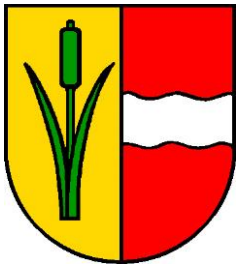

Zonenreglement Bauzone der Einwohnergemeinde Breitenbach

Auflageexemplar

RRB Nr. ….. vom TT.MMMM.JJJJ

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 1-2-geschossig 11
§ 17 Wohnzone 2-geschossig W2 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 17
§ 29 Schutzzone für Kulturobjekte 17

4. Überlagernde Festlegungen 18
§ 30 Naturgefahren 18
§ 31 Grundwasserschutzzone 19
§ 32 Belastete Standorte / Altlasten 20
§ 33 Schadstoffbelastete Böden 20
§ 34 Störfälle 20

5. Natur- und Kulturobjekte 21
§ 35 Geschützte archäologische Fundstellen 21
§ 36 Geschützte / schützenswerte / erhaltenswerte Gebäude und Kulturobjekte 21
§ 37 Naturobjekte 22

6. Bauvorschriften und Nutzungsziffern 23

§ 38 Wohn- und Mischzonen 23
§ 39 Arbeitszonen / weitere Zonen 24

7. Pflichtenheft für gestaltungsplanpflichtige Gebiete 25
§ 40 Spezifische Anforderungen an gestaltungsplanpflichtige Gebiete 25

IV. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN 27

§ 41 Verfahren 27
§ 42 Inkrafttreten und Übergangsrecht 27
§ 43 Altes Recht 27

V. GENEHMIGUNGSVERMERK 28

Gestützt auf das Planauflageverfahren, den Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ sowie den Regierungsratsbeschluss Nr. ____ vom __.__.____, tritt nachfolgendes Zonenreglement der Einwohnergemeinde Breitenbach mit der Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt vom. _____ 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 711.1[1]) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.61[2]) 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, die Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung sowie Waldfeststellung im Massstab 1:1'000 und den Naturgefahrenplan im Massstab 1:2'000.

§ 2 Zuständigkeiten

1 Gemeinderat

Zuständig für den Erlass von Nutzungsplanungen (u.a. Zonenpläne mit Zonenreglement, 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 Planungskommission

Die Planungskommission wirkt bei Nutzungsplanungen vorberatend für den Gemeinderat. Bei Vorhaben an schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden und Kulturobjekten berät die Kommission die Bauherrschaft in gestalterischen Fragen und liefert Berichterstattung zu Handen der Baubehörde.

§ 3 Besitzstandsgarantie

1 Grundsatz

Für bestehende Bauten und Anlagen, die vor Inkrafttreten dieses Reglements rechtmässig bewilligt wurden und mit der neuen Ortsplanung nicht mehr zonenkonform sind, gilt § 34ter PBG, dass diese erneuert und teilweise geändert werden dürfen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.

2 Einzelfall

Die Besitzstandsgarantie innerhalb der Bauzonen ist grundsätzlich im Einzelfall zu bewerten. Im Normalfall gilt:

- Die zur Bestandeserhaltung 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

[1] https://bgs.so.ch/app/de/texts_of_law/711.1/versions/5470
[2] https://bgs.so.ch/app/de/texts_of_law/711.61/versions/5471

nicht mehr zonenkonforme Bauten und Anlagen, die eine verbesserte Energienutzung zum Ziel haben (gem. § 56bis 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).

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 durch Beschluss der Baubehörde 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.

Das Pflichtenheft für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht finden sich im Kapitel 7, § 40 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 Gestaltungplans 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, Wohnungsgrössen, Nutzungsmix, Art von Gewerbe/Dienstleistungen usw.)
- Vorgaben zur maximal zulässigen Verkehrserzeugung
- Angaben zur Etappierung und Finanzierung
- Angaben zur naturnahen und klimaangepassten Gestaltung, der Erstellung und dem 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. § 38 und § 39 dieses Reglements) sind wie folgt:

- Die maximal zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung darf pro Parzelle um maximal 10 % überschritten werden.
- Ein Bonus auf der maximalen Geschosszahl (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 Geschosszahl (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) 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 rechtkräftigen 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).

