



Zonenreglement Bauzone der Einwohnergemeinde Breitenbach

2. öffentliche Mitwirkung

Inhaltsverzeichnis

I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	4
§ 1	Zweck / Geltungsbereich	4
§ 2	Zuständigkeiten	4
§ 3	Besitzstandsgarantie.....	4
II.	ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN	5
§ 4	Gestaltungspläne	5
§ 5	Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan.....	6
§ 6	Überbauungsziffer	6
§ 7	Grünfläche, Grünflächenziffer und Baumäquivalent	7
§ 8	Bauweise und Gestaltung.....	7
§ 9	Kultusbauten	7
§ 10	Sexgewerbe	7
§ 11	Solaranlagen	8
§ 12	Mobilfunkanlagen, Aussenantennen und Parabolspiegel	8
§ 13	Parkierung.....	8
§ 14	Lärmempfindlichkeit und Lärmgutachten	8
III.	ZONENVORSCHRIFTEN	10
1.	Unterteilung	10
§ 15	Zonen und Gebiete	10
2.	Bauzonen.....	11
§ 16	Wohnzone 2-geschossig	11
§ 17	Wohnzone 2-geschossig	11
§ 18	Mehrfamilienhauszone 3-geschossig	11
§ 19	Kernzone A.....	12
§ 20	Kernzone B	13
§ 21	Übergangszone	13
§ 22	Mischzone Wydenmatt	14
§ 23	Mischzone Isola-Areal Nord.....	15
§ 24	Arbeitszone.....	15
§ 25	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	16
§ 26	Zone für öffentliche Anlagen.....	16
3.	Eingeschränkte Bauzonen.....	16
§ 27	Wald- und Heckenrandschutzzone	16
§ 28	Uferschutzzone innerhalb Bauzone	16
§ 29	Schutzzone für Kulturobjekte	17
4.	Überlagernde Festlegungen	18
§ 30	Belastete Standorte / Altlasten.....	18
§ 31	Schadstoffbelastete Böden	18
§ 32	Störfälle	18
5.	Natur- und Kulturobjekte.....	19
§ 33	Geschützte archäologische Fundstellen	19
§ 34	Geschützte / schützenswerte / erhaltenswerte Gebäude und Kulturobjekte	19
§ 35	Naturobjekte	20
6.	Bauvorschriften und Nutzungsziffern	21
§ 36	Wohn- und Mischzonen.....	21
§ 37	Arbeitszonen / weitere Zonen.....	22

7. Pflichtenheft für gestaltungsplanpflichtige Gebiete	23
§ 38 Spezifische Anforderungen an gestaltungsplanpflichtige Gebiete	23
IV. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	25
§ 39 Verfahren.....	25
§ 40 Inkrafttreten und Übergangsrecht	25
§ 41 Altes Recht.....	25
V. GENEHMIGUNGSVERMERK	26

Gestützt auf das Planauflageverfahren, den Gemeinderatsbeschluss vom _____. sowie Regierungsratsbeschluss Nr. ____ vom _____. tritt nachfolgendes Zonenreglement der Einwohnergemeinde Breitenbach mit der Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. _____ in Kraft.

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck / Geltungsbereich

- 1 *Zweck* Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1¹) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.61²) Vorschriften über die Nutzung, Gestaltung und das Bauen in der Gemeinde Breitenbach.
- 2 *Geltungsbereich* Dieses Reglement gilt für die Bauzone von Breitenbach. Die Nutzungsplanung beinhaltet den Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen im Massstab 1:2'000 und die Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung sowie Waldfeststellung 1:1'000.

§ 2 Zuständigkeiten

- 1 *Gemeinderat* Zuständig für den Erlass von Nutzungsplänen (u.a. Zonenpläne mit Zonenvorschriften, Erschliessungspläne, Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften, Naturgefahrenplan) ist der Gemeinderat (Planungsbehörde).
- 2 *Baubehörde* Die Anwendung der Nutzungsplanung inkl. des Zonenreglements im Baubewilligungsverfahren ist Sache der Baubehörde.

§ 3 Besitzstandsgarantie

- 1 *Planungs- und Baugesetz* Für bestehende Bauten und Anlagen, die vor Inkrafttreten dieses Reglements rechtmässig bewilligt wurden und mit der neuen Ortsplanung nicht mehr zonenkonform sind, gilt analog § 34^{ter} PBG, dass diese erneuert und teilweise geändert werden dürfen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.
- 2 *Grundsatz* Die Besitzstandsgarantie innerhalb der Bauzonen ist grundsätzlich im Einzelfall zu bewerten. Im Normalfall gilt:
 - Die zur Bestandserhaltung nötigen Unterhaltsarbeiten dürfen vorgenommen werden. Darunter fallen sämtliche Arbeiten zur Instandhaltung, Instandsetzung (Reparaturen) und Modernisierung (Renovationen), soweit der Umfang, die Erscheinung und die Bestimmung der Baute und der Anlage unverändert bleiben.
 - Auch der Umbau einer bestehenden Baute oder Anlage fällt unter die Besitzstandsgarantie. Als Umbau gilt jede Veränderung des bestehenden Baukörpers ohne Änderung des Gebäudevolumens (wie bspw. die Beseitigung von Trennwänden oder die Umgestaltung eines Estrichs zu Wohnzwecken). Umgebaut werden dürfen auch nicht mehr zonenkonforme Bauten und Anlagen, die eine verbesserte Energienutzung zum Ziel haben (gem. § 56^{bis} KBV).
 - Nicht in den Schutzbereich der Besitzstandsgarantie fallen Neubauten, Erweiterungen (An- und Aufbauten sowie Unterkellerungen), Zweckänderungen oder der Wiederaufbau (auch aufgrund von Naturgewalt oder Brand).

¹ https://bgs.so.ch/app/de/texts_of_law/711.1/versions/4813

² https://bgs.so.ch/app/de/texts_of_law/711.61/versions/5132

II. ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN

§ 4 Gestaltungspläne

- 1 *Zweck* Der Gestaltungsplan bezweckt in Ergänzung zu § 44 PBG die Sicherstellung einer verdichteten, ortsbaulich und architektonisch hochwertigen Bauweise mit attraktiven Aussen-, Frei- und Grünräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten.
- 2 *Pflicht und Pflichtenheft*

Im ganzen Gemeindegebiet ist die Erarbeitung von Gestaltungsplänen zulässig.

Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht sind im Bauzonenplan dargestellt. Über eine Unterteilung dieser Gebiete in mehrere Teilgestaltungspläne entscheidet der Gemeinderat.

Von der Gestaltungsplanpflicht können An- und Umbauten bewilligter Bauten sowie Nebenbauten in allen Bauzonen ausgenommen werden, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.

Die Pflichtenhefter für die Gestaltungsplanpflichtgebiete finden sich unter Kapitel 7, § 38 dieses Reglements.
- 3 *Allgemeine Anforderungen*

Im Rahmen des Gestaltungsplans ist eine besonders hohe Wohn- und Aussenraum-, Freiraum- und Aufenthaltsqualität sowie eine hohe gestalterische und funktionale Qualität der Erschliessung (in Ergänzung der Erschliessungspläne) und der Parkierung sicherzustellen.

Als Basis für den Entwurf des Gestaltungsplans ist ein Richtprojekt zu erarbeiten. Der Gemeinderat ist in das Gestaltungsplanverfahren (inkl. Richtprojekt) einzubeziehen. Die Planungskommission wirkt für den Gemeinderat vorberatend.

