Skizzen zur Messweise

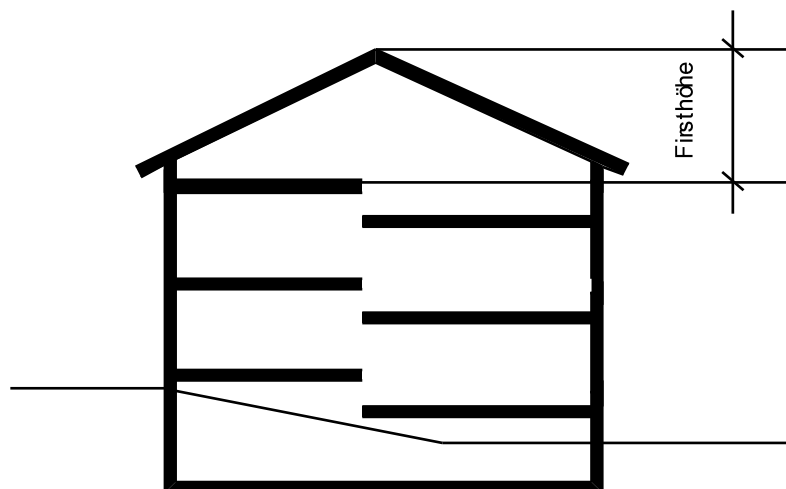
Bei eingeschossigen Bauten



Bei zwei- und mehrgeschossigen Bauten



Bei zwei- und mehrgeschossigen Bauten mit versetzten Geschossen



Messweise
bei Terrassenbauten:

