Gemeinde Rodersdorf

Zonenreglement

27. August 2026
Am 27. August 2026 vom Gemeinderat zuhanden der 2. Vorprüfung verabschiedet

Vom Gemeinderat für die 1. Vorprüfung verabschiedet	am 30. Januar 2025
Vom Gemeinderat für die Mitwirkung verabschiedet	am 19. März 2026
Vom Gemeinderat für die 2. Vorprüfung verabschiedet	am 27. August 2026
Mitwirkung	vom 16. April bis 1. Mai 2026

Vom Gemeinderat für die 1. öffentliche Auflage verabschiedet am.....

1. öffentliche Auflage vom ..... bis .....

Vom Gemeinderat beschlossen am.....

Die Gemeindepräsidentin

.....

Der Gemeindeschreiber

.....

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. ..... am.....

Der Staatsschreiber

.....

Publikation im Amtsblatt am.....

Bisherige Texte sind schwarz dargestellt.

Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen Zonenreglement sind in grün geschrieben.

Hinweise sind in blau dargestellt.

Änderungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung sind violett dargestellt

Änderungen aufgrund der 2. Mitwirkung sind orange dargestellt

Aufzuhebende Stellen des rechtsgültigen Zonenreglements sind grau ~~durchgestrichen~~ dargestellt.

plan:team

Inhaltsverzeichnis

1. Formelle Vorschriften 4
§ 1 Geltungsbereich 4
§ 2 Übergeordnete Vorschriften 4

2. Einleitende Vorschriften 4
§ 3 Planungsgrundsätze 4
§ 4 Geschossflächenziffer 4
§ 5 Mindestausnutzung 5
§ 6 Fachberatung 5
§ 7 Qualitätssicherung mit Voranfragen 5
§ 8 Qualitätssicherung mit Varianzverfahren 6
§ 9 Nutzungsvorschriften 7
~~Planungsbehörden, Auflageverfahren und Rechtsmittel~~ 7
§ 10 Unterteilung Zonen und übrige Vorschriften 7

3. Zonenvorschriften 9
§ 11 Tabelle Baumasse 9

3.1 Bauzonen ~~und Nutzzonen~~ 11
§ 12 ~~Hofstattzone / H~~ Wohnzone zweigeschossig reduziert / W2r (PBG § 30) 11
§ 13 Wohnzone zweigeschossig / W2~~A~~ (PBG § 30) 11
§ 14 Wohnzone ~~zweigeschossig / W2B~~ dreigeschossig reduziert / W3r (PBG § 30) 12
§ 15 Kernzone / K (PBG § 31) 12
§ 16 Gewerbezone / G (PBG § 32) 13
§ 17 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen / ÖBA (PBG § 34) 13

3.2 ~~Zonen und Gebiete im Gesamtplan~~ ~~Landwirtschaftszonen~~ Zonen ausserhalb der Bauzone 15
§ 18 Landwirtschaftszone (PBG § 37bis) 15
§ 19 ~~Spezialzone für Rebbau~~ Rebbauzone 15
~~Reservezone/RW /RG (PBG § 27)~~ 16
§ 20 ~~Teilzonen und Gestaltungsplan für~~ Spezialzone Reitsport nach Art. 18 RPG 16
§ 21 Spezialzone Pflanzlandstiftung nach Art. 18 RPG 17

3.3 Schutzzonen 19
§ 22 Kommunale Naturschutzzone 19
§ 23 Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone (§ 41c GschV) 19

3.4 Überlagernde Zonen / Bestimmungen 20
§ 24 Zone mit Einschränkungen «Orhau» 20
~~Gestaltungspläne~~ ~~Perimeter kommunaler Gestaltungsplan~~ 20
§ 25 Perimeter Gestaltungsplanpflicht 20
§ 26 Ortsbildschutzzone~~/ OS (PBG § 36)~~ 22
§ 27 ~~Landwirtschaftszone ohne bauliche Nutzung~~ Landschaftsschutzzone 24
§ 28 Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft 24

§ 29 Schutzzone Dorfbrunnenquellen ... 25
§ 30 Naturgefahr Oberflächenabfluss ... 28
3.5 ~~Gebäudeklassierung~~ Kultur- und Naturobjekte ... 29
~~Gebäudeklassierung~~ ... 29
§ 31 Schützenswerte Bauten ... 29
§ 32 Erhaltenswerte Bauten ~~und Kulturobjekte~~ ... 30
~~Geschützte Brunnen und Kreuze~~ ... 31
§ 33 Geschützte Mauern ... 31
§ 34 Geschützte Bäume und Baumgruppen ... 31
3.6 Festsetzungen gemäss kant. Richtplan / kant. Schutzbeschlüssen ... 32
§ 35 Kantonal geschützte Bauten ~~(durch RRB geschützt)~~ / geschützte Kulturobjekte 32
§ 36 Wald- und Feldgehölze, Hecken, Bäche und Uferbewuchs ... 32
§ 37 Archäologische Fundstellen (Schutzzonen) ... 33
§ 38 Wildtierkorridor von regionaler Bedeutung SO 25 ... 34
§ 39 Weitere kantonale Schutzgebiete, -objekte und Festlegungen ... 34
4. Übrige Bestimmungen ... 35
§ 40 Umgebungsgestaltung in sämtlichen Bauzonen ... 35
§ 41 Gestaltung des Siedlungsrandes ... 35
§ 42 Flachdachgestaltung ... 36
~~An- und Nebenbauten~~ ... 36
§ 43 Lichtemissionen ... 36
§ 44 Mobilfunkanlagen ... 36
§ 45 ~~Schadstoffbelastete Böden (gemäss § 13 bis KAV)~~ Belastete Standorte (gemäss Art. 2 AltlV) ... 37
§ 46 Belastete Ablagerungsstandorte ~~(gemäss Art. 32c USG)~~ (gemäss Art. 2 AltlV) ... 37
§ 47 Spezielle Einrichtungen ... 38
5. Schlussbestimmungen ... 38
§ 48 Verfahren ... 38
§ 49 Inkrafttreten / Übergangsrecht ... 38
§ 50 ~~Altes Recht~~ Aufhebung altes Recht ... 38
6. Anhang ... 39
Anhang 1: Übersicht über die Naturobjekte (orientierend) ... 39
Anhang 2: Bauinventar (orientierend) ... 48

1. Formelle Vorschriften

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

§ 1 Geltungsbereich

[1] Die Nutzungsplanung gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Sie besteht aus

a) Zonenreglement
b) Baureglement
c) Bauzonen- und Gesamtplan (Massstab 1:2500 / 5000),
d) Erschliessungsplan (Massstab 1:1'000).

§ 2 Übergeordnete Vorschriften

[1] Massgebend für das Bauen in der Gemeinde sind die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), der kantonalen Bauverordnung (KBV), der übrigen einschlägigen Erlasse des Bundes und des Kantons sowie dieses Reglement.

2. Einleitende Vorschriften

§ 3 Planungsgrundsätze

[1] Die Gemeinde Rodersdorf verfolgt folgende Ziele:

a) Der historisch wertvolle Dorfkern ist als identitätsstiftender Ort zu erhalten und weiterzuentwickeln, wobei die baulichen Aspekte, der Grünraum, die Vorplätze sowie der Freiraum gleichermassen zu berücksichtigen sind.
b) Die verschiedenen Quartiere werden ihren Qualitäten und Eigenheiten entsprechend weiterentwickelt, wobei der Fokus auf der Gestaltung des öffentlichen Raums mit Begegnungsmöglichkeiten für sämtliche Bevölkerungsgruppen und der Nutzungsdurchmischung liegt. Der Siedlungsentwicklung nach innen wird zugleich Rechnung getragen.
c) Grössere Baulücken werden bedarfsgerecht mit zukunftsorientierten Bauvorhaben geschlossen.
d) Die Siedlungsentwicklung erfolgt anhand von nachhaltiger Gestaltung und Ausführung der Bauten sowie deren Umgebung.

§ 4 Geschossflächenziffer

[1] **Aufteilung in ober- und unterirdische Geschossflächenziffer:** In Ergänzung zu § 37bis KBV wird die Geschossflächenziffer (GFZ) in eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) und eine unterirdische Geschossflächenziffer (GFZu) aufgeteilt.

[2] **Unterirdische Geschossflächenziffer:** Sämtliche Flächen von unterirdischen Bauten, Unterniveaubauten und Untergeschossen zählen zu der unterirdischen Geschossfläche.

3 ~~Altrechtliche Bauten: In Bauten, die vor Inkrafttreten dieses Reglements erstellt wurden, darf das bestehende Volumen, unabhängig von der Geschosszahl und den Geschossflächen mit der zulässigen Nutzung genutzt werden. Die bisherige Geschossflächenziffer darf dadurch überschritten werden (Bestandesschutz, § 34ter PBG).~~
Für altrechtliche Bauten gilt § 34ter PBG.

§ 5 Mindestausnutzung

1 Beschreibung: Bei Neubauten auf unbebauten Parzellen gilt eine Mindest~~ausnützungsziffer~~geschossflächenziffer gemäss Tabelle Baumasse in § 11.

2 Nachweis bei Nichterreichen der Mindestausnützung: Werden Parzellen nur teilweise überbaut, so ist der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnutzung erreicht werden kann. Dies gilt nicht für An- und unbeheizte Nebenbauten.

3 Ausnahmen: Die Baubehörde kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen oder Festlegungen gemäss Grundbuch nicht voll überbaubar ist.

§ 6 Fachberatung

1 Beratung: Die Baubehörde zieht bedarfsgerecht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauherrschaft und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.

2 Zonen und Gebiete: Die Fachberatung stellt zuhanden der Baubehörde in den folgenden Fällen einen Antrag:

a. Überbauungen auf Grundstücken grösser als 3'000 m^2
b. Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
c. Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten;
d. Bewilligung von Einzelvorhaben in Gestaltungsplangebieten vor dem Erlass des Gestaltungsplans;
e. Umbau, Erweiterung und Ersatz von schützenswerten und erhaltenswerten Bauten,
f. Bauten und Anlagen in der Landschaftsschutzzone;

3 Kosten: Die entstehenden Kosten werden zu Lasten der Bauherrschaft verrechnet.

4 Ausführungsverordnung: Der Gemeinderat kann eine Verordnung zur Arbeit der Fachberatung erlassen.

§ 7 Qualitätssicherung mit Voranfragen

Hinweis: Voranfragen können von Seiten der Bauherrschaft gewünscht werden. Sie bieten Bauherrschaften die Möglichkeit, vor einem Baubewilligungsverfahren einzelne, wesentliche Aspekte durch die Baubehörde prüfen zu lassen. Dadurch erhält die Bauherrschaft Planungssicherheit für weitere Investitionen und das nachfolgende Baubewilligungsverfahren. Dies könnte z.B. relevant sein, wenn

eine Grundeigentümerschaft mehrere Grundstücke erwerben möchte und diese im Anschluss einer Überbauung zuführen möchte.

1 **Stellungnahme der Baubehörde:** Die Baubehörde steht bei Bauvorhaben mit ortsbaulicher oder architektonischer Relevanz für Voranfragen zur Verfügung. Bauvorhaben mit ortsbaulicher oder architektonischer Relevanz sind solche, die

a) in der Kernzone, in der Ortsbildschutzzone, in der Umgebung von schützenswerten oder erhaltenswerten Bauten und Naturobjekten oder in der Umgebung von kantonal geschützten Bauten und Objekten liegen.
b) Überbauungen auf Grundstücken grösser als 3'000 m^2
c) zu einem Bauvorhaben, dessen Ausführung den Erlass eines Gestaltungsplans oder die Erteilung einer Ausnahmebewilligung zur Voraussetzung hätte, gehören;
d) zu einem Erschliessungsvorhaben gehören.

2 **Stellungnahme von Fachkommissionen:** Die Baubehörde kann bei derartigen Voranfragen eine Stellungnahme einer Fachkommission oder ein Fachgutachten einer unabhängigen, sachverständigen Stelle einholen.. Die kantonalen Fachstellen resp. Ämter ~~(Fachstelle Heimatschutz, Denkmalpflege)~~ können von der örtlichen Baubehörde und von den externen Fachpersonen zur Drittmeinung beigezogen werden.

3 **Verpflichtung:** Die Baubehörde ist zur Stellungnahme verpflichtet, sofern ihr alle erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden.

4 **Verbindlichkeit:** Die Stellungnahme hat keinen verbindlichen Charakter. Ein definitiver Entscheid kann nur im Rahmen eines ordentlichen Verfahrens, welchem sämtliche notwendigen Akten und Pläne zur Beurteilung zu Grunde liegen, erfolgen.

5 **Kosten:** Die entstehenden Kosten werden mit der Baubewilligung als Gebühr verrechnet.

§ 8 Qualitätssicherung mit Varianzverfahren

1 **Varianzverfahren:** Zur Erreichung eines ortsbaulich oder architektonisch optimalen Projekts kann der Gemeinderat mit oder ohne begründeten Antrag der Baubehörde, nach Anhörung der Grundeigentümerschaft, die Durchführung eines Varianzverfahrens vor Erteilung der Baubewilligung für Bauvorhaben verlangen, welche:

a) In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gemäss § 25 ZR liegen.
b) ein grösseres Areal umfassen, in der Regel ab 3'000 m^2 Landfläche, sofern eine grössere Überbauung geplant ist, oder
c) eine sensible Integration der Bauten und Anlagen in die Umgebung verlangen, insbesondere in oder im direkten Umfeld der Kernzone, der Ortsbildschutzzone, geschützten oder erhaltenswerten Bauten und schützenswerten Naturobjekten.

2 **Kostenbeteiligung:** Grundsätzlich sind die Kosten von der Bauherrschaft zu übernehmen. Die öffentliche Hand hat sich nach Massgabe ihres Interesses an den Kosten eines derartigen Qualitätsverfahrens zu beteiligen.

3 Vorgaben: Wird ein Varianzverfahren verlangt, gelten folgende Vorgaben und die SIA-Normen 142 / 143 wegleitend:
Ein Varianzverfahren liegt vor, wenn
a) mindestens drei erarbeitete Projektentwürfe von ~~verschiedenen~~ mindestens drei interdisziplinär zusammengesetzten ~~verschiedenen~~ Teams vorliegen oder ein von der Gemeinde bestimmtes Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro Teil des Entwurfsteams sind,
b) mindestens die wesentlichen Elemente der Siedlungs-, Freiraum- und Umgebungsgestaltung sowie Erschliessung unter Beachtung der angrenzenden Ortsteile und massgebenden Baukörper aufgezeigt sind und
c) ein unabhängiges Fachgremium, bestehend mindestens aus einem Gemeinderatsmitglied und einer ausgewiesenen, unabhängigen Fachperson, an der Vorbereitung und Beurteilung der Projektentwürfe beteiligt sind.

§ 9
Nutzungsvorschriften

1 Die Nutzung der Zonen, Gebiete und Objekte richtet sich nach den §§ 26 - 38 Planungs- und Baugesetz (PBG), soweit die Gemeinde nachfolgend nicht eigene Vorschriften erlässt.

~~Planungsbehörden, Auflageverfahren und Rechtsmittel~~

2 ~~Planungsbehörde ist der Gemeinderat, vorbereitendes Organ ist die Planungskommission.~~

3 ~~Auflage-, Einsprache- und Beschwerdeverfahren richten sich nach § 15ff PBG.~~

§ 10
Unterteilung Zonen und übrige Vorschriften

~~Zonen, Gebiete, Objekte im~~ Bauzonen ~~plan~~		§	Seite
~~Hofstattzone~~ Wohnzone zweigeschossig reduziert	~~H~~W2r	§ 12	11
Wohnzone zweigeschossig	W2~~A~~	§ 13	11
Wohnzone ~~zweigeschossig~~ dreigeschossig reduziert	~~W2B~~ W3r	§ 14	12
Kernzone	K	§ 15	12
Gewerbezone	G	§ 16	13
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	§ 17	13
~~Spezielle Zone Spezialzone Pflanzlandstiftung nach Art. 18 RPG~~	~~SP~~	~~§ 21~~	~~17~~
~~Teilzonen- und Gestaltungsplan für Reitsport / Spezialzone Reitsportanlage~~	~~SR~~	~~§12~~	~~12~~
~~Zonen, Gebiete, Objekte im Gesamtplan~~ ~~Landwirtschaftszonen~~ Zonen ausserhalb der Bauzone			
Landwirtschaftszone	L	§ 18	15
~~Spezialzone für Rebbau~~ Rebbauzone	R	§ 19	15

~~Reservezone~~		~~§ 13~~	~~11~~
Spezialzone Reitsport nach Art. 18 RPG	SR	§ 20	16
~~Spezielle Zone~~ Spezialzone Pflanzlandstiftung nach Art. 18 RPG	SP	§ 21	17
Schutzzonen			
Kommunale Naturschutzzone		§ 22	19
Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone		§ 23	19
Überlagernde Zonen / Bestimmungen			
Zone mit Einschränkungen «Orhau»		§ 24	20
~~Gestaltungspläne Perimeter kommunaler Gestaltungsplan~~		-	~~20~~
Perimeter Gestaltungsplanpflicht		§ 25	20
Ortsbildschutzzone	~~OS~~	§ 26	22
~~Landwirtschaftszone ohne bauliche Nutzung~~ Landschaftsschutzzone		§ 27	24
Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft		§ 28	24
Schutzzone Dorfbrunnenquellen		§ 29	25
Naturgefahr Oberflächenabfluss		§ 30	28
~~Gebäudeklassierung.~~ Kultur- und Naturobjekte			
~~Gebäudeklassierung~~		~~§ 21~~	~~21-22~~
Schützenswerte Bauten- und Kulturobjekte		§ 31	29
Erhaltenswerte Bauten- ~~und Kulturobjekte~~		§ 32	30
~~Kultur- und Naturobjekte geschützt~~		~~§ 21~~	~~20~~
Geschützte Mauern		§ 33	31Fehler! Textmarke nicht definiert.
Geschützte Bäume und Baumgruppen		§ 34	31
Festsetzungen gemäss kant. Richtplan / kant. Schutzbeschlüssen			
Übrige Bestimmungen			
Schlussbestimmungen			

3. Zonenvorschriften

§ 11
Tabelle Baumasse

Hinweis: Erstellt als separates Dokument. Dieses wird vor der öffentlichen Auflage in das Zonenreglement eingefügt.