Zusätzlich kann verlangt werden (nicht abschliessend):

 - Vorgaben zur Nutzung (Wohnformen, Nutzungsmix, Art von Gewerbe/Dienstleistungen usw.)
 - Vorgaben zur maximal zulässigen Verkehrserzeugung
 - Angaben zur Etappierung und Finanzierung
 - Angaben zur naturnahen und klimaangepassten Gestaltung, Erstellung und Unterhalt / Pflege von Aussen-, Frei- und Grünräumen sowie von Spielplätzen und Aufenthaltsräumen / Umgebungsplan
 - Angaben zur Energie sowie zur Nachhaltigkeit
- 4 *Zulässige Abweichungen (Bonus)*

Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können bei Erfüllung erhöhter Qualitätsanforderungen von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (gemäss § 44 ff. PBG). Die zulässigen Abweichungen von der Grundnutzung (vgl. § 36 und § 37 dieses Reglements) sind wie folgt:

 - Die maximal zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung darf pro Parzelle um maximal 10 % überschritten werden.
 - Ein Bonus auf der maximalen Geschosshöhe (plus 1 Vollgeschoss) und somit auf der maximalen Fassaden-/Gesamthöhe ist zulässig.
 - Die Bonusvergabe auf die Überbauungsziffer und auf die Anzahl Vollgeschosse ist nicht kumulierbar.
 - Bei einem Bonus auf der maximalen Geschosshöhe (plus 1 Vollgeschoss) ist ein zusätzliches Attikageschoss nicht zulässig.
 - Die definierte maximale Gebäudelänge darf überschritten werden. Das zulässige Mass der Überschreitung ist im Gestaltungsplan festzulegen.

Es besteht kein Anspruch auf die aufgeführten Boni. Diese sind an die Erfüllung der Zweckbestimmungen gebunden. Die Beanspruchung der Boni ist mit dem Gestaltungsplan zu begründen und durch die zuständige Planungsbehörde bewilligen zu lassen.

Alle Boni (inkl. Energieeffizienz nach § 39 KBV KBV) bemessen sich aber der Grundnutzung und dürfen in der Summe die entsprechende Überbauungsziffer um maximal 15 % überschreiten.

- 5 Gebiete mit genehmigtem Gestaltungsplan Bei Aufhebung eines rechtskräftigen Gestaltungsplans (in den Nutzungsplänen dargestellt) gilt auf diesem Gebiet weiterhin die Gestaltungsplanpflicht.

§ 5 Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan

- 1 Zweck Der Nutzungsbonus ohne Gestaltungsplan bezweckt die Nachverdichtung überbauter sowie eine dichte Bebauung unbebauter Gebiete, unabhängig eines Gestaltungsplans (ergänzend zu § 39 KBV).
- 2 Anforderungen Als Voraussetzung gilt es eine sorgfältige gestalterische Einbettung ins Ortsbild unter Einbezug der umliegenden Strukturen (Bauten, Strassenraum und Grünräume) zu gewährleisten.
- Ein Bonus auf der maximal zulässigen Überbauungsziffer kann bei Erfüllung von mindestens einer der folgenden Bedingungen erteilt werden:
- Für die Erweiterung (An- und Umbauten) sowie bei Ersatzneubauten bestehender, zonenkonformer Wohnbauten um zusätzliche Wohneinheiten (separater Zugang, eigene Küche und eigene sanitäre Einrichtungen).
 - Für unbebaute Baugebiete, die in verdichteter Art überbaut werden (< 500 m² anrechenbare Landfläche pro Wohneinheit im Durchschnitt über das gesamte Gebiet / Parzelle). Studios / Ateliers werden nicht als Wohneinheit gezählt.
 - Für Überbauungen mit zentraler und/ oder unterirdischer Parkierung.
- 3 Maximaler Bonus Ein Bonus auf der maximal zulässigen Überbauungsziffer ist ausschliesslich in der W2-Zone sowie in der W3-Zone zulässig. Der Bonus bemisst sich ab der Grundnutzung und darf die zugelassene Überbauungsziffer pro Parzelle um maximal 10 % überschreiten.
- Ein Bonus ohne Gestaltungsplan ist nicht mit einem Bonus nach § 4 Abs. 4 kumulierbar.
- 4 Zuständigkeit Für die abschliessende Beurteilung des Nutzungsbonus ist die kommunale Baubehörde zuständig (auf der Grundlage des Baugesuchs).

§ 6 Überbauungsziffer

- 1 Oberirdischer Anteil / Anteil für Unterniveaubauten Die Überbauungsziffer wird in einen oberirdischen Anteil (Voll-, Dach- und Attikageschosse gemäss § 16^{ter}, § 17^{bis} und § 17^{ter} KBV sowie Nebenbauten) und einen Anteil für Unterniveaubauten (gemäss § 21^{bis} Abs. 3 KBV) aufgeteilt. Die minimal bzw. maximal zulässigen Überbauungsziffern sind zonenspezifisch und in § 36 und § 37 dieses Reglements aufgeführt.
- 2 Bestimmungen für Wohn- und Mischzonen In den Wohn- und Mischzonen gelten die minimalen Überbauungsziffern nur bei Neubauten bzw. Ersatzneubauten (Abbruch und Wiederaufbau) von Hauptbauten. Bei An- und Umbauten bestehender Bauten sowie Nebenbauten gelten keine minimalen Überbauungsziffern.
- 3 Bestimmungen für Arbeitszone Bei Betrieben in der Arbeitszone, die auf grössere, offene Umschlagsflächen angewiesen sind, kann in begründeten Fällen die minimale Überbauungsziffer unterschritten werden.

§ 7 Grünfläche, Grünflächenziffer und Baumäquivalent

- 1 *Grünflächen* Die Grünflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen.
Dabei ist mindestens die Hälfte der Grünfläche gesamthaft mit Vegetation auszubilden bzw. zu bepflanzen (keine minimale Bepflanzung wie z.B. Steingärten).
Das Pflanzen von invasiven Neophyten ist verboten. Die Praxishilfe Neophyten des Kantons Solothurns ist beizuziehen.
- 2 *Grünflächenziffer* Die minimalen Grünflächenziffern sind zonenspezifisch in § 36 und § 37 dieses Reglements aufgeführt.
Ist diese Vorschrift bei bereits überbauten Grundstücken nicht erfüllt, so muss mindestens das Ausmass der bisherigen Grünfläche erhalten bleiben.
- 3 *Baumäquivalent* Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann die Baubehörde in der Arbeitszone und in der Kernzone A das ersatzweise Anpflanzen einheimischer, standortgerechter Bäume zulassen. Diese müssen im Boden gepflanzt sein; die Stammhöhe hat zum Zeitpunkt der Anpflanzung mindestens 1.20 m zu betragen. Pro Baum können 30 m² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden, aber im Maximum für 50 % der vorgeschriebenen Grünfläche der jeweiligen Zone.

§ 8 Bauweise und Gestaltung

- 1 *Allgemein* Bauten und Aussenräume haben sich gut in das Siedlungsgebiet bzw. Quartierbild einzugliedern (Quartierverträglichkeit) und sollen die Qualität der Siedlung fördern, wobei einer zeitgemässen Bauweise Rechnung zu tragen ist.
- 2 *Dachbegrünung* Flachdächer sowie flach geneigte Dächer (< 10 %) sind vollständig extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind der Terrassennutzung dienende Dächer, Dachflächen mit Photovoltaik-Elementen, Vordächer sowie Dächer von Nebenbauten wie Carport und Sitzplätzen.
- 3 *Fassaden* Fassadenflächen sind der Umgebung anzupassen. Die Verwendung von spiegelnden oder metallglänzenden Verkleidungen ist nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind Fassaden in leuchtendem Farbton.
- 4 *Zonenübergänge* Auf Parzellen der Arbeitszone sind entlang der Zonenübergänge zu den Wohn- oder Landwirtschaftszonen, Grünflächen als Strauchgruppen aus einheimischen Gehölzarten anzulegen.

§ 9 Kultusbauten

- 1 Kultusbauten (religiöse Bauten und ähnliche Einrichtungen) inkl. Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu Kultusbauten sind nur in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) und in der Arbeitszone (A) zulässig.

§ 10 Sexgewerbe

- 1 In den Wohnzonen, der Kernzone A und B, der Übergangszone sowie in der Arbeitszone ist das Sexgewerbe (inkl. Kontaktbars und Ähnliches) nicht zulässig.

§ 11 Solaranlagen

- 1 *Meldepflicht* Bauvorhaben für Solaranlagen gelten als auf einem Dach genügend angepasst und benötigen keine Baubewilligung, wenn die Bestimmungen nach Bundesrecht (Art. 32a Abs. 1 lit. a - d und Abs. 1^{bis} lit a - c Raumplanungsverordnung (RPV)) erfüllt sind.
- 2 *Baubewilligung* Solaranlagen auf geschützten Gebäuden sowie freistehende Solaranlagen und Solaranlagen an Gebäudefassaden haben erhöhten ästhetischen Anforderungen zu genügen und sind bewilligungspflichtig.

§ 12 Mobilfunkanlagen, Aussenantennen und Parabolspiegel

- 1 *Mobilfunkanlagen* Mobilfunksendeanlagen sind grundsätzlich in der Arbeitszone (A) sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) zu erstellen. Erst wenn in diesen Zonen ein Standort nicht möglich ist, kann ein Standort in einer anderen Zone in Erwägung gezogen bzw. geprüft werden.
Baugesuche auf oder im Bereich von geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden sowie in den Kernzonen und der Überganszone sind bezüglich der Einordnung ins Ortsbild von einer unabhängigen Fachperson zu begutachten.
Dieser Paragraph ist nur auf optisch als solche wahrnehmbare Mobilfunksendeanlagen anwendbar.
- 2 *Antennen und Parabolspiegel* Das Errichten neuer Aussenantennen und Parabolspiegel ist in den Kernzonen- und der Überganszone untersagt, sofern sie vom öffentlichen Strassenraum aus einsehbar sind.

§ 13 Parkierung

- 1 *Abstellplätze für Motorfahrzeuge* Die Parkierung bei Überbauungen oder Mehrfamilienhäusern ab acht Wohneinheiten hat unterirdisch in Einstellhallen zu erfolgen (mit Ausnahme oberirdischer Besucher- und Kurzzeitparkplätze).
- 2 *Ausnahmen* Die Baubehörde kann in begründeten Fällen eine Ausnahme respektive ein Verzicht auf den Bau einer Einstellhalle gewähren, sofern besondere Verhältnisse dies rechtfertigen. Im Falle einer Ausnahme sind Ersatzbeiträge gemäss Gebührenreglement der Einwohnergemeinde Breitenbach zu leisten.
- 3 *Veloabstellplätze* Bei Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sind ausreichend Veloabstellplätze vorzusehen.

§ 14 Lärmempfindlichkeit und Lärmgutachten

- 1 *Darstellung* Die Lärmempfindlichkeiten nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) sind im Bauzonnenplan verbindlich festgelegt und dargestellt. Dies mit Ausnahme der Landwirtschaftszone, in welcher die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gilt.
- 2 *Aufstufung entlang der Kantonsstrasse* Bereich entlang der Kantonsstrasse wurden wegen der Verkehrslärmvorbelastung gestützt auf Art. 43 Abs. 2 LSV von der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II in die ES III aufgestuft. Die betroffenen Gebiete sind im Bauzonnenplan mit einer Schraffur gekennzeichnet. Im Sinne des Vorsorgeprinzips gemäss Art. 11 Abs. 2 USG (Bundesgesetz über den Umweltschutz) wird für diese «aufgestuften Zonen» festgelegt, dass bei der Errichtung neuer oder der Änderung bestehender Anlagen, welche Lärmimmissionen gemäss Anhang 6 der Lärmschutzverordnung LSV verursachen (z.B. Wärmepumpen), die Lärmbelastungsgrenzwerte für Zonen mit Empfindlichkeitsstufe ES II einzuhalten sind.
- 3 *Lärmschutznachweis, Lärmgutachten* Für Bauvorhaben entlang der Kantonsstrasse ist im Rahmen des Baugesuch- bzw. Gestaltungsplanverfahrens durch den Gesuchsteller zu prüfen (Lärmbelastungskataster), ob ein Lärmschutznachweis notwendig ist. Die Baubehörde verlangt insbesondere dann ein

Lärmgutachten, wenn gemäss Lärmbelastungskataster die Immissionsgrenzwerte überschritten oder Überschreitungen vermutet werden.

Für Bauvorhaben, welche massgebende Aussenlärmemissionen verursachen, kann die zuständige Behörde im Rahmen des Baugesuch- bzw. Gestaltungsplanverfahrens ein Lärmschutznachweis bzw. ein Lärmgutachten durch den Gesuchsteller verlangen. Dies kann z. B. der Fall sein bei Anlagen der Industrie, des Gewerbes und der Landwirtschaft, grösseren Parkplätzen, Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen oder Wärmepumpen).

4 *Alltagslärm*

Die Beurteilung von Alltagslärm erfolgt durch die Baubehörde im Einzelfall gestützt auf Artikel 15 Umweltschutzgesetzgebung (USG) bzw. Art. 40 Abs. 3 Lärmschutzverordnung (LSV).

III. ZONENVORSCHRIFTEN

1. Unterteilung

§ 15

Zonen und Gebiete

<i>1 Unterteilung</i>	Das Gemeindegebiet von Breitenbach ist gemäss Bauzonen- und Gesamtplan in folgenden Zonen und Gebiete unterteilt:	
<i>2 Bauzonen</i>	Wohnzone 2-geschossig	E2
	Wohnzone 2-geschossig	W2
	Mehrfamilienhauszone 3-geschossig	W3
	Kernzone A	KA
	Kernzone B	KB
	Übergangszone	ÜZ
	Mischzone Wydenmatt	MZW
	Mischzone Isola-Areal Nord	MZI
	Arbeitszone	A
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
	Zone für öffentliche Anlage	öA
<i>3 Eingeschränkte Bauzonen</i>	Wald- und Heckenrandschutzzone	WH
	Uferschutzzone innerhalb Bauzone	USZi
	Schutzzone für Kulturobjekte	SK
<i>4 Überlagernde Festlegungen</i>	Grundwasserschutzzone	S1/S2/S3
	Naturgefahren	
	Belastete Standorte / Altlasten	
	Schadstoffbelastete Böden	
	Störfälle	
<i>5 Natur und Kulturobjekte</i>	Geschützte archäologische Fundstellen	
	Geschützte / schützenswerte / erhaltenswerte Gebäude und Kulturobjekte	
	Naturobjekte	

2. Bauzonen

- | | | |
|---------------------------------------|--|-----------|
| § 16 | Wohnzone 2-geschossig | E2 |
| 1 Zweck | Zone für 2-geschossige Wohnnutzung | |
| 2 Nutzung | <p>Wohnbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Büros, Praxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.), deren Bauweise der E2 angepasst sind.</p> <p>Es ist ein Gewerbe- / Dienstleistungsanteil von maximal 25 % der Geschossfläche aller Vollgeschosse zulässig.</p> | |
| 3 Bauweise | <p>Einfamilien- und Doppelhäuser</p> <p>Bei Sanierungen und Umbauten darf eine weitere Wohneinheit (separater Zugang, eigene Küche und eigene sanitäre Einrichtungen) geschaffen werden, sofern der Charakter und das Erscheinungsbild des Gebäudes aufrechterhalten bleiben.</p> | |
| 4 Baumasse | Vgl. § 36 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements. | |
| | | |
| § 17 | Wohnzone 2-geschossig | W2 |
| 1 Zweck | Zone für 2-geschossige Wohnnutzung | |
| 2 Nutzung | <p>Wohnbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Büros, Praxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.), deren Bauweise der W2 angepasst sind.</p> <p>Es ist ein Gewerbe- / Dienstleistungsanteil von maximal 50 % der Geschossfläche aller Vollgeschosse zulässig.</p> | |
| 3 Bauweise | Einfamilien- und Doppelhäuser, Reihenhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohneinheiten. | |
| 4 Baumasse | Vgl. § 36 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements. | |
| 5 Gebiete mit besonderen Bestimmungen | <p>Auf den im Bauzonenplan gekennzeichneten Gebieten ist folgendes zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für die Parzelle GB Breitenbach Nr. 2826 (ehemalige Propstei) gilt mit Ausnahme für die bestehenden Bauten und Anlagen ein Umgebungsschutz. In diesem Bereich sind Neubauten, Nutzungsänderungen, Terrainveränderungen, Parkplätze und Strassen, Lager sowie das Anlegen wie Gewächshäuser, Treibhäuser, Plastiktunnels und ähnliches im Sinne eines Umgebungsschutzes untersagt. An- und Umbauten der unter kantonalem Denkmalschutz gestellten ehemaligen Propstei sind durch die kantonale Denkmalpflege zu beurteilen. | |
| | | |
| § 18 | Mehrfamilienhauszone 3-geschossig | W3 |
| 1 Zweck | Zone für 3-geschossige Wohnnutzung | |
| 2 Nutzung | <p>Wohnbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Büros, Praxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.), deren Bauweise der W3 angepasst ist.</p> <p>Es ist ein Gewerbe- / Dienstleistungsanteil von maximal 50 % der Geschossfläche aller Vollgeschosse zulässig.</p> | |
| 3 Bauweise | Reihenhäuser, Terrassenhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.) Einfamilien- und Doppelhäuser sind nicht zulässig. | |
| 4 Baumasse | Vgl. § 36 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements. | |

§ 19**Kernzone A****KA**

- 1 *Zweck* Erhaltung und Aufwertung und wo sinnvoll Erneuerung und Ergänzung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes mit den ortsprägenden Bauten, den Strassenräumen, den (Vor-)Plätzen und Aussenräumen.
- 2 *Charakter* Entlang den Hauptstrassen ist die Bebauungsstruktur mit traufständigen Fassade, schmalen Grundrissen, geschlossener Bauweise, offenen und strassenzugewandten Aussenbereichen weitgehend prägend. Die Bausubstanz hat teilweise historischen Charakter. Die Gebäude fassen den Strassenraum. Strassenabgewandt befinden sich teilweise charakteristische Hof- und Nutzgarten sowie Kleinbauten. Dieser Grünraumcharakter soll weitgehend erhalten bleiben.
- 3 *Nutzung und Bauweise* Wohnbauten sowie nicht störende Gewebe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Restaurants, Verkaufsgeschäfte, Praxen, Ateliers, Büros, kleine Werkstätten).
In den Erdgeschossen werden Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe angestrebt.
Entlang den Hauptstrassen darf in der 1. Bautiefe auf die Parzellengrenze gebaut werden (geschlossene Bauweise).
Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:
 - Verkehrsintensive Anlagen (gemäss kantonalem Richtplan)
 - Betriebe mit überwiegender Lager- und Umschlagsfunktion
 - Weitere dem Ortsbild störende und dem Charakter der Kernzone zuwiderlaufende Nutzungen
- 4 *Baumasse* Vgl. § 36 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 5 *Dachform, Dachgestaltung, Dachaufbauten* Es sind nur Satteldächer gestattet.
Die Dacheindeckung muss sich in der Struktur den umgebenden Dächern anpassen. Die Bedachung von Hauptgebäuden ist in der Regel mit Tonziegel vorzusehen. Matt engoblierte oder glasierte Tonziegel sind nicht erlaubt.
Als Dachaufbauten sind Gauben und Lukarnen zugelassen. Es muss das gleiche Bedachungsmaterial verwendet werden wie für das Hauptdach. Die Front und die seitlichen Wände müssen der Farbe des Daches angepasst werden.
- 6 *Besondere Bestimmungen* Es gilt das Eingliederungsgebot: Sämtliche Bauten und baulichen Massnahmen orientieren sich am lokal typischen Ortsbild.
Die Projektverfasser haben sich für alle baulichen Massnahmen frühzeitig, im Stadium der Vorprojektierung, mit der Planungskommission in Verbindung zu setzen, um die Stellung, das Volumen, die Proportion, die äusserer Erscheinung und die Aussenraumgestaltung zu besprechen. Das zulässige Nutzungsmass orientiert sich am Bestand bzw. an der Umgebung.
Bei sämtlichen Neubauten, Erweiterungen (An- und Aufbauten) oder Gesamtanierungen kann die Planungskommission eine Drittmeinungen durch qualifizierte Fachpersonen einzuholen.

§ 20**Kernzone B****KB**

- 1 *Zweck* Aufwertung, Weiterentwicklung und Ergänzung von Bauten und Anlagen in dichter und architektonisch hochstehender sowie zeitgenössischer Architektur. Bauten, Strassenräume und Plätze sind so auszugestalten, dass eine gute Gesamtwirkung für das Ortsbild entsteht.
- 2 *Nutzung und Bauweise* Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Restaurants, Verkaufsgeschäfte, Praxen, Ateliers, Büros, kleine Werkstätten).
Ausnahme siehe Abs. 6.
- 3 *Baumasse* Vgl. § 36 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 4 *Dachform, Dachgestaltung, Dachaufbauten* Die Dachform ist frei.
Die Bedachung von Hauptgebäuden ist in der Regel mit Tonziegel vorzusehen. Matt engobierte oder glasierte Tonziegel sind nicht erlaubt. Davon ausgenommen sind Flach- und Pultdächer.
Als Dachaufbauten sind Gauben, Lukarnen und Dacheinschnitte zugelassen. Es muss das gleiche Bedachungsmaterial verwendet werden wie für das Hauptdach. Die Front und die seitlichen Wände müssen der Farbe des Daches angepasst werden.
- 5 *Besondere Bestimmungen* Die Projektverfasser haben sich bei sämtlichen Neubauten, Erweiterungen (An- und Aufbauten) oder Gesamtsanierungen frühzeitig, im Stadium der Vorprojektierung, mit der Planungskommission in Verbindung zu setzen, um die Stellung, das Volumen, die Proportion und die äussere Erscheinung zu besprechen. Das zulässige Nutzungsmass orientiert sich am Bestand bzw. an der Umgebung.
Bei sämtlichen Neubauten, Erweiterungen (An- und Aufbauten) oder Gesamtsanierungen kann die Planungskommission eine Drittmeinungen durch qualifizierte Fachpersonen einholen.
- 6 *Gebiet mit besonderen Bestimmungen* Auf dem im Bauzonenplan gekennzeichneten Gebieten sind mässig störende Betriebe zugelassen.

§ 21**Übergangszone****ÜZ**

- 1 *Zweck* Dichte Bebauung in architektonisch hochstehender und zeitgenössischer Architektur mit hohem Grünanteil.
- 2 *Nutzung und Bauweise* Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Restaurants, Verkaufsgeschäfte, Praxen, Ateliers, Büros, kleine Werkstätten).
Es ist ein Gewerbe- / Dienstleistungsanteil von maximal 50 % der Geschossfläche aller Vollgeschosse zulässig.
- 3 *Baumasse* Vgl. § 36 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 4 *Besondere Bestimmungen* Nördlich der Fehrenstrasse ist zur Sicherung des charakteristischen Grünraums zwischen der Kernzone A und der Übergangszone der doppelte Grenzabstand gegenüber der Kernzone A einzuhalten. Liegt der Zonenübergang von der Kernzone A und der Übergangszone innerhalb einer Parzelle, kann der erhöhte Grenzabstand gegenüber dem Nachbargrundstück ausgewiesen werden.

§ 22**Mischzone Wydenmatt****MZW**

- 1 *Zweck* Erhalt des bestehenden Gebäudebestandes, Regelungen für deren Sanierung und deren Ersatz sowie Vorgaben für Neubauten.
- 2 *Nutzung* Wohnbauten, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, öffentliche Plätze
Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:
- Güterintensive Anlagen (gemäss kantonalem Richtplan)
 - Betriebe mit überwiegender Lager- und Umschlagsfunktion
 - Grosse externe Ausstellungsflächen (z.B. für Motorfahrzeuge)
- 3 *Gebietseinteilung* Das Gebiet der Mischzone Wydenmatt teilt sich in vier Gebiete mit unterschiedlichen Vorgaben für die Bau- und Nutzungsmasse auf (Einteilung siehe Bauzonenplan).
- 4 *Bau und Nutzungsmasse*
- | | |
|------------|--|
| Gebiet I | <ul style="list-style-type: none"> - max. 3'700 m² Geschossfläche für Verkaufsgeschäfte, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe - max. 2'200 m² Geschossfläche für Wohnen - max. 27.5 m Gesamthöhe - Die Geschosszahl und Gebäudelänge für einen Ersatzneubau ergeben sich in der Regel aus der heutigen Situation. Für die abschliessende Beurteilung ist der Gemeinderat zuständig. |
| Gebiet II | <ul style="list-style-type: none"> - max. 480 m² Geschossfläche für Verkaufsgeschäfte, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe - max. 840 m² Geschossfläche für Wohnen - max. 13.5 m Gesamthöhe - Die Geschosszahl und Gebäudelänge für einen Ersatzneubau ergeben sich in der Regel aus der heutigen Situation. Für die abschliessende Beurteilung ist der Gemeinderat zuständig. |
| Gebiet III | <ul style="list-style-type: none"> - max. 1'200 m² Geschossfläche für Verkaufsgeschäfte, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe - max. 2'610 m² Geschossfläche für Wohnen - max. 22.5 m Gesamthöhe - Die Geschosszahl und Gebäudelänge für einen Ersatzneubau ergeben sich in der Regel aus der heutigen Situation. Für die abschliessende Beurteilung ist der Gemeinderat zuständig. |
| Gebiet IV | <ul style="list-style-type: none"> - max. 1'100 m² Geschossfläche für Wohnen (nur Wohnnutzung zulässig) - max. 13.5 m Gesamthöhe - Die Geschosszahl und Gebäudelänge für einen Ersatzneubau ergeben sich in der Regel aus der heutigen Situation. Für die abschliessende Beurteilung ist der Gemeinderat zuständig. |
- 5 *Gestaltung und Umgebung* Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Die Baubehörde kann die Einfriedung, Randbepflanzung und Überbauung von Lager-, Umschlag- und Abstellflächen sowie eine Bepflanzung mit einheimischen Hecken oder Bäumen verlangen.
- 6 *Verfahren* Ein Ersatzneubau sowie Neubauten bedingen einen Gestaltungsplan (§ 46 PBG). An- und Umbauten bestehender Bauten sowie Ergänzungsbauten (Klein- und Nebenbauten) bedürfen keinen Gestaltungsplan.

§ 23**Mischzone Isola-Areal Nord****MZI****1 Zweck**

Die Mischzone Isola-Nord bezweckt:

- die Erhaltung von einzelnen, baulichen Elementen der ehemaligen Industriewerke Isola als bedeutende Zeitzeugen industrieller Entwicklung.
- die Umnutzung von Elementen der ehemaligen Industriewerke Isola.
- Die Gewährleistung ergänzender Nutzungen im Sinne einer zweckmässigen Gebietsentwicklung.
- Das Aufzeigen der Anordnungen und Erschliessung von vorgesehenen Nutzungsarten.
- Die Sicherstellung einer gebührenden Rücksichtnahme auf die topographische und landschaftliche Situation.

2 Nutzung

Wohnbauten, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte sowie öffentliche Bauten.

3 Bauweise

Siehe Gestaltungsplan Isola-Areal Nord (RRB Nr. 2017/1403)

4 Baumasse

Siehe Gestaltungsplan Isola-Areal Nord (RRB Nr. 2017/1403)

5 Besondere Bestimmungen

Sollte in einer Nutzungsplan der Gestaltungsplan Isola-Areal Nord (RRB Nr. 2017/1403) aufgehoben werden, bedingt dies zeitgleich einen Teilzonenplan mit Festlegung der Bauvorschriften und Baumasse auf Stufe Grundnutzung.

§ 24**Arbeitszone****A****1 Zweck**

Betreiben, Entwicklung und Ansiedlung von Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetrieben.

2 Nutzung

Es sind nicht oder mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe zugelassen sowie ein Wohnanteil von maximal 20 % der Summe der Geschossfläche (Erd-, Ober- und Dachgeschoss). Nicht zulässig sind reine Wohnbauten.

Nicht zulässige Nutzungen für Gebiete mit besonderen Bestimmungen siehe Abs. 6.

3 Bauweise

Die Bauweise und Materialisierung der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen und Farben zu orientieren.

4 Baumasse

Vgl. § 37 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.

5 Besondere Bestimmungen

Die von Bauten und Anlagen freigehaltenen Flächen sind naturnah zu gestalten.

Die Baubehörde kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdeckung von Lager-, Umschlag- oder Abstellflächen verlangen. Im Interesse der Gemeinde dienende Entsorgungsstellen können davon ausgenommen werden.

Entlang der Zonenübergänge zu den Wohn- oder Landwirtschaftszonen sind auf den Parzellen der Arbeitszone Strauchgruppen aus einheimischen Gehölzarten anzulegen.

6 Gebiete mit besonderen Bestimmungen

In den im Bauzonenplan gekennzeichneten Gebieten sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- kommunale verkehrsintensive Betriebe und Anlagen (> 250 Personenfahrten / Tag, > 50 Lastwagen- und Lieferwagenfahrten / Tag)
- Grössere Einkaufszentren / Fachmärkte (> 1'000 m² Verkaufs- und Lagerfläche)
- Betriebe des Automobilgewerbes inkl. Tankstellen und dazugehörige Shops.

§ 25	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
1 <i>Zweck</i>	Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.	
2 <i>Nutzung</i>	Öffentliche Nutzungen	
3 <i>Bauweise</i>	Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen	
4 <i>Baumasse</i>	Vgl. § 37 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.	
5 <i>Besondere Bestimmungen</i>	Diese Zone ist der Abtretungspflicht gemäss § 42 PBG unterstellt. Nicht versiegelte Flächen sind naturnah zu gestalten und zu unterhalten. Es sind dazu ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Sportanlagen Grien: Es sind ausschliesslich bauliche Massnahmen gemäss aktuell gültigem Schutzzonenreglement zugelassen.	
6 <i>Gebiete mit besonderen Bestimmungen</i>	Schulanlage Breitgarten: Auf dem im Bauzonenplan gekennzeichneten Gebiet sind keine Bauten und baulichen Anlagen zulässig.	

§ 26	Zone für öffentliche Anlagen	öA
1 <i>Zweck</i>	Sicherung von Flächen für Parkierungen und Grünanlagen	
2 <i>Nutzung</i>	Parkierungs- und Grünanlagen	
3 <i>Besondere Bestimmungen</i>	Nicht versiegelte Flächen sind naturnah zu gestalten und zu unterhalten. Es sind dazu ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.	

3. Eingeschränkte Bauzonen

§ 27	Wald- und Heckenrandschutzzone	WH
1 <i>Zweck</i>	Bezweckt den Schutz der Wald- und Heckenränder vor baulicher Ausnützung und die Erhaltung bzw. Aufwertung des wertvollen Übergangsbereiches zur Bauzone.	
2 <i>Bauten und Anlagen</i>	Keine Bauten und Anlagen sowie keine privaten Wege und Strassen.	
3 <i>Terrainveränderungen</i>	Sind nur zulässig, wenn sie der Aufwertung der Wald- und Heckenränder als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen.	
4 <i>Besondere Bestimmungen</i>	Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen ist nicht zulässig. Ausnahmen können durch die Behörde bewilligt werden.	

§ 28	Uferschutzzone innerhalb Bauzone	USZ
1 <i>Zweck</i>	Bezweckt das Erhalten, Fördern und Schaffen naturnaher Ufer mit einheimischer, standortgerechter Ufervegetation und das Freihalten von Bauten und Anlagen. Sie gewährleistet den Schutz vor Hochwasser, stellt den Raumbedarf der Gewässer langfristig sicher und dient der Verhinderung von stofflichen Einträgen.	
2 <i>Darstellung</i>	Ist im Bauzonenplan dargestellt.	
3 <i>Nutzung</i>	Die Uferschutzzone ist naturnah und extensiv zu nutzen. Der Uferbereich bleibt zur Förderung der Mensch-Wasser-Beziehung öffentlich zugänglich. Nicht zulässig ist insbesondere: - Lagern von Material, Silageballen und Abfällen aller Art - Errichten von Holzlagern	

- Lagern von Kompost (Kompostgitter, Kompostbehälter, Rasenschnitt)
- Errichten von Zäunen und Gartenanlagen (Ausnahme in Spezialfällen z. B. aus Sicherheitsgründen für Kinder)
- Schädigen von Ufern durch Beweiden
- Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmittel

Für die Nutzung, Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die entsprechenden Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.201³, insbesondere Art. 41c) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81⁴).

- | | | |
|---|---|--|
| 4 | <i>Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen</i> | Bauten und Anlagen sind, wenn sie nicht im öffentlichen Interesse sind und von ihrem Zweck einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit sie nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Gewässerunterhalt dienen. Im Übrigen gelten § 22 ff des kantonalen Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall GWBA, BGS 712.15 ⁵). |
| 5 | <i>Unterhalt</i> | Der Unterhalt richtet sich nach § 35 ff kantonales Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15 ⁵).

Verjüngung und Durchlichtung von Ufergehölzen sind vom Kreisförster bzw. der Kreisförsterin anzuzeichnen. Unterhaltsmassnahmen richten sich grundsätzlich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Gemeinde. |
| 6 | <i>Besondere Bestimmungen</i> | Für die Aufwertung des Gewässerraumes sind entlang des Fliessgewässers einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume zu fördern. |

§ 29

Schutzzone für Kulturobjekte

SK

- | | | |
|---|-------------------------------------|--|
| 1 | <i>Zweck</i> | Dient dem Umgebungsschutz sowie der Aufwertung des Landschaftsbildes im Bereich wichtiger Kulturobjekte. |
| 2 | <i>Nutzung</i> | Die Nutzung hat sich dem Schutzzweck unterzuordnen. |
| 3 | <i>Bauten und Anlagen, Fusswege</i> | Die Schutzzone für Kulturobjekte ist mit Ausnahme der St. Fridolinskapelle und der Rohrkapelle sowie den bestehenden Anlagen, von Bauten, baulichen Anlagen sowie Terrainveränderungen freizuhalten, soweit sie nicht zur Erreichung des Zwecks erforderlich sind. |
| 4 | <i>Besondere Bestimmungen</i> | Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen ist nicht gestattet. Ausnahmen können durch die Behörde bewilligt werden.

Die Schutzzone ist mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen. |

³ https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1998/2863_2863_2863/de

⁴ <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2005/478/de>

⁵ https://bqs.so.ch/app/de/texts_of_law/712.15/versions/3270

4. Überlagernde Festlegungen

§ 30 Belastete Standorte / Altlasten

- 1 *Beschreibung* Belastete Standorte werden gemäss Artikel 32c Absatz 2 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG, SR 814.01⁶) in einen öffentlich zugänglichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltIV, SR 814.680⁷) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) verzeichnet.
- 2 *Darstellung* Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte (KBS, siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar.
- 3 *Handlungsbedarf* Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten oder bei Standorten, wo ein Verdacht auf Verunreinigungen des Bodens oder des mineralischen Untergrundes vorliegt, ist dieser gemäss Art. 3 AltIV resp. § 136 GWBA auf Schadstoffe zu untersuchen und dem Amt für Umwelt zur Beurteilung einzureichen. Die kommunale Baubehörde ordnet diese Untersuchung und die Erarbeitung des Entsorgungskonzepts an, in welchem auch der Nachweis über die Einhaltung von Artikel 3 AltIV erbracht werden muss.

§ 31 Schadstoffbelastete Böden

- 1 *Beschreibung* Das Amt für Umwelt erfasst im Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden (VSB) Gebiete mit nachgewiesenen Schadstoffbelastungen des Bodens („Bodenbelastungsgebiete“) sowie Gebiete, die aufgrund von gut begründeten fachlichen Hinweisen als „Bodenbelastungs-Verdachtsflächen“ ausgeschieden sind (§ 132 Abs. 1 GWBA). Dieses Verzeichnis ist die Grundlage für die Umsetzung der in § 136 GWBA definierten Vollzugsaufgaben der zuständigen Baubehörden.
- 2 *Darstellung* Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im „Prüfperimeter Bodenabtrag“ (siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar.
- 3 *Handlungsbedarf* Bei Bauvorhaben innerhalb des „Prüfperimeters Bodenabtrag“ gelangt § 136 GWBA zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden vor Ort (gleiche Bodenbelastung) weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.

§ 32 Störfälle

- 1 *Beschreibung* Die für die Raumplanung risikorelevanten Anlagen und deren Konsultationsbereiche sind in der Karte «Störfallverordnung» dargestellt. Die Karte dient der in der Störfallverordnung (StFV) verlangten Information der Öffentlichkeit durch die Behörde und zeigt den Bau- und Planungsbehörden mögliche Konflikte zwischen der Siedlungsentwicklung und der Störfallvorsorge auf.
- 2 *Darstellung* Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind in der Karte «Störfallverordnung» (siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar.
- 3 *Handlungsbedarf* Bei Umzonungen oder Gestaltungsplanungen in Konsultationsbereichen gemäss Art. 11a Abs. 2 StFV prüft der Gemeinderat die Risikorelevanz. Ist das Vorhaben risikorelevant, ist eine Stellungnahme beim kantonalen Amt für Umwelt einzuholen und Massnahmen zum Schutz der Nutzer vor Störfällen sind zu prüfen.

⁶https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1984/1122_1122_1122/de

⁷https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1998/2261_2261_2261/de

5. Natur- und Kulturobjekte

§ 33 Geschützte archäologische Fundstellen

- 1 *Bedeutung* Durch § 5 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung (BGS 436.11)⁸ werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt. Die bekannten geschützten Fundstellen sind in den Zonenplänen eingetragen.
- 2 *Baugesuche* Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen gemäss Zonenplan und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.
- 3 *Informationspflicht* Bei allen Grabarbeiten in den Gebieten gemäss Zonenplan ist vorgängig 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 benachrichtigen.

§ 34 Geschützte / schützenswerte / erhaltenswerte Gebäude und Kulturobjekte

- 1 *Grundsatz* Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an erhaltenswerten und an schützenswerten Objekten sind frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Planungskommission abzusprechen. Die Kommission kann qualifiziertes Fachpersonal zur Beurteilung beiziehen. Es gelten erhöhte architektonische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Bausubstanz sowie Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.
- 2 *Darstellung* In den Nutzungsplänen (Bauzonen-, Gesamt und Erschliessungspläne) dargestellt.
- 3 *Geschützte Gebäude / Kulturobjekte* Die in den Nutzungsplänen als geschützt dargestellten Gebäude / Kulturobjekte weisen besondere architektonische, kulturelle oder historischen Wertes auf und sind durch einen Regierungsratsbeschluss geschützt. Die entsprechende Verfügung umschreibt den Schutzcharakter. Alle Veränderungen, sowohl im Inneren wie auch am Gebäudeäusseren, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten.
- 4 *Schützenswerte Gebäude / Kulturobjekte* Die in den Nutzungsplänen als schützenswert dargestellten Gebäude sind wichtige und charakteristische Bauten, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind.
Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz im Äusseren wie auch im Innern möglichst ungeschmälert zu erhalten. Gemäss § 20 Abs. 2 der Kulturdenkmäler-Verordnung ist vor Erteilung einer Baubewilligung für schützenswerte Gebäude eine Unterschutzstellung nach § 2 Absatz 2 Kulturdenkmäler-Verordnung zu prüfen.
Bei einem Umbau sind notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn eine Sanierung nachweislich nicht möglich oder in Einwilligung mit dem Gemeinderat (auf Empfehlung der Planungskommission als unverhältnismässig erachtet wird. Gleichzeitig muss ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegen, welches die vorgenannten Eigenschaften einhält.
Die in den Nutzungsplänen als schützenswert dargestellten Kulturobjekte sind als Einzel-

⁸ Kulturdenkmäler-Verordnung (BGS 436.11), https://bgs.so.ch/app/de/texts_of_law/436.11

objekte von Bedeutung. Sie sind ungeschmälert zu erhalten. Sämtliche Massnahmen, welche den Erhalt der Objekte gefährden, sind untersagt. Die Entfernung bedarf der Zustimmung des Gemeinderates. In der Regel sind die Objekte am gleichen oder an einem gleichwertigen Ort zu ersetzen. Für den Unterhalt der Objekte ist die Gemeinde zuständig.

5 *Erhaltenswerte Gebäude*

Die in den Nutzungsplänen als erhaltenswert dargestellten Gebäude sind wichtige und charakteristische Bauten, die als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt.

Sie sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung, äusserer Erscheinung) sowie in ihrer äusseren Bausubstanz erhalten bleiben.

Bei einem Umbau und einer Sanierung sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen möglich. Im Falle eines Abbruchs ist möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das vorgenannte Eigenschaften möglichst enthält, vorzuweisen. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern sind zulässig.

§ 35

Naturobjekte

1 *Wald- und Feldgehölze*

Schutz und Nutzung von Wald im Allgemeinen und Feldgehölzen im Speziellen richten sich nach den Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung.

2 *Hecken*

Hecken sind gemäss Art. 18 Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG, SR 451⁹) und § 20 kantonale Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, BGS 435.141¹⁰) geschützt. Sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet. Ausnahmen richten sich nach obiger Verordnung und nach der kantonalen Richtlinie über Feststellung und Unterhalt von Hecken und Ufergehölzen¹¹.

Gefährdungen aller Art, wie z.B. das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelbereich sowie dem Schutzzweck widersprechende Massnahmen sind untersagt.

Hecken und Ufergehölze in der Uferschutzzone (ausserhalb der Bauzone) und in der Landwirtschaftszone sind bei Planungs- und Bauvorhaben im Rahmen des entsprechenden Verfahrens festzustellen und mittels einer ordentlichen Heckenbaulinie von 4.0 m innerhalb und 10.0 m ausserhalb Bauzone auszuscheiden.

Der Gemeinderat kann für den Unterhalt in Ergänzung zum kantonalen Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft Vereinbarungen mit Bewirtschaftenden abschliessen.

3 *Geschützte Bäume*

Die in den Nutzungsplänen als geschützt dargestellten Bäume sind zu erhalten. Sämtliche Massnahmen, welche den Erhalt der Bäume gefährden, sind untersagt (z.B. das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelbereich sowie dem Schutzzweck widersprechende Massnahmen). Abgänge sind am gleichen oder an einem gleichwertigen Ort in der Nähe mit standortheimischen Bäumen zu ersetzen. Bei der Beseitigung (nur aus zwingenden Gründen wie Krankheit, Alter, Gefährdung erlaubt) ist eine Genehmigung der Baubehörde notwendig. Die Gemeinde kann Neupflanzungen von Bäumen finanziell unterstützen.

4 *Erhaltenswerte Bäume*

Die in den Nutzungsplänen als schützenswert dargestellten Bäume sind wenn möglich zu erhalten. Bei Beschädigung oder Absterben der zu erhaltenden Bäume entscheidet die Baubehörde unter Einbezug der Eigentümerinnen und Eigentümer über einen allfälligen Ersatz.

⁹ https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1966/1637_1694_1679/de

¹⁰ <https://bqs.so.ch/frontend/versions/3690>

¹¹ https://www.so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-arp/Natur_und_Landschutz/pdf/Heckenrichtlinie.pdf

6. Bauvorschriften und Nutzungsziffern

§ 36 Wohn- und Mischzonen

Bezeichnung	E2 Wohnzone, 2-geschossig	W2 Wohnzone, 2-geschossig	W3 Mehrfamilienhaus- zone, 3-geschossig	KA Kernzone A	KB Kernzone B	ÜZ Übergangszone	MZW Mischzone Wydenmatt	MZI Mischzone Isola-Areal Nord
min. Geschosszahl [G] ¹²	1 G	2 G	3 G	1 G	1 G	2 G	siehe § 22 Abs. 4	Gemäss Gestaltungsplan RRB Nr. 2017/1403
max. Geschosszahl [G]	2 G	2 G	3 G	3 G	3 G	3 G		
Zulässigkeit Attikageschoss	ja, bei 1 G nein, bei 2 G	ja	¹³	nein	ja	ja		
max. Fassadenhöhe [Fh]	7.50 m	7.50 m	10.50 m	10.50 m	10.50 m	10.50 m		
max. Gesamthöhe [Gh]	11 m	11 m	14.50 m	frei	frei	14.50 m		
max. Gebäudelänge [GL]	25 m	30 m	40 m	frei	frei	frei		
min. Überbauungsziffer [ÜZ], § 6	12 %	12 %	frei	frei	frei	frei		
max. Überbauungsziffer [ÜZ], § 6								
- Vollgeschosse	30 %	35 %	35 %	frei, angepasst an Bestand bzw. Umgebung	frei, angepasst an Bestand bzw. Umgebung	35 %		
- Unterniveaubauten	60 %	60 %	60 %			60 %		
min. Grünflächenziffer [GZ], 0	40 %	40 %	40 %	20 %	30 %	50 %		
Baumäquivalent, 0	nein	nein	nein	ja	nein	nein		
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II	ES II (gebietsweise ES III aufgestuft ¹⁴)	ES II (gebietsweise ES III aufgestuft ¹⁴)	ES II (gebietsweise ES III aufgestuft ¹⁴)	ES II (gebietsweise ES III aufgestuft ¹⁴)	ES II	ES II (gebietsweise ES III aufgestuft ¹⁴)	ES II

¹² Die Baubehörde kann in begründeten Fällen 1-geschossige Gebäudeteile zulassen (z. B. Erker), sofern diese keine Nebennutzfläche enthalten.

¹³ Zulässigkeit wird durch die Baubehörde beim Vorlegen des Vorprojekts entschieden.

¹⁴ Gebietsweise gestützt auf Art. 43 Abs. 2 Lärmschutzverordnung aufgestuft (siehe Teilrevision Bauzonenplan).

§ 37 Arbeitszonen / weitere Zonen

Bezeichnung	A Arbeitszone	öBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öA Zone für öffentliche Anlagen
min. Geschosszahl [G]	-	-	-
max. Geschosszahl [G]	-	-	-
Zulässigkeit Attikageschoss	ja	-	-
max. Fassadenhöhe [Fh]	-	12.50 m	-
max. Gesamthöhe [Gh]	10.50 m bis 15.0 m ¹⁵	-	-
max. Gebäudelänge [Gl]	frei	-	-
min. Überbauungsziffer [ÜZ], § 6	25 %	-	-
max. Überbauungsziffer [ÜZ], § 6			
- Vollgeschosse	60 %	-	-
- Unterniveaubauten	80 %	80 %	-
min. Grünflächenziffer [GZ], 0	10 %	20 %	-
Baumäquivalent, 0	ja	nein	-
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III	ES II (gebietsweise ES III aufgestuft ¹⁶) / ES III	ES II

¹⁵ Gebietsspezifische Gesamthöhe (siehe Teilrevision Bauzonenplan)

¹⁶ Gebietsweise gestützt auf Art. 43 Abs. 2 Lärmschutzverordnung aufgestuft (siehe Teilrevision Bauzonenplan).

7. Pflichtenheft für gestaltungsplanpflichtige Gebiete

§ 38 Spezifische Anforderungen an gestaltungsplanpflichtige Gebiete

- A Wydenmatt** Im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet «Wydenmatt» ist im Rahmen des Gestaltungsplanes insbesondere aufzuzeigen:
- Nachweis von Testbelegung in Varianten zum Aufzeigen einer ortsverträglichen Körnung, Volumetrie und Gebäudestellung.
 - Umgang mit dem Uferbereich der Lüssel und dessen Einbezug in die Überbauung.
 - Ein attraktiver Aussenraum mit durchlässiger Freiraumvernetzung sowie eine gegenüber der Grundnutzung erhöhten Grünflächenziffer.
 - Erschliessung ab Kantonsstrasse über bestehenden Mettlenweg, Wegfahrt auf Kantonsstrasse über bestehende Strasse im Gebiet III der Mischzone Wydenmatt.
 - Unterirdische Parkieranlage(n) (ausgenommen Besucher- und Behindertenparkplätze).
 - Erdgeschossnutzung für Dienstleistung und Gewerbe entlang Brislachstrasse.
- B Frohmatt West** Im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet «Frohmatt West» ist im Rahmen des Gestaltungsplanes insbesondere aufzuzeigen:
- Nachweis von Testbelegung in Varianten zum Aufzeigen einer ortsverträglichen Körnung, Volumetrie und Gebäudestellung.
 - Übergang Uferbereich der Lüssel in das Gebiet und Weiterführung von ökologischen Vernetzungselementen.
 - Durch das Gebiet verlaufender öffentlicher Fuss- und Radweg zwischen Frohmattweg und Grienstrasse (Gemeinde Büsserach).
 - Arealinterne Erschliessung über Frohmattweg.
 - Machbarkeit einer unterirdischen Parkieranlage (ausgenommen Besucher- und Behindertenparkplätze) mittels geologischem Gutachten.
 - Prüfung der Risikorelevanz von Störfällen gemäss § 32 Abs. 3.
 - Anpflanzung der Böschungskante in Richtung gestaltungsplanpflichtiges Gebiet «Frohmatt Ost» mit einheimisch standortgerechter Bepflanzung.
- Vorgängig oder parallel zum Gestaltungsplan ist eine Baulandumlegung nach kantonalem Recht durchzuführen.
- C Frohmatt Ost** Im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet «Frohmatt Ost» ist im Rahmen des Gestaltungsplanes insbesondere aufzuzeigen:
- Maximal 1 Ein- und Ausfahrt (kombiniert oder getrennt) ab Passwangstrasse.
 - Ein Bonus auf die Gesamthöhe darf nicht vergeben werden.
- Vorgängig oder parallel zum Gestaltungsplan ist eine Baulandumlegung nach kantonalem Recht durchzuführen.
- D Chrummacker** Im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet «Chrummacker» ist im Rahmen des Gestaltungsplanes insbesondere aufzuzeigen:
- Nachweis von Testbelegung in Varianten zum Aufzeigen einer ortsbildverträglichen Eingliederung in die Hangsituation.

- Unterirdische Parkierungsanlage(n) (ausgenommen Besucher- und Behindertenparkplätze)
- E Haselmattboden* Im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet «Haselmattboden» ist im Rahmen des Gestaltungsplanes insbesondere aufzuzeigen:
- Nachweis von Testbelegung in Varianten zum Aufzeigen einer quartierverträglichen Körnung, Volumetrie und Gebäudestellung.
 - Übergang von der Landwirtschaftszone in das Gebiet und Weiterführung von standortgerechten Landschaftselementen.
 - Unterirdische Parkierungsanlage(n) (ausgenommen Besucher- und Behindertenparkplätze)
- F Kreuzacker* Im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet «Kreuzacker» ist im Rahmen des Gestaltungsplanes insbesondere aufzuzeigen:
- Nachweis von Testbelegung in Varianten zum Aufzeigen einer quartierverträglichen Körnung, Volumetrie und Gebäudestellung.
 - Differenzierte Gebäudehöhe und Körnigkeit (abnehmend von Süd nach Nord und West nach Ost)
 - Unterirdische Parkierungsanlage(n) für Wohnnutzung (ausgenommen Besucher- und Behindertenparkplätze)
- G Passwangstrasse* Im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet «Passwangstrasse» ist im Rahmen des Gestaltungsplanes insbesondere aufzuzeigen:
- Nachweis von Testbelegung in Varianten zum Aufzeigen einer quartierverträglichen Körnung, Volumetrie und Gebäudestellung.
 - Erhalt bzw. Verbesserung des Ortsbildes mit massstabsgerechten Bauten.
 - Effiziente Erschliessung und Parkierung
- H Hüglimatt* Im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet «Hüglimatt» ist im Rahmen des Gestaltungsplanes insbesondere aufzuzeigen:
- Nachweis von Testbelegung in Varianten zum Aufzeigen einer quartierverträglichen Körnung, Volumetrie und Gebäudestellung.
 - Siedlungsrandgestaltung am Übergang von der Landwirtschaftszone in das Gebiet.
- I Margrieben* Im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet «Margrieben» ist im Rahmen des Gestaltungsplanes insbesondere aufzuzeigen:
- Nachweis von Testbelegung in Varianten zum Aufzeigen einer quartierverträglichen Körnung, Volumetrie und Gebäudestellung.
 - Siedlungsrandgestaltung am Übergang von der Landwirtschaftszone in das Gebiet.
 - Erschliessung über Margriebenweg.

IV. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 39

Verfahren

1 *Erlass*

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

§ 40

Inkrafttreten und Übergangsrecht

1 *In Kraft treten*

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

2 *Anwendungsbereich*

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

§ 41

Altes Recht

1 *Aufhebung*

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement mit Regierungsratsbeschluss Nr. 184 vom 25. Januar 1999 und Nr. 30 vom 28. Juli 2017 aufgehoben.

V. GENEHMIGUNGSVERMERK

Öffentliche Auflage vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Breitenbach am XX.XX.XXXX

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
mit RRB Nr. XXX/XXXX vom XX.XX.XXXX

Regierungsratsbeschluss publiziert im Amtsblatt vom XXX

Der Staatsschreiber