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 m^2 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 § 38 und § 39 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.

Das Pflanzen von invasiven Neophyten ist verboten. Die Praxishilfe Neophyten des Kanton Solothurns ist beizuziehen.

2 Grünflächenziffer

Die minimalen Grünflächenziffern sind zonenspezifisch in § 38 und § 39 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 m^2 an die verlangte Grünfläche angerechnet werden, aber im Maximum 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 Carports.

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 und in der Arbeitszone zulässig.

§ 10 Sexgewerbe

1

In den Wohnzonen, der Kernzone A und B, der Übergangszone, der Mischzone Isola, der Mischzone Wydenmatt 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. 1bis 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 Bauzonenplan verbindlich festgelegt und dargestellt. Dies mit Ausnahme der Landwirtschaftszone, in welcher die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gilt.

2 Aufstufung entlang der Kantonsstrasse

Bereiche 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 Bauzonenplan 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	
1 Unterteilung	Das Gemeindegebiet von Breitenbach ist gemäss Bauzonen- und Gesamtplan in folgende Zonen und Gebiete unterteilt:	
2 Bauzonen	Wohnzone 1-2-geschossig	E1-2
	Wohnzone 2-geschossig W2	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
3 Eingeschränkte Bauzonen	Wald- und Heckenrandschutzzone	WH
	Uferschutzzone innerhalb Bauzone	USZi
	Schutzzone für Kulturobjekte	SK
4 Überlagernde Festlegungen	Naturgefahren	
	Grundwasserschutzzone	S1/S2/S3
	Belastete Standorte / Altlasten	
	Schadstoffbelastete Böden	
	Störfälle	
5 Natur und Kulturobjekte	Geschützte archäologische Fundstellen	
	Geschützte / schützenswerte / erhaltenswerte Gebäude und Kulturobjekte	
	Naturobjekte	

2. Bauzonen

§ 16 Wohnzone 1-2-geschossig E1-2

1 Zweck Zone für 1 bis 2-geschossige Wohnnutzung

2 Nutzung Wohnbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Büros, Praxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.), deren Bauweise der E1-2 angepasst sind.

Es ist ein Gewerbe- / Dienstleistungsanteil von maximal 25 % der Summe der Geschossfläche (Erd-, Ober- und Dachgeschoss) zulässig.

3 Bauweise Einfamilien-, Doppel- und Zweifamilienhäuser

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.

4 Baumasse Vgl. § 38 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.

§ 17 Wohnzone 2-geschossig W2 W2

1 Zweck Zone für 2-geschossige Wohnnutzung

2 Nutzung Wohnbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Büros, Praxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.), deren Bauweise der W2 angepasst sind.

Es ist ein Gewerbe- / Dienstleistungsanteil von maximal 25 % der Summe der Geschossfläche (Erd-, Ober- und Dachgeschoss) zulässig.

3 Bauweise Einfamilien-, Doppel- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohneinheiten.

4 Baumasse Vgl. § 38 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.

5 Gebiet mit besonderen Bestimmungen Auf dem im Bauzonenplan gekennzeichneten Gebieten ist folgendes zu beachten:

- 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, 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 Wohnbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Büros, Praxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.), deren Bauweise der W3 angepasst ist.

Es ist ein Gewerbe- / Dienstleistungsanteil von maximal 25 % der Summe der Geschossfläche (Erd-, Ober- und Dachgeschoss) zulässig.

3 Bauweise Reihenhäuser, Terrassenhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.). Einfamilien-, Doppel- und Zweifamilienhäuser sind nicht zulässig.

4 Baumasse Vgl. § 38 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 traufständiger 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 Nutzgärten 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. § 38 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 Tonziegeln vorzusehen. Matt engobierte 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 bei sämlichen 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 Gesamtsanierungen kann die Planungskommission Einschätzungen durch qualifizierte Fachpersonen einholen.

§ 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. § 38 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.

4 Dachform, Dachgestaltung, Dachaufbauten

Die Dachform ist frei.

Die Bedachung von Hauptgebäuden ist in der Regel mit Tonziegeln 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 Einschätzungen 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. § 38 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 Nachbarsgrundstück 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 fünf Gebiete mit unterschiedlichen Vorgaben für die Bau- und Nutzungsmasse auf (Einteilung siehe Bauzonenplan).

4 Bau- und Nutzungsmasse

Gebiet I

- max. 3'700 m^2 Geschossfläche für Verkaufsgeschäfte, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
- max. 2'200 m^2 Geschossfläche für Wohnen
- max. 27.5 m Gesamthöhe
- Die Geschosszahl, die Gesamthöhe, die Gebäudelänge und die Geschossfläche für einen Ersatzneubau ergeben sich in der Regel aus der heutigen Situation. Für die abschliessende Beurteilung ist der Gemeinderat im Gestaltungsplanverfahren zuständig.

Gebiet II

- max. 480 m^2 Geschossfläche für Verkaufsgeschäfte, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
- max. 840 m^2 Geschossfläche für Wohnen
- max. 13.5 m Gesamthöhe
- Die Geschosszahl, die Gesamthöhe, die Gebäudelänge und die Geschossfläche für einen Ersatzneubau ergeben sich in der Regel aus der heutigen Situation. Für die abschliessende Beurteilung ist der Gemeinderat im Gestaltungsplanverfahren zuständig.

Gebiet III

- max. 1’200 m^2 Geschossfläche für Verkaufsgeschäfte, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
- max. 2'610 m^2 Geschossfläche für Wohnen
- max. 22.5 m Gesamthöhe
- Die Geschosszahl, die Gesamthöhe, die Gebäudelänge und die Geschossfläche ergeben sich in der Regel aus der heutigen Situation. Für die abschliessende Beurteilung ist der Gemeinderat im Gestaltungsplanverfahren zuständig.

Gebiet IV

- max. 1’100 m^2 Geschossfläche für Wohnen (nur Wohnnutzung zulässig)
- max. 13.5 m Gesamthöhe
- Die Geschosszahl, die Gesamthöhe, die Gebäudelänge und die Geschossfläche ergeben sich in der Regel aus der heutigen Situation. Für die abschliessende Beurteilung ist der Gemeinderat zuständig.

Gebiet V

- Max. 2’500 m^2 Geschossfläche für Verkaufsfläche, nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe
- Max. 6'000 m^2 Geschosssfläche für Wohnen
- Max. 15 m Gesamthöhe

- Für die abschliessende Beurteilung der Geschosszahl, der Gesamthöhe, der Gebäudelänge und der Geschossfläche ist der Gemeinderat im Gestaltungsplanverfahren zuständig.
- Für den Gestaltungsplan gelten zusätzlich die Vorgaben nach § 40.

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.

§ 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, Entwickelung 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 den ortsüblichen Bauformen und Farben zu orientieren.

4 Baumasse

Vgl. § 39 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 Gebiet mit besonderen Bestimmungen

In dem im Bauzonenplan gekennzeichneten Gebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- kommunale verkehrsintensive Betriebe und Anlagen (> 250 Personenfahrten / Tag, > 50 Lastwagen- und Lieferwagenfahrten / Tag)
- Grössere Einkaufszentren / Fachmärkte (> 1'000 m^2 Verkaufs- und Lagerfläche)
- Betriebe des Automobilgewerbes inkl. Tankstellen und dazugehörige Shops

§ 25 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen **öBA**

1 Zweck Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.

2 Nutzung Öffentliche Nutzungen

3 Bauweise Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen

4 Baumasse Vgl. § 39 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.

5 Besondere Bestimmungen

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 Längacker zugelassen.

6 Gebiete mit besonderen Bestimmungen

Schulanlage Breitgarten: Auf dem im Bauzonenplan gekennzeichneten Gebiet sind keine Bauten und baulichen Anlagen zulässig.

§ 26 Zone für öffentliche Anlagen **öA**

1 Zweck Sicherung von Flächen für Parkierungen und Grünanlagen

2 Nutzung Parkierungs- und Grünanlagen

3 Besondere Bestimmungen

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 Zweck Bezweckt den Schutz der Wald- und Heckenränder vor baulicher Ausnützung und die Erhaltung bzw. Aufwertung des wertvollen Übergangsbereiches zur Bauzone.

2 Bauten und Anlagen Keine Bauten und Anlagen sowie keine privaten Wege und Strassen.

3 Terrainveränderungen Sind nur zulässig, wenn sie der Aufwertung der Wald- und Heckenränder als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen.

4 Besondere Bestimmungen Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen ist nicht zulässig. Ausnahmen können durch die Behörde bewilligt werden.

§ 28 Uferschutzzone innerhalb Bauzone USZi

1 Zweck

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 Darstellung

Ist im Bauzonenplan dargestellt.

3 Nutzung

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 814.201[3], insbesondere Art. 41c) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81[4]).

4 Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen

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 Unterhalt

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 Besondere Bestimmungen

Für die Aufwertung des Gewässerraumes sind entlang des Fliessgewässers einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume zu fördern.

§ 29 Schutzzone für Kulturobjekte SK

1 Zweck

Dient dem Umgebungsschutz sowie der Aufwertung des Landschaftsbildes im Bereich wichtiger Kulturobjekte.

2 Nutzung

Die Nutzung hat sich dem Schutzzweck unterzuordnen.

3 Bauten und Anlagen, Fusswege

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.

---

[3] https://fedlex.data.admin.ch/eli/cc/1998/2863_2863_2863

[4] https://fedlex.data.admin.ch/eli/cc/2005/478

[5] https://bgs.so.ch/app/de/texts_of_law/712.15

4 Besondere Bestimmungen

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.

4. Überlagernde Festlegungen

§ 30 Naturgefahren

1 Zweck

Die Vorgaben zu den Naturgefahren bezwecken den Schutz von Mensch, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren, primär mittels raumplanerischen und wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen.

Die Naturgefahren werden in vier Gefahrenstufen unterteilt. Für die unterschiedlichen Gefahrenstufen gelten die nachfolgenden Bestimmungen.

2 Darstellung

Die jeweiligen Naturgefahrenzonen sind im Naturgefahrenplan dargestellt. Der Naturgefahrenplan gilt innerhalb des Perimeters Gefahrenkartierung.

Bei Bauvorhaben ist zusätzlich die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes (BAFU) hinweisend zu berücksichtigen.

Ausserhalb des Perimeters der kommunalen Gefahrenkartierung ist die Naturgefahrenhinweiskarte des Kantons (gemäss kantonalem Geoportal) zu konsultieren.

Hinweisbereich geringe Gefährdung (gelb) / Restgefährdung (gelb/weiss schraffiert)

3 Auflagen geringe Gefährdung / Restgefährdung

Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen. Bei sensiblen Objekten sind Schutzmassnahmen vorzusehen. Die Grundeigentümerschaft ist auf die Gefährdung aufmerksam zu machen. Für die jeweilige Prozessart können dem dazugehörigen Gefahrenkartenbericht Massnahmenempfehlungen entnommen werden.

4 Zuständigkeiten

Die kommunale Baubehörde informiert die Bauherrschaft über die vorhandene Gefährdung und macht diese auf mögliche Massnahmen zur Schadensverhütung aufmerksam. Die Solothurnische Gebäudeversicherung SGV ist beizuziehen. Bei sensiblen Objekten und Bauten kann die Koordinationsstelle Naturgefahren einbezogen werden.

Gebotsbereich mittlere Gefährdung (blau)

5 Auflagen mittlere Gefährdung

a) Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen ist nur unter Auflagen zulässig.

b) Besonders sensible Objekte sind im Gebotsbereich nicht zulässig. Bauten/Anlagen, in denen sich besonders viele Menschen aufhalten und die schwierig zu evakuieren sind, sind im Gebotsbereich nicht zulässig.

c) Vorgesehene Schutzmassnahmen dürfen das Risiko nicht auf benachbarte Parzellen verlagern.

Gefahrenprozess Wasser

d) Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge, Garageneinfahrten usw.) von Neubauten, wesentlichen Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu bauen, dass sie bei einer Überflutung des Gebietes gegen eindringendes Wasser gesichert sind.

e) Einbauten, wesentliche Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu erstellen, dass die Fundationen im Fall eines Hochwassers nicht unterspült werden.

f) Zu- und Abläufe zu den Gebäuden (Kanalisation, Wasserversorgung) sind technisch so auszurüsten, dass eine Überflutung im Gebäude ausgeschlossen werden kann.

g) Bei der Umgebungsgestaltung ist dafür zu sorgen, dass das Hochwasser möglichst schadlos abfliesst.

Gefahrenprozess Rutschungen

h) Der Gefährdungssituation durch Rutschungen ist mit einer der konkreten Rutschgefahr angepassten Bauform und Bauweise Rechnung zu tragen. Eingriffe, welche die Rutschung ungünstig beeinflussen, sind zu vermeiden. Bei Neu- und Umbauten sind konstruktive Objektschutzmassnahmen zu prüfen.

i) Die Baugrube ist während der Bauphase immer zu sichern.

j) Das Oberflächen- und Meteorwasser soll abgeführt werden und nicht versickern.

6 Zuständigkeiten

Mit dem Baugesuch sind die der Gefährdung entsprechend vorgesehenen Schutzmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die kommunale Baubehörde prüft die vorgesehenen Schutzmassnahmen. Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und Massnahmen (wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs) verlangen. Die Solothurnische Gebäudeversicherung ist beizuziehen.

Verbotsbereich erhebliche Gefährdung (rot)

7 Auflagen erhebliche Gefährdung

Die Erstellung von neuen Bauten und Anlagen ist grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen von diesem Grundsatz in bereits bebauten Gebieten sowie Massnahmen für bestehende Bauten und Anlagen müssen fallweise unter Abwägung der Interessen und unter Einbezug der kantonalen Koordinationsstelle Naturgefahren beurteilt werden (bauliche Massnahmen, Notfallplanung).

8 Ausnahmen

Wenn bauliche Massnahmen ergriffen worden sind, die eine Neubeurteilung der Gefährdung nach sich ziehen, sind die Auflagen unter Einbezug der kantonalen Koordinationsstelle Naturgefahren festzulegen.

Oberflächenabfluss

9 Grundlage

Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Potenziell gefährdete Gebiete durch Oberflächenabfluss zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes (BAFU) auf.

10 Auflagen

Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten.

11 Zuständigkeiten

Die kommunale Baubehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die kommunale Baubehörde weitergehende Massnahmen verlangen.

§ 31 Grundwasserschutzzone

1 Zweck

Die Grundwasserschutzzonen dienen dem Schutz der im öffentlichen Interesse liegenden Quell- und Grundwasserfassungen.

2 Nutzung

Die Quellwasserschutzzonen S1, S2 und S3 sind anderen Nutzungszonen überlagert.

3 Beschränkungen

Die geltenden Eigentumsbeschränkungen sind durch die jeweiligen Schutzzonenpläne sowie die entsprechenden Schutzzonen-Reglemente festgehalten.

§ 32 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 814.01[6]) in einen öffentlich zugänglichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltlV, SR 814.680[7]) 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 AltlV 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 AltlV erbracht werden muss.

§ 33 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 Vollzugs-Aufgaben 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.

§ 34 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 Einzonungen, 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.

[6] https://fedlex.data.admin.ch/eli/cc/1984/1122_1122_1122
[7] https://fedlex.data.admin.ch/eli/cc/1998/2261_2261_2261

5. Natur- und Kulturobjekte

§ 35 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.

§ 36 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 historische Werte 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.