Zone	Kürzel	Geschossflächenziffer GFZ gemäss KBV § 37bis*		Grünflächenziffer GZ gemäss KBV § 36*	Geschosszahl gemäss KBV § 16	Fassadenhöhe FH gemäss KBV § 18	Gesamthöhe GH gem. KBV § 18bis	Gebäude-länge GL gemäss KBV § 21	Gebäude-breite GB gemäss KBV § 21	Lärmempfindlichkeitsstufe ES	§ im PBG	§ im ZR
		oberirdisch GFZo, min. / max.	unterirdisch GFZu, max.	min.	max. / min.	max.	max.	max.	max.	gemäss LSV Art. 43(1)		
Bauzonen												
~~Hofstattzone~~ Wohnzone zweigeschossig reduziert	~~H~~ W2r	- / 0.50	0.50	~~0.70(2)~~ 0.60	2(3) / ~~1~~	~~5.0 m~~ 6.5 m	-	~~25.0 m(2) (5)~~ 12 m	9 m	II	§30	§ 12
Wohnzone zweigeschossig	W2~~a~~	~~AZ max. 0.35~~ 0.40 / 0.60(4)	0.70	0.40	2 / ~~1~~	7.5m	11.0 m	25.0 m(5)	-	II	§30	§ 13
Wohnzone ~~zweigeschossig~~ dreigeschossig reduziert	W~~2~~b3r	~~AZ max. 0.35~~ 0.50 / 0.65(3) (4)	0.70	0.40	~~2.3~~(6) / ~~1.2~~	~~7.0 m~~ 9.0 m	12.0 m	25.0 m(5)	-	II	§30	§ 14
Kernzone	K	~~AZ max. 0.35~~ 0.40 / 0.60(4)	-	0.25~~(5)~~	2	~~7.0 m~~ 7.5 m	-	-	-	II	§31	§ 15
Gewerbezone	G	-	-	0.20~~(5)~~	-	8.0m	11.0 m	40m	-	III	§32	§ 16
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA	*Die Siedlungsgestaltung hat sich quartier- und massstabsgerecht in das Ortsbild einzufügen.*								In ZR erläutert	§34	§ 17
~~Zonen und Gebiete im Gesamtplan~~ Landwirtschaftszonen Zonen ausserhalb der Bauzone												
Landwirtschaftszone	L	-	-	-	2 / 1	7.5 m ~~Silos: max. 12.0m~~	-		-	III	§37bis	§ 18
~~Spezialzone für Rebbau~~ Rebbauzone		Grundfläche Gebäude max. ~~10~~ 12 m² Unterkellerung nicht gestattet				~~2.5~~ 3 m					§37bis	§ 19
~~Teilzonen und Gestaltungsplan für~~ Spezialzone Reitsport nach Art. 18 RPG		-		-	-	-	-	10.5 m	-	II		§ 20
Spezialzone Pflanzlandstiftung nach Art. 18 RPG		Siehe § 21										§ 21

(1) Lärmnachweis: Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn die massgebenden Lärmgrenzwerte eingehalten werden können (Art. 31, LSV, § 12 LSV-SO). Die Baubehörde verlangt insbesondere dann ein Lärmschutznachweis, wenn die Immissionsgrenzwerte überschritten oder Überschreitungen vermutet werden

~~(2) Baumäquivalent: pro Baum 20 m²~~

(3) Dachgeschosse inkl. Attika auf zwei Vollgeschossen sind nicht zulässig.

(4) ~~Die Ausnützungsziffer von 0.35 gilt für Einfamilienhäuser in Einzelbauweise; ab zwei Wohnungen pro Baukörper oder Einzelbauten:~~ Bei Reihen-Einfamilienhäusern und Arealüberbauungen wird ein Bonus von 0.05 gewährt.

~~(5) Ab einer Gebäudelänge von 15 m sind die ganzen Baukuben gestaffelt anzuordnen. Die Versetzung hat mind. 1.5 m zu betragen.~~

(6) Dachgeschosse inkl. Attika auf drei Vollgeschossen sind nicht zulässig.

3.1 Bauzonen ~~und Nutzzonen~~

§ 12
~~Hofstattzone / H~~
Wohnzone zweigeschossig reduziert / W2r (PBG § 30)

1 **Zweck:** Wohnzone~~, teilweise Grundzone innerhalb der Ortsbildschutzzone.~~ zur schonungsvollen Überbauung der ehemaligen Hofstattflächen.

2 **Nutzung:** Zulässig sind Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind.

~~Baumasse:~~ *in Tabelle Baumasse*

3 **Dachgestaltung:**

Dachform:	Satteldach, Flachdach
Dachneigung bei Steildach:	min. 30°
Dachmaterial:	Tonziegel naturrot, altnatur, patina
Attikageschosse:	sind nicht zulässig

4 **Fassadengestaltung:** Es gelten die Bestimmungen gemäss § 26 Ortsbildschutzzone. Vornehmlich ist der Baustoff Holz zu verwenden. Die grossflächige Gestaltung mit Stein, Beton oder Metall ist im Einzelfall von der Fachberatung zu beurteilen.

5 ~~**Nebenbauten:** Die Nebenbauten verfügen über max. 9 m² Grundfläche, sind eingeschossig und in Holzkonstruktion auszuführen. Freistehende Carports sind unzulässig.~~

6 **Baumpflanzpflicht:** Pro Parzelle bis 500 m² ist mindestens ein standortgerechter und ~~hitzeresistenter~~ einheimischer Obstbaum zu pflanzen. Bis 700 m² zwei, bis 900 m² drei und ab 900 m² mindestens vier entsprechende Bäume. Bei Parzellen über 900 m² hat die Bauherrschaft der Baubehörde einen verhältnismässigen Vorschlag zu präsentieren. Die Bäume haben einen Abstand von min. 3 m zu den Bauten einzuhalten und sind bei einer Fällung oder natürlichem Abgang gleichartig zu ersetzen.

7 **Einfriedungen:** Der offene durchgehende Charakter der Freiflächen ist zu erhalten.

8 **Übrige Vorschriften:** Bezüglich der übrigen Vorschriften gilt ~~innerhalb der Ortsbilschutzzone~~ § 26 Ortsbildschutzzone.

- ~~Bezüglich der übrigen Vorschriften gilt ausserhalb der Ortsbildschutzzone §3.~~

9 ~~**Empfindlichkeitsstufe:** Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung.~~

§ 13
Wohnzone zweigeschossig / W2~~A~~ (PBG § 30)

1 ~~**Zweck:** Normale Wohnzone~~

2 **Nutzung:** Zulässig sind Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind.

~~Baumasse:~~ *in Tabelle Baumasse*

3 **Dachgestaltung:**

Dachform:	Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, Zeltdächer, Flachdächer
Dachneigung:	bei Steildach min~~d~~. 25°
Dachaufbauten / -einschnitte:	Es gilt § 64 KBV
~~Dachmaterial:~~	~~keine besonderen Bestimmungen~~

~~**Gebäudestellung:** In Anpassung an die Umgebung sowie ans Orts- und Strassenbild.~~

4 ~~**An und Nebenbauten:** Bei An- und Nebenbauten bis 30 m² Grundfläche ist die Dachform frei.~~

5 ~~**Empfindlichkeitsstufe:** Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung.~~

§ 14 Wohnzone ~~zweigeschossig / W2B~~ dreigeschossig reduziert / W3r (PBG § 30)

~~**Zweck:** Normale Wohnzone~~

1 **Nutzung:** Zulässig sind Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind.

~~**Baumasse:**~~ *in Tabelle Baumasse*

2 **Dachgestaltung:**

Dachform:	Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, Zeltdächer, Flachdächer
Dachneigung:	bei Steildach min~~d~~. 25°
Dachaufbauten / -einschnitte:	Es gilt § 64 KBV
Dachmaterial:	keine besonderen Bestimmungen

~~**Gebäudestellung:** In Anpassung an die Umgebung sowie ans Orts- und Strassenbild.~~

~~**An und Nebenbauten:** Bei An- und Nebenbauten bis 30 m² Grundfläche ist die Dachform frei.~~

~~**Empfindlichkeitsstufe:** Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung.~~

§ 15 Kernzone / K (PBG § 31)

~~**Zwecke:** Grundzone innerhalb der Ortsbildschutzzone~~

1 **Nutzung:** Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten und nichtstörende dem Charakter der Zone entsprechende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

~~**Baumasse:**~~ *in Tabelle Baumasse*

2 **Dachgestaltung:**

Dachform:	Satteldächer, Walmdächer
Dachneigung:	min. 35°, max. 50 °
Dachaufbauten:	Dachaufbauten sind gestattet, wenn sie hinsichtlich Grösse, Proportion, Form, Farbgebung und Materialwahl der traditionellen Dachlandschaft

angepasst werden. Es sind nur Einzellukarnen in aufgelöster Form oder Gauben zugelassen. Die Dachtraufe darf nicht durch Dachaufbauten unterbrochen werden und muss durchgehend verlaufen.

Dacheinschnitte: auf der strassenabgewandten Seite gestattet
Dachmaterial: Tonziegel naturrot, altnatur, patina.

Hinweis: bisher über Ortsbildschutzzone definiert.

3 ~~An und Nebenbauten: Bei An- und Nebenbauten bis 30 m² Grundfläche sind auch Flachdächer gestattet. Das Ortsbild darf dadurch jedoch nicht beeinträchtigt werden.~~

Hinweis: bisher über Ortsbildschutzzone definiert.

~~Geschlossene Bauweise: Im bezeichneten Bereich gemäss Bauzonenplan gilt die geschlossene Bauweise verbindlich. Es gilt § 33 KBV.~~

4 Übrige Vorschriften: siehe § 26 Ortsbildschutzzone

~~Empfindlichkeitsstufe: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung.~~

§ 16 Gewerbezone / G (PBG § 32)

~~Zweck: Reine Gewerbezone~~

1 Nutzung: Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen.

~~Baumasse:~~ *in Tabelle Baumasse*

2 Dachgestaltung:

Dachform: Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, Flachdächer
Dachneigung bei Steildach: min. 12° ~~(ausser Flachdächern)~~
~~Dachaufbauten/Dacheinschnitte: Es gilt § 64 KBV~~
~~Dachmaterial: keine besonderen Bestimmungen~~

~~Empfindlichkeitsstufe: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.~~

§ 17 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen / ÖBA (PBG § 34)

~~Zweck: Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen.~~

1 Nutzung:

a. Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen (betrifft Teile A, B, C, E)
b. Standortgebundene öffentliche und öffentlichen Zwecken dienenden Bauten und Anlagen (Teil D)

2 Gestaltungsvorschriften:

a. Teil A (GB Nrn. 223, 253): ~~(innerhalb Ortsbildschutzzone)~~ Gemäss Vorschriften der Ortsbildschutzzone

b. Teil B (GB Nr. 219): Die exponierte Lage des Bereiches Teil B (GB Nr. 219) erfordert eine speziell sorgfältige Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Umgebung.

c. Teil C (GB Nrn. 261, 278, 279): Das Bahnhofareal soll grundsätzlich eine vielseitige Aufwertung im öffentlichen Sinne erfahren. Dabei soll der Platzcharakter erhalten bleiben.

d. Teil D (GB Nr. 635): Bauten- und Anlagen haben sich möglichst unauffällig in die Landschaft einzuordnen.

e. Teil E (GB Nr. 223): ~~Im schraffierten Bereich gemäss Bauzonenplan sind keine Hochbauten zugelassen. Es sind nur Anlagen (z.B. Parkplätze, Grünanlagen, Friedhofanlagen u.ä.) gestattet.~~ Auf dem Areal ist ein 2'000m² grosser zusammenhängender Freiraum zu sichern.

[3] Baumasse:

	~~Teil A~~	~~Teil B~~	~~Teil C~~	~~Teil D~~	~~Teil E~~
~~Ausnützungsziffer~~	~~-~~	~~-~~	~~-~~	~~-~~	~~-~~
~~Grünflächenziffer~~	~~0.40~~	~~0.40~~	~~-~~	~~-~~	~~0.50~~
~~Baumäquivalent pro Baum: 20 m²~~					
~~Geschosszahl~~	~~max. 2~~	~~max. 2~~	~~max. 2~~	~~max. 1~~	~~-~~
	~~Min. 2~~	~~min. 1~~	~~min. 1~~	~~-~~	~~-~~
~~Gebäudehöhe~~	~~max. 7.0~~	~~max. 7.0~~	~~max. 7.0~~	~~max.4.5(1)~~	~~-~~
~~Gebäudelänge~~	~~-~~	~~-~~	~~-~~	~~-~~	~~-~~

~~(1) Einzelne technisch bedingte Aufbauten dürfen die max. Gebäudehöhe überschreiten.~~

Die Siedlungsgestaltung hat sich an die bestehenden Bauten anzupassen.

[4] Übrige Vorschriften: Für den Teil A, C und E siehe § 26 Ortsbildschutzzone.

[5] Empfindlichkeitsstufe:

Teil A	Teil B	Teil C	Teil D	Teil E
ES II	ES II	ES II	ES III	ES II

3.2 ~~Zonen und Gebiete im Gesamtplan~~ ~~Landwirtschaftszonen~~ Zonen ausserhalb der Bauzone

§ 18 Landwirtschaftszone (PBG § 37bis)

1 ~~Zweck~~ Nutzung: Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.

~~Nutzung:~~ Zulässig ist eine bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Gartenbau, mit Erhalt und / oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen.

2 Bauten und Anlagen: Für Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von RPB und PBG.

3 Bauweise: Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Formen zu orientieren. Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

~~Baumasse:~~ *in Tabelle Baumasse*

4 Dachgestaltung:

Dachform:	Satteldächer
Dachneigung:	mind. 25° max. 45°
Bedachung:	je nach best. Bauten und Umgebung, Ziegel und Eternit in den Farben braun und rot.

Ausnahmen bezüglich Dachform und Dachneigung sind bei kleinen An- und Nebenbauten möglich, wenn diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten, sowie bei bestehenden, zonenfremden Bauformen.

5 Silos: Silos sind möglichst unauffällig zu platzieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkel- oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig. Die Dimensionierung hat in Absprache mit der Baukommission zu erfolgen.

6 Empfindlichkeitsstufe: Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung.

~~Juraschutzzone: Die Juraschutzzone ist Teilen der Landwirtschaftszone überlagert.~~

§ 19 ~~Spezialzone für Rebbau~~ Rebbauzone

~~Zweck: Erhalt und Förderung des bestehenden Rebbaugebietes~~

1 Nutzung: Die Nutzung soll primär ~~dem~~ den bestehenden Rebbau ~~dienen~~ erhalten und fördern.

2 Bauten und Anlagen:

a) Pro 1'000m^2 mit Reben bestockter Fläche ist ein Rebhäuschen gestattet. Die Bauten und Anlagen müssen der Bewirtschaftung der Rebbauzone dienen.

~~Bei einer Aufgabe des Rebbaues sind Bauten und Anlagen, die nach Inkrafttreten dieser Vorschriften erstellt wurden, zu entfernen.~~

b) Stützmauern, ausgenommen Trockenmauern o. Ä., sind nicht gestattet.

3 **Baumasse:** *in Tabelle Baumasse*

4 **Gestaltung:**

Dachformen	Satteldach
Dachneigung	min 25°, max. 40°
Materialien und Farbwahl	unauffällige Erscheinungswirkung

~~**Juraschutzzone:** Die Juraschutzzone ist der Spezialzone für Rebbau überlagert.~~

~~Reservezone/RW /RG (PBG § 27)~~

~~**Zweck:** Die Reservezone bezweckt die Freihaltung des betreffenden Gebietes für eine allfällige spätere Erweiterung der Bauzone.~~

~~**Nutzung:** Die Reservezone wird in Reservezone für Wohnen „RW" und Reservezone für Gewerbe „RG" unterteilt.~~

~~**Übrige Bestimmungen:** Für die Zuweisung von Land der Reservezone in die Bauzone ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach § 15 ff PBG durchzuführen.~~

§ 20
~~Teilzonen und Gestaltungsplan für~~ Spezialzone Reitsport nach Art. 18 RPG

~~Im Bereich der bestehenden Reitsportanlage «Brun» folgt ein separates Planauflageverfahren.~~

1 **Nutzung:** In der ~~Sonderbauzone Pferdestall (SPS)~~ Spezialzone Reitsport nach Art. 18 RPG ist der Betrieb von Bauten und Anlagen für den Pferdesport inkl. Concours-Anlässe bis vier öffentliche Veranstaltungen jährlich zulässig. Die Anlassbewilligung inkl. Parkierungskonzept ist jeweils bei der Gemeinde einzuholen. Gastwirtschaft und Verkauf von Artikeln mit Bezug zum Pferdesport sind während Pferdesportanlässen gestattet. Ansonsten sind Warenhandel, Gast- und andere Gewerbe nicht zulässig.

2 **Bauten und Anlagen:** Bauten sind nur im Perimeter Hochbauten zulässig.

Bauten und Anlagen haben sich gut ins Ortsbild und in die Landschaft einzuordnen. Genauere Vorgaben zur Integration der Bauten und Anlagen in die Landschaft sind im Rahmen eines Gestaltungsplans festzulegen.

Neu- und Ersatzbauten, zusätzliche Anlagen sowie die Erhöhung der Anzahl Pferde sind in einem Gestaltungsplan inkl. Umgebungsplan festzulegen. Der Gestaltungsplan ist Voraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen.

3 **Bestehende Bauten:** Bestehende Bauten ~~können~~, sofern sich ihr äusseres Erscheinungsbild und die Anzahl Pferde nicht ändert, und Bauten und Anlagen bis zu einem Grundriss von 100 m^2 können ohne Gestaltungsplan im Rahmen eines üblichen Baugesuchsverfahrens angepasst werden.

4 Reitwege: Die Betreibenden der (Reitsport-)Anlage haben über die nötigen Nutzungsrechte für geeignete Reitwege zu verfügen. Der Nachweis der Nutzungsrechte ist Voraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen.

5 Beleuchtung: Beleuchtungsanlagen sind nur zulässig, soweit sie für den bestimmungsgemässen Betrieb erforderlich sind und sich hinsichtlich Standortes, Ausrichtung, Intensität und Betriebsdauer in die Umgebung einordnen.

6 Auflösung: Wird der Reitstall definitiv eingestellt, ist eine Umnutzung gemäss neuer Betriebsaufgabe und vorgelagerter Teilrevision der Zonenbestimmungen möglich. Profitorientierte Nutzungen sind nicht zulässig.

§ 21 Spezialzone Pflanzlandstiftung nach Art. 18 RPG

1 ~~Bauordnung des Familiengartenvereins Rodersdorf (FGVR)~~ Die zonenrelevante Bauordnung des FGVR ist ~~Die Prototyppläne sind~~ vom Gemeinderat zu bewilligen. ~~und werden rechtsverbindlich im Grundbuch hinterlegt.~~

2 Zweck, Nutzung: Die Spezialzone Pflanzlandstiftung nach Art. 18 RPG regelt die Art und den Umfang der Nutzung der Familiengärten mit der dazugehörenden Infrastruktur sowie die Freiflächengestaltung. Die Familiengärten sind als nicht gewerbliche Nutzgärten nach ökologischen Grundsätzen zu nutzen, resp. zu bewirtschaften.

Die Anlage der Pflanzlandkolonie ist unter Berücksichtigung der aktuellen Bedürfnisse in ihrer ursprünglichen Erscheinung zu erhalten. Dies umfasst:

a) Die 2 Haustypen Schwedenhaus, Haus mit Flachdach mit oder ohne Unterkellerung inkl. deren Ersatz in denselben Dimensionen und desselben Haustyps gemäss. ~~Prototyppläne im Grundbuch und Bauordnung des~~ der zonenrelevanten Bauordnung des FGVR.

~~b) Die interne Parzellierung inkl. Lage der Bauten.~~

3 ~~Nutzung,~~ Bauten und Anlagen: In dieser Zone sind nur Bauten und Anlagen gestattet, die in einer Familiengartenanlage üblich oder für den Betrieb der Anlage notwendig sind.

a) Auf Allgemeinflächen: Infrastrukturbauten wie multifunktionale Vereinslokale, Lager, Werkstätte, Sanitär-Anlagen, Parkplätze oder ein Zoll-Pavillon u.ä.

b) Auf Gartenparzellen: Gartenhäuser, Garten-Nebenbauten und -Anlagen. Versiegelte Flächen sind im Gartenbereich nicht gestattet. Pro Gartenparzelle ist eine Baute mit einer max. versiegelten Fläche von 38 m^2 zulässig.

Die maximal zulässige befestigte Fläche ist in den Prototyppläne vorgeschrieben. ~~Pro Parzelle (interne Parzellierung gemäss Überbauungsplan vom 8.9.1968 von Florian Vischer, Basel) kann ein Gartenhaus sowie ein Gartenteich / Feuchtbiotop erstellt werden.~~ Die Bauten dürfen nicht als dauerhafte Wohnung gebraucht werden.

~~Baumasse:~~
~~a) Gebäudehöhe: Die max. Gebäudehöhe beträgt 3.2 m~~
~~b) Grundflächen:~~
- ~~Gartenhaus:~~

- Grundfläche ohne Dachüberstand 32 m²
- Grundfläche mit Dachüberstand 44 m²

- Pergolas:
  - überdachte Pergolas
  - Einwandungen der Pergolas sind gestattet, wobei mind. 2 Seiten offen zu halten sind.

Dachformen: Es sind Sattel-, Pult und Flachdächer gestattet.

4 Gestaltung: Die Bauten müssen sich in Proportion, Dachform, Bauart und farblicher Gestaltung in die Umgebung einfügen. Die Bauten haben sich hinsichtlich eines einheitlichen Siedlungsbilds in Proportion, Dimensionierung, Dachform, Bauart (2 Typen), Einheitlichkeit, Materialität, farblicher Gestaltung (Holzfassadencharakter) an die ursprüngliche Ausprägung der Siedlung zu orientieren. Weiterführende Gestaltungsvorgaben in den Prototypplänen der zonenrelevanten Bauordnung des FGVR sind verbindlich einzuhalten.

5 Materialien: Alle Häuser sind in einer Holzkonstruktion zu erstellen, die Fassaden können mit Holz, mit Faserzementplatten oder mit anderen zeitgemässen Materialien, die Abs. 3 entsprechen, verkleidet werden. Weiterführende Gestaltungsvorgaben in den Prototypplänen der zonenrelevanten Bauordnung des FGVR sind verbindlich einzuhalten.

- Alle Arten von Sichtbeton oder Mauerwerk sind untersagt.
- Für die Bedachung sind Ziegel (braun oder rot) sowie Eternit (braun oder anthrazit) zulässig.

Einrichtungen und Installationen: Sanitäre Installationen sowie Heizungen sind nicht gestattet.

6 Gemeinschaftsflächen: Die Gemeinschaftsflächen haben, wo möglich, einen hohen Biodiversitätsgrad aufzuweisen und sind bedarfsgerecht zu erhalten.

7 Drainageleitungen/Wasser: Die bestehenden Drainageleitungen sind Eigentum der Flurgenossenschaft Rodersdorf. Sie dürfen weder nicht verändert noch mitbenutzt werden.

Das Abwasser der zentralen Sanitäreinrichtungen und der Hauptbauten werden über die Schmutzwasserleitung der ARA zugeführt.

8 Sanitäre Einrichtungen und Wasseranschluss: Pro Gartenparzelle ist ein Wasser-Hauptabstellhahnen für Küche, Dusche, Lavabo, Brunnen in einem Schacht zu erstellen. Das Abwasser auf der Gartenparzelle wird mechanisch gefiltert und in einem Sickerschacht versickert. Die Zufuhr von Abwasser aus Sanitäranlagen WC-Anlagen in den Sickerschacht ist nicht gestattet.

9 Kocheinrichtung und elektrische Leitung: Kochnischen sind zulässig. Ein elektrischer Anschluss der Häuser an das Stromnetz ist nicht erlaubt.

10 Heizung: Cheminéeanlagen mit Kamin sind erlaubt. Elektroöfen sind nicht zulässig. Geltende Brandschutzvorschriften sind zwingend einzuhalten.

11 Solaranlagen: Solaranlagen sind im äusseren Erscheinungsbild verträglich und möglichst unauffällig auf den Dächern der Häuser zu montieren. Weiterführende Gestaltungsvorgaben der Bauordnung des FGVR sind verbindlich einzuhalten.

[12] **Baugesuche/Baubehörde:** ~~Alle Bauten und Anlagen im Sinne von § 3 der kant. Bauverordnung (KBV) sind bewilligungspflichtig. Zuständig ist die örtliche Baukommission.~~ Baugesuche und behördliche Meldungen sind ausschliesslich durch den Ressort Bau des FGVR einzureichen.

3.3 Schutzzonen

§ 22 Kommunale Naturschutzzone

[1] **Zweck, Nutzung:** Die Zone dient dem Zweck:

a) Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

b) Erhaltung und Wiederansiedlung von gefährdeten Tier- und Pflanzenarten.

Es sind nur Nutzungen zulässig, die mit dem Zweck zu vereinbaren sind.

~~Nutzung: Es sind keinerlei Nutzungen zulässig, die mit dem Zweck (Abs. 1) nicht zu vereinbaren sind.~~

[2] **Bauten und Anlagen:** Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind unzulässig soweit sie nicht dem Schutzziel dienen.

[3] **Schutzverfügung:** Der Gemeinderat erlässt eine Schutzverfügung, in welchem detaillierte Schutzziele sowie Massnahmen aufgeführt sind. Die Schutzmassnahmen sind durch die Grundeigentümerschaften zu erbringen.

~~Juraschutzzone: Die Juraschutzzone ist der Naturschutzzone überlagert.~~

§ 23 Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone (§ 41c GschV)

[1] **Zweck, Nutzung:** Die Zone dient dem Zweck:

a) Erhaltung, Förderung, Aufwertung und Schaffung naturnaher Ufer

b) natürliche Gestaltung der Ufer

c) standortgerechte Bepflanzung

d) Freihaltung der Uferbereiche von intensiven Neophyten (z.B. Drüsiges Springkraut, Japanknöterich)

e) Gewährleistung des Hochwasserschutzes

f) freier Zugang für Erholungssuchende

Die Nutzung hat sich dem Zweck unterzuordnen. Zulässig und notwendig sind Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie mähen der Borde, verjüngen und durchlichten der Ufergehölze sowie Massnahmen zur Renaturierung resp. der Revitalisierung.

[2] **Bauten und Anlagen:** Bauten und bauliche Anlagen sind, ohne Standortgebundenheit am Ufer, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt des Gewässers dienen.

3 **Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel:** Die Uferschutzzone ist grundsätzlich als extensives Grünland zu nutzen. Die Anwendung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist verboten.

4 **Unterhalt:** Die für den Unterhalt Zuständigen bekämpfen invasive Neophyten gemäss kantonaler Praxishilfe.

3.4 Überlagernde Zonen / Bestimmungen

§ 24 Zone mit Einschränkungen «Orhau»

1 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften:

Fassadenhöhe:	max. 9m
Dachaufbauten:	nicht zulässig
Dacheinschnitte:	nicht zulässig
Dachneigung:	quartiertypisch

Autounterstände/Carports sind nicht zulässig. Abstellplätze sind auf den Vorplätzen anzuordnen.
Die Bebauungsstruktur des Quartiers ist grundsätzlich zu erhalten.

~~Gestaltungspläne~~ ~~Perimeter kommunaler Gestaltungsplan~~

~~2 Bei einer Arealüberbauung von mind. 4 Wohneinheiten kann der Gemeinderat, zusätzlich zu den in § 46 PBG genannten Fällen, auf Antrag der Baukommission Baubehörde einen Gestaltungsplan anfordern. Bei einer Arealüberbauung von mind. ab 3'000 m² ist ein Gestaltungsplan erforderlich.~~

~~Der Gemeinderat kann von einem Gestaltungsplanverfahren gemäss § 44ff PBG absehen, wenn die Arealüberbauung die allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen und alle Zonenvorschriften erfüllt und keine Ausnahmebewilligungen beansprucht.~~

§ 25 Perimeter Gestaltungsplanpflicht

~~**Gestaltungsplan Pflicht:** Im Bauzonenplan sind Gebiete bezeichnet, in denen vor Erteilung einer Baubewilligung die Festsetzung eines Gestaltungsplanes verlangt ist.~~

1 **Ziel:** In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind wesentliche bauliche Erweiterungen oder Veränderungen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig. Die im Plan dargestellten Gebiete können, wo zweckmässig, unterteilt werden. Der Gemeinderat entscheidet darüber. Das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht ist so aufzuteilen, dass die restliche Arealentwicklung weiterhin möglich ist.

2 Bei einer Arealüberbauung von mind. 6 Wohneinheiten kann der Gemeinderat, zusätzlich zu den in § 46 PBG genannten Fällen, auf Antrag der Baukommission Baubehörde einen Gestaltungsplan anfordern.

3 **Mindestanforderungen:** Es gelten § 44 ff. PBG. Im Besonderen sind folgende Elemente aufzuzeigen:

a) Art der Nutzung,

b) Ortsbauliche Eingliederung (Bautypologie, Geschosszahl, Dichte, mögliche Baubereiche, Umgebung), Nachweis mittels 3D-Visualisierung und / oder Modell,
c) Ortstypische, qualitätsvolle Freiraumgestaltung,
d) Siedlungsorientierte, qualitätsvolle Strassenraumgestaltung,
e) Rücksichtnahme auf geschützte Einzelobjekte, angrenzende Siedlungsbilder oder schützenswerte Landschaften,
f) Öffentliche und interne Erschliessung (inkl. Verkehrserzeugung und Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz),
g) Parkierung gemäss KBV Anhang III und VSS Norm SN 640 281,
h) Anforderungen für private Erschliessungsanlagen und für Parkplätze gemäss § 11 Baureglement,
i) Allenfalls Lärmschutzmassnahmen,
j) Etappierung,
k) Nachweis über gemeinsame Anlagen gemäss § 41 KBV,
l) Falls technisch möglich: Versickerung vor Ort (Prinzip «Schwammstadt»)
m) Entsorgungskonzept Gewerbe- und Siedlungsabfälle.

4 **Umgebung:** Die Umgebung ist in einem Umgebungsplan aufzuzeigen. Weiter gilt § 40 Umgebungsgestaltung dieses Reglements

5 **Energiebedarf:** Der Energiebedarf ist in einem Konzept aufzuzeigen. Neubauten sind mit einer gemeinsamen Anlage für Heizung und Warmwasser mit Wärme zu versorgen. Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser ist mit erneuerbarer Energie abzudecken.

6 **Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Metzerlenstrasse - Oberdorfstrasse»:** Es gelten folgende zusätzliche Mindestbestimmungen:
a) Erstellen eines Nutzungskonzepts (inkl. halböffentlichen Aufenthalts- und Spielflächen für alle Generationen)
b) Unterirdische Parkierung
c) Öffentliche Fusswegverbindung von der Metzerlen- zur Oberdorfstrasse

7 **Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Geissacker»:** Es gelten folgende zusätzliche Mindestbestimmungen:
a) Erstellen eines Erschliessungs- und Nutzungskonzepts mit grossflächigen halböffentlichen Bereichen für alle Generationen
b) Falls technisch möglich: Unterirdische Parkierung
c) Öffentliche Fusswegverbindung von der Metzerlen- zur Oberdorfstrasse
d) Erhalt der Obstbäume bzw. Neupflanzung von Obstbäumen. Aufgreifen der Typologie des «Obstgartens».

8 **Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Stockacker»:** Es gelten folgende zusätzliche Mindestbestimmungen:
a) Erstellen eines Nutzungskonzepts (inkl. Aufenthalts- und Spielflächen für alle Generationen)
b) Unterirdische Parkierung
c) Erhalt der Obstbäume bzw. Neupflanzung von Obstbäumen. Aufgreifen der Typologie des «Obstgartens».
d) Direkter Zugang zur Tramhaltestelle

9 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Dorf»: Es gelten folgende zusätzliche Mindestbestimmungen:

a) Erstellen eines Nutzungskonzepts mit grossflächigen öffentlichen und halböffentlichen Bereichen
b) Unterirdische Parkierung

§ 26 Ortsbildschutzzone ~~/ OS (PBG § 36)~~

1 Zweck: Die nachfolgenden Vorschriften bezwecken die Erhaltung und Verbesserung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes des Ortskernes sowie die Erhaltung und Förderung von Dienstleistungs- und Kleingewerbebetrieben sowie der dazugehörenden Wohnungen im Bereich dieses Dorfteils. Es gelten § 6 Fachberatung und § 7 Voranfrage.

2 Zonenunterteilung: Die Ortsbildschutzzone wird folgenden Nutzungszonen überlagert:

- Kernzone (§ 15)
- ~~Hofstattzone (§7)~~ Wohnzone zweigeschossig reduziert (§ 12)
- Wohnzone zweigeschossig (§ 13)
  an Oberdorfstrasse und Parzelle GB-Nr. 663
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (§ 17),
  Teil A ~~innerhalb Ortsbildschutzzone~~, C und E

3 Bauweise: Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich den ortsbaulichen und architektonischen Charakteristika der Gebiete anzupassen. Sie haben sich hinsichtlich Stellung der Baukörper, Proportionen, Massstäblichkeit, Volumen, Bauart, Form, Dachform, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung ins traditionelle Orts- und Strassenbild und die Dorfstruktur einzufügen. Für neue Bauten oder Aussenräume sind zeitgemässe Lösungen zu suchen.

~~Zonenvorschriften für klassierte Gebäude: Innerhalb der Ortsbildschutzzone sind für die bestehenden klassierten Gebäude primär die Vorschriften der Gebäudeklassierung (§ 21) massgebend oder wegweisend. Die Vorschriften der Ortsbildschutzzone sind flankierend und ergänzend.~~

~~Gebäudestellung Volumen: Neu-, Um- und Anbauten müssen sich hinsichtlich der Stellung, Form und Volumen harmonisch in das traditionelle Orts- und Strassenbild einfügen.~~

~~Dachgestaltung:~~

~~Dachform: Sattelwalmdächer~~
~~Dachneigung: mind. 35°, max. 50°~~
~~Dachaufbauten:~~
- ~~Dachaufbauten sind gestattet, wenn sie hinsichtlich Grösse, Proportion, Form, Farbgebung und Materialwahl der traditionellen Dachlandschaft angepasst werden. Es sind nur Einzellukarnen in aufgelöster Form oder Schleppgauben zugelassen.~~
- ~~Die Dachtraufe darf nicht durch Dachaufbauten unterbrochen werden und muss durchgehend verlaufen.~~

~~Dachflächenfenster:~~
- ~~max. 0.8 m² Glasfläche strassenrückseitig~~
- ~~strassenseitig nicht gestattet~~

~~Dacheinschnitte: nicht gestattet~~
~~Dachmaterial: Tonziegel naturrot, altnatur, patina~~

4 **Fassadengestaltung:** Die Fassadengestaltung hat bezüglich Proportion, Materialwahl und Farbgebung den dörflichen und traditionellen Charakter zu wahren. Einzelne Fassadenelemente wie Verputze, Türen, Sprosseneinteilung, Fensterläden usw. sind in der traditionellen Weise auszuführen.

Für neue Elemente können auch neuzeitliche Strukturen ~~und Materialien~~ aus Naturbaustoffen bewilligt werden, sofern sich für das Ortsbild keine Nachteile ergeben.

5 **Sonnenkollektoren/Solarzellen:** ~~Sonnenkollektoren und Solarzellen sind nur soweit zulässig, als das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie sollen in die Fassadengestaltung oder die Umgebung integriert werden und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören.~~ Die Gemeinde kann ein Merkblatt zur Integration von Solaranlagen in die Ortsbildschutzzone erlassen.

6 **Vorplatzgestaltung:** Der Bereich zwischen Strasse und geschlossener Überbauung, die sogenannte Vorplatzzone, ist Bestandteil des inneren Dorfbildes und erfordert eine speziell sorgfältige Gestaltung. Die Vorgärten sind möglichst zu erhalten und dürfen nicht als Lager- oder Abstellplätze zweckentfremdet werden. Sie sollen in ihrer herkömmlichen Nutzung (teils als Gärten, Vorplätze oder bepflanzte Zugänge) erhalten bleiben.

Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie Natursteinpflaster, Mergel, Kies, Schotterrasen, Verbundsteine, Pflasterungen ohne Mörtelfugen und dergleichen.

~~An und Nebenbauten: Bei An- und Nebenbauten bis 30 m^2 Grundfläche sind Pultdächer gestattet. Das Ortsbild darf jedoch dadurch nicht beeinträchtigt werden.~~

7 **Baugesuche:** ~~Bei den Baugesuchen für Bauten in der Ortsbildschutzzone sind auch die bestehenden Nachbarhäuser darzustellen. Die Erdgeschosspläne haben die beabsichtigte Vorplatzgestaltung zu enthalten.~~

Alle Baugesuche im Bereich der Ortsbildschutzzone, die Fassadengestaltung, Vorplatzgestaltung sowie die Farbmuster der Bauten sind von der Planungskommission, zu Handen der ~~Baukommission~~ Baubehörde, zu begutachten.

8 Alle Baugesuche, welche die geschützten Bauten betreffen, sind dem Baudepartement und der kantonalen Denkmalpflege zur Bewilligung einzureichen. Bauliche Massnahmen sind auf der Grundlage eines Vorprojektes mit Baubehörde vorzubesprechen. Voranfragen und Baugesuche müssen qualifizierten externen Fachpersonen oder der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Stellungnahme unterbreitet werden. Bei den übrigen Bauten muss die Stellungnahme der ~~kant. Behörden~~ Fachberatung gemäss § 6 eingeholt werden.