[8] https://bgs.so.ch/app/de/texts_of_law/436.11

Die in den Nutzungsplänen als schützenswert dargestellten Kulturobjekte sind als Einzelobjekte 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 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.

§ 37 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 451[9]) und § 20 kantonale Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, BGS 435.141[10]) 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 Ufergehölzen[11].

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 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://fedlex.data.admin.ch/eli/cc/1966/1637_1694_1679

10 https://bgs.so.ch/app/de/texts_of_law/435.141

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

6. Bauvorschriften und Nutzungsziffern

§ 38 Wohn- und Mischzonen

Bezeichnung	**E1-2** Wohnzone, 1-2-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], § 7	40 %	40 %	40 %	20 %	30 %	50 %		
Baumäquivalent, § 7	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 Nebennutzflächen enthalten.

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

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

§ 39 Arbeitszonen / weitere Zonen

Bezeichnung	**A** Arbeitszone	**öBA** Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	**öA** Zone für öffentliche Anlagen
min. Geschosszahl [G]	frei	frei	
max. Geschosszahl [G]	frei	frei	
Zulässigkeit Attikageschoss	ja	ja	
max. Fassadenhöhe [Fh]	frei	12.50 m	
max. Gesamthöhe [Gh]	10.50 m bis 15.0 m[15]	frei	
max. Gebäudelänge [Gl]	frei	frei	
min. Überbauungsziffer [ÜZ], § 6	25 %	frei	
max. Überbauungsziffer [ÜZ], § 6			
- Vollgeschosse	60 %	frei	
- Unterniveaubauten	80 %	80 %	
min. Grünflächenziffer [GZ], § 7	10 %	20 %	
Baumäquivalent, § 7	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

§ 40 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.
- Abgestufte Gesamthöhe erwünscht.
- Umgang mit dem Uferbereich der Lüssel und dessen Einbezug in die Überbauung.
- Ein attraktiver Aussenraum mit durchlässiger Freiraumvernetzung sowie einen erhöhten Grünflächenanteil.
- Erschliessung ab Kantonsstrasse über bestehenden Mettlenweg, Wegfahrt auf Kantonsstrasse über bestehende Strasse im Gebiet III der Mischzone Wydenmatt.
- Unterirdische Parkierungsanlage(n) (ausgenommen Besucher- und Behindertenparkplätze)
- Realisierung fehlender Abstellplätze des Gebiets III (Anzahl nach rechtsgültiger KBV).
- Erdgeschossnutzung für Dienstleistung, Gewerbe und Verkauf 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 Parkierungsanlage (ausgenommen Besucher- und Behindertenparkplätze) mittels geologischem Gutachten.
- Prüfung der Risikorelevanz von Störfällen gemäss § 34 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.

Vorgängig oder parallel zum Gestaltungsplan ist eine Baulandumlegung nach kantonalem Recht durchzuführen.

Ein Bonus auf die Gesamthöhe darf nicht vergeben werden.

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 (u.a. Terrassenhaus / -häuser).
- Unterirdische Parkierungsanlage(n) (ausgenommen Besucher- und Behindertenparkplätze)

E Haselmatt boden

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.
- abnehmende Gesamthöhe und Geschossigkeit in Richtung Gartenstrasse und Gehrenweg sowie rücksichtsvoller Übergang zu den ausserhalb des Gestaltungsperimeters befindlichen Liegenschaften in Bezug auf Körnigkeit und Gestaltung
- 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 Hüglismatt

Im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet «Hüglismatt» 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

§ 41 Verfahren

1 Erlass

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

§ 42 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.

§ 43 Altes Recht

1 Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement Teil Bauzone mit Regierungsratsbeschluss Nr. 184 vom 25. Januar 1999 und Regierungsratsbeschluss Nr. 1099 vom 26. Juni 2017 aufgehoben.

V. GENEHMIGUNGSVERMERK

Öffentliche Auflage vom 30. Mai bis 30. Juni 2025

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Breitenbach am 19. Mai 2025

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