~~Förderungsbeiträge: Diese werden im „Reglement über die Ausrichtung von Beiträgen an gestalterische Elemente in der Ortsbildschutzzone“ geregelt.~~

§ 27
~~Landwirtschaftszone ohne bauliche Nutzung~~
Landschaftsschutzzone

~~Zweck: Erhaltung der wertvollen und unverbauten Landschaftsräume.~~

1 Nutzung: In den wertvollen und unverbauten Landschaftsräumen ~~Zulässig~~ ist eine bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Gartenbau, mit Erhalt und / oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen zulässig.

2 Bauten und Anlagen:

a) Bei aktiven Landwirtschaftsbetrieben mit Direktzahlungen (aL) sind zonenkonforme oder standortgebundene Neubauten und Anlagen im Bereich von bereits bestehenden Anlagen, Gebäuden bzw. Gebäudegruppen zulässig.

b) Ansonsten ~~Es~~ sind nur kleinere Bienenhäuser, ~~und~~ Weidunterstände, ~~sowie~~ Weidezäune, stellenweise Einzäunungen für Obstanlagen sowie die dafür notwendigen Vorrichtungen zum Schutz gegen Unwetter und Insekten zugelassen. Im Übrigen sind keine Bauten und Anlagen gestattet. Nicht zugelassen sind ebenfalls:

   i) Neue Landwirtschaftswege
   ii) Neue Entwässerungen
   iii) Bestehende Entwässerungsanlagen können unterhalten und erneuert werden.

c) Intensivobstanlagen sind unter folgenden Bedingungen gestattet:

   i) Das Landschaftsbild darf nicht übermässig beeinträchtigt werden.
   ii) Bei den Gestängen ist primär Holz zu verwenden.
   iii) Bei den Schutznetzen und Folien sind unauffällige Farben zu verwenden.
   iv) Es sind geeignete Massnahmen zum Sichtschutz zu prüfen (z.B. Baumreihen, Hochstammobstbaum oder Hecken am Rand).

3 Landschaftselemente: Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind zu erhalten.

4 ~~Juraschutzzone: Die Juraschutzzone ist der Landwirtschaftszone ohne bauliche Nutzung überlagert.~~

§ 28
Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft

1 Zweck: Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere. Förderung der Artenvielfalt und naturnaher Kulturlandschaften.

2 Nutzung: Wenn durch Vereinbarung nach Abs. 3 nichts anderes geregelt ist, gelten bezüglich der Nutzung die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Angestrebt wird eine naturnahe Nutzung als ungedüngtes Wies- oder Weideland und eine gezielte Gestaltung und Pflege der Hecken.

3 Vereinbarungen: Es sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern im Sinne des Zweckes (Abs. 1) anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist ~~durch die kommunale Umweltschutzkommission~~ sicherzustellen.

§ 29 Schutzzone Dorfbrunnenquellen

1 **Zweck:** Die Zone dient dem Zweck, die von der Gemeinde Rodersdorf gefassten Dorfbrunnen-Quellen so weit wie möglich gegen alle schädigenden Einflüsse hygienischer, bakteriologischer und chemischer Art sowie bauliche Eingriffe, welche die Schüttungsmenge und Qualität beeinträchtigen könnten, zu schützen.

~~Die mit RRB Nr. 175 vom 21. 01. 85 genehmigte Grundwasser-Schutzzone und das Schutzzonenreglement gemäss Plan 1:1'000 vom 19.4.82/22.8.84, Nachträge: RRB 1799 vom 13.08.1996 und RRB Nr. 969 vom 19.05.1998 werden aufgehoben.~~

~~Die ehemalige Grundwasser-Schutzzone wird gestützt auf §§ 14 und 36 des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 3.12.1978 in Umfang und Unterteilung als Zone zum Schutz der Dorfbrunnenquellen in den Zonenplan übernommen.~~

~~Erläuterung: Die Zone wurde anstelle einer Grundwasserschutzzone nach Art. 20 GSchG ausgeschieden, da die von Art. 29 ff GschV zwingend vorgeschriebenen Auflagen und Massnahmen wegen der praktisch vollständigen Überbauung der in der Kernzone gelegenen Quellgebiete nicht umgesetzt werden können. In Anlehnung an Art. 6 GschG (generelles Verbot der Grundwasserverschmutzung) und Art. 705f ZGB (Verbot des Abgrabens oder Ableitens von Quellen) werden zweckmässige Auflagen und Massnahmen vorgeschrieben, die dem Schutz der Quellen dienen, ohne dabei die sinnvolle Nutzung der Grundstücke innerhalb der Bauzone unnötig einzuschränken.~~

2 **Unterteilung:** Die Zone zum Schutz der Dorfbrunnenquellen ist aus hydrogeologischen Überlegungen unterteilt in:

a) Quell-Fassungsbereich
b) Empfindlicher Bereich
c) Wenig empfindlicher Bereich

3 **Fassungsbereich:**

a) **Bauliche Nutzung:**
Untersagt ist jegliche bauliche Nutzung inkl. Biotope, Lagerflächen, Tankanlagen und ähnliches abgesehen von Anlagen, welche unmittelbar der Fassung der Quellen dienen. Vorhandene Bauten und Anlagen sind von diesem Bauverbot nicht tangiert, sofern sie den allgemeinen Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung (besonders gefährdete Gebiete, Gewässerschutzbereich A) entsprechen, die Quellen nicht unmittelbar qualitativ oder quantitativ gefährden und regelmässig unterhalten werden.

Über die Entfernung von Bauten und Anlagen, welche die Quellen unmittelbar gefährden, entscheidet die ~~Baukommission~~ Baubehörde auf Antrag der Wasserkommission nach Anhörung der betroffenen Eigentümer. Änderungen und Unterhaltsarbeiten an bestehenden Bauten und Anlagen dürfen erst nach Anhörung der Wasserkommission bewilligt werden. Die Wasserkommission kann Massnahmen zum Schutz der Quellen verlangen. Die Massnahmen gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

b) **Wassergefährdende Stoffe und Flüssigkeiten:**

Untersagt ist das Ablagern, Versickern lassen oder Ausbringen jeglicher wassergefährdenden Stoffe oder Flüssigkeiten, einschliesslich Abwasser und Meteorwasser insbesondere auch von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln.

Untersagt sind ferner jegliche Leitungen, insbesondere Schmutzwasserleitungen, Jauchegruben und Jaucheleitungen, Leitungen und Schächte für Kühlwasser oder Wasser aus Wärmepumpen.

Auf bereits bestehenden versiegelten Flächen dürfen Fahrzeuge mit ausdrücklicher Bewilligung des Grundeigentümers abgestellt werden, sofern sichergestellt ist, dass Flüssigkeitsverluste rasch erkannt werden und ein Eindringen dieser Flüssigkeiten in das Grundwasser deshalb sehr unwahrscheinlich ist. Im Falle einer Grundwasserverschmutzung haftet der Grundeigentümer.

c) Landwirtschaft, Gärtnereien:
Als zumutbare und somit nicht entschädigungsberechtigte Auflagen gelten:

i) Erlaubt ist die Graswirtschaft
ii) Untersagt ist die Bodennutzung durch Weidegang, Ackerbau, Kleingärten, landwirtschaftliche Intensivkulturen. Bäume und Sträucher sollen nur dann angepflanzt oder erhalten werden, wenn der Grundwasserspiegel genügend tief liegt, um eine Gefährdung der Fassung durch eindringende Wurzeln auszuschliessen.
iii) Untersagt ist das Ablagern oder Ausbringen von Jauche, Mist oder Kompost.
iv) Erlaubt ist die Gründüngung (letztes abgemähtes Gras liegen lassen).

[4] Empfindlicher Bereich:

a) Bauliche Nutzung:

Für Bauten innerhalb dieses Bereichs gelten folgende zumutbare und somit nicht entschädigungsberechtigte Auflagen:

i) Die Fundationskote darf maximal 3 m unter OK Terrain liegen. Die Baubehörde kann nach Anhörung der Werk- und Wasserkommission Ausnahmen, ggf. mit Auflagen, bewilligen.
ii) Die Hinterfüllung von Gebäuden hat jeweils bis an das Bauwerk oder dessen Sickerpackung zuoberst mit verdichtetem, lehmigem, undurchlässigem Material zu geschehen. Das am Gebäude anfallende Sickerwasser darf nicht wieder in den Untergrund versickert werden.
iii) Ramm- und Bohrpfählung, Injektionen und Dichtungswände sind nicht zulässig.
iv) Erdwärmesonden und –Kollektoren sind nicht zulässig.
v) Gebäude mit industrieller und gewerblicher Nutzung, die wassergefährdende Stoffe erzeugen, verwenden, umschlagen, befördern oder lagern sind untersagt.
vi) Massnahmen zum Schutze des Fassungsbereiches während der Bauzeit.
vii) Massnahmen analog den kantonalen Bestimmungen für Bauarbeiten in Grundwasserschutzzonen.

b) Wassergefährdende Flüssigkeiten:

Für wassergefährdende Flüssigkeiten sowie Anlagen zur Lagerung oder Transport von wassergefährdenden Flüssigkeiten innerhalb dieses Bereichs gelten folgende zumutbare und somit nicht entschädigungsberechtigte Auflagen:

i) Verwendung, Lagerung oder Umschlag wassergefährdender Flüssigkeiten sind nicht zugelassen. Ausgenommen sind die Verwendung und Lagerung von Heizöl und Motorentrieb- und Schmierstoffen an den dafür vorgesehenen Stellen innerhalb eines Fahrzeugs, der Heizung oder in Wannen (Schutzbauwerken) mit mindestens 100% Auffangvolumen. Heiz- und Dieselöl zur Energieversorgung darf in freistehenden Lagerbehälter bis zu einem Gesamtnutzvolumen von 30 m^3 je Schutzbauwerk gelagert werden. Das Gesamtvolumen darf den Bedarf für 2 Jahre nicht übersteigen. Zulässig sind Betriebsanlagen mit Flüssigkeiten der Wassergefährdungsklasse 1 bis 450 l und der Klasse 2 bis 2'000l
ii) Erdverlegte Tanks sind nicht zulässig.
iii) In Gärten sind Dünge- oder Pflanzenschutzmittel massvoll, d.h. der Jahreszeit, Witterung und dem spezifischen Bedarf der Pflanzen entsprechend einzusetzen.
iv) Die Versickerung von Abwasser einschliesslich Meteorwasser ist nicht zulässig.
v) Jauchegruben und Jaucheleitungen sind nicht zulässig
vi) Garagenvorplätze mit Wasseranschluss haben einen dichten Belag, Randbordüren und einen Anschluss an die Kanalisation aufzuweisen
vii) Kanalisationsleitungen und –anschlüsse haben den für die Grundwasserschutzzone geltenden Dichtigkeitsvorschriften zu entsprechen
viii) Die Gemeinde kann periodisch die Überprüfung des baulichen Zustandes dieser Anlagen zu Lasten des Eigentümers verlangen. Mängel sind innert einem Jahr nach der Prüfung zu beheben. Wenn unmittelbare Gefahr einer Quellwasserverschmutzung besteht, sind die notwendigen Reparaturen sofort durchzuführen.

c) Landwirtschaft, Gärtnereien:

Als zumutbare und somit nicht entschädigungsberechtigte Auflagen gelten:

i) Intensivkulturen jeglicher Art sind unzulässig.
ii) Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel, Jauche, Mist, Kehrichtkompost, Agri-Kultur-Chemikalien und Herbiziden im gewerblichen Umfang sowie deren Zubereitung und Beseitigung ist unzulässig.

d) Weitergehende Auflagen:

Die ~~Wasserkommission~~ Baubehörde kann bei Neu- oder Umbauten weitergehende Massnahmen verlangen~~, die Einwohnergemeinde als Quelleigentümerin hat allerdings für die Mehrkosten aufzukommen. Es steht der Einwohnergemeinde frei, mit den Eigentümern oder Bewirtschaftern der in dieser Zone gelegenen Grundstücke, Vereinbarungen betreffend die Bewirtschaftung zu treffen.~~

5 Wenig empfindlicher Bereich: Innerhalb dieses Bereichs gelten folgende zumutbare und somit nicht entschädigungsberechtigte Auflagen:

a) Die Fundationskote von Bauten darf maximal 4 m unter OK Terrain liegen. Die ~~Baukommission~~ Baubehörde kann nach Anhörung der Wasserkommission Ausnahmen ggf. mit Auflagen bewilligen.
b) Ramm- und Bohrpfählung, Injektionen und Dichtungswände sind nicht zulässig.
c) Erdwärmesonden und -kollektoren sind nicht zulässig
d) Die Versickerung von Abwasser einschliesslich Meteorwasser ist nicht zulässig.
e) Kanalisationsleitungen und -anschlüsse haben den für die Grundwasserschutzzone geltenden Dichtigkeitsvorschriften zu entsprechen
f) Die Gemeinde kann periodisch die Überprüfung des baulichen Zustandes dieser Anlagen zu Lasten des Eigentümers verlangen. Mängel sind innert einem Jahr nach der Prüfung zu beheben. Wenn unmittelbare Gefahr einer Quellwasserverschmutzung besteht, sind die notwendigen Reparaturen sofort durchzuführen.

6 **Ausnahmeregelung für bestehende Bauten und Anlagen:** Die Abwasser- und Meteorwasserleitung in der Oberdorfstrasse ist gemäss den Auflagen des Amtes für Umwelt zu unterhalten.

Die Oberdorfstrasse im Fassungsbereich sowie die bestehenden Autoabstellplätze, Vorplätze und Fahrwege GB Nr. 303 und GB Nr. 168 im Fassungsbereich müssen einen dichten Belag aufweisen. Die Erdkollektorleitungen auf GB Nr. 186 müssen gemäss Verfügung des Baudepartementes vom 15.11.1989 zu Lasten des Eigentümers unterhalten werden.

Massgebend für das Anpassen von Altanlagen ist der Art. 57 VWF und für das Ausserbetriebsetzen der Art. 58 VWF. Auch für Altanlagen sind Schutzmassnahmen erforderlich, die gewährleisten, dass Flüssigkeitsverluste leicht erkannt und auslaufende Flüssigkeiten zurückgehalten werden.

Freistehende Anlagen, die den geltenden technischen Vorschriften für den empfindlichen Bereich, bzw. den weniger empfindlichen Bereich nicht entsprechen und erdverlegte Anlagen sind derart anzupassen, dass sie den geltenden Vorschriften entsprechen oder annähernd den gleichen Sicherheitsgrad erreichen wie zugelassene Neuanlagen.

Befinden sich die Altanlagen in einem schlechten Zustand oder gestattet ihre Konstruktion keine ausreichende Anpassung, so müssen sie ausser Betrieb gesetzt werden. Erdverlegte Anlagen dürfen nur ersetzt werden, wenn eine freistehende Neuanlage oder der Ersatz durch andere Energie nur mit unverhältnismässigen Mehrkosten möglich ist.

§ 30
Naturgefahr Oberflächenabfluss

1 **Grundlage:** Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdete Gebiete zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes auf.

2 **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.

3 **Zuständigkeit:** 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.

3.5 ~~Gebäudeklassierung~~ Kultur- und Naturobjekte

~~Gebäudeklassierung~~

Hinweis: sinngemäss zum Paragrafen kantonal geschützte Bauten / geschützte Kulturobjekte verschoben

§ 31
Schützenswerte Bauten

1 **Bedeutung:** ~~Es sind dies~~ ~~Die im Bauzonen- und Gesamtplan bezeichneten Objekte sind~~ ~~wichtige und charakteristische Bauten, welche als Einzelobjekt und als Bestandteil innerhalb einer Gebäudegruppe resp. einer Gebäudereihe schützenswert sind.~~ Schützenswerte Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die sowohl als Einzelobjekt (Eigenwert) als auch als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Zu diesen Einzelobjekten resp. der Gebäudegruppe gehört ebenfalls die gestaltete Umgebung (Gartenanlage, Bäume, Naturwerte etc.).

2 **Ziel:** ~~Diese Bauten sind in ihrer ursprünglichen Form~~ ~~und Erscheinung~~, ~~möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ein Abbruch hat nur dann zu erfolgen, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungswürdiges Ersatzprojekt vorliegt.~~ Ziel ist es, sie in ihrer Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen), äusseren Erscheinung und ihrer historische Bausubstanz im Äusseren wie auch im Inneren möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen, insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr.

3 **Abbruch:** ~~Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind für den Neubau, Lage, Stellung, Firstrichtung, Fassaden und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes generell verbindlich. Die Gebäudehöhe richtet sich nach den Zonenvorschriften. Abweichungen der seitlichen und hinterliegenden Gebäudeabmessungen sind zulässig, sofern das Gesamtbild der dazugehörenden Häusergruppe dadurch nicht beeinträchtigt wird. Abweichungen dürfen den schützenswerten Charakter der Gebäude nicht mindern.~~ Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt.

Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind für den Neubau, Lage, Stellung, Firstrichtung, Fassaden und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes generell verbindlich. Die Gebäudehöhe richtet sich nach den Zonenvorschriften. Abweichungen der seitlichen und dahinterliegenden Gebäudeabmessungen sind zulässig, sofern das Gesamtbild der dazugehörenden Häusergruppe dadurch nicht

beeinträchtigt wird. Abweichungen dürfen den schützenswerten Charakter der Gebäude nicht mindern.

Zuständigkeit: Bauliche Massnahmen sind auf der Grundlage eines Vorprojektes mit der Fachberatung und der Baubehörde vorzubesprechen. Baugesuche bezüglich der Bauten oder deren Vorgartenbereiche sind der Fachberatung zur Stellungnahme zu unterbreiten.

4 Unterschutzstellung: Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr). Diese Prüfung muss unter Einbezug der zuständigen kantonalen Fachstelle erfolgen.

5 Schützenswerte Mauern: ~~Die im Bauzonenplan als schützenswert eingetragenen Mauern sind, wenn immer möglich, zu erhalten.~~ Wird ein Abbruch unumgänglich, so ist bei der Ersatzmauer Lage, Höhe und Struktur der alten Mauer möglichst zu übernehmen.

6 Hohlweg: Die noch vorhandenen Elemente des historischen Hohlweges sind zu erhalten. Massnahmen, welche die schützenswerte Substanz des Hohlweges berühren könnten, bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

7 Schützenswerte Brücke: Die im Gesamtplan als schützenswert eingetragene Brücke ist möglichst zu erhalten.

§ 32
Erhaltenswerte Bauten ~~und Kulturobjekte~~

1 Bedeutung: ~~Es sind dies charakteristische Bauten, welche als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt.~~ Die im Bauzonen- und Gesamtplan als erhaltenswert bezeichneten Objekte sind charakteristische Bauten, denen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Zu diesen Einzelobjekten resp. der Gebäudegruppe gehört ebenfalls die gestaltete Umgebung (Gartenanlage, Bäume, Naturwerte etc.).

2 Ziel: ~~Das äussere Erscheinungsbild ist, wenn immer möglich, zu erhalten und zu verbessern.~~ Die Bauten sollen, wenn immer möglich, in Stellung und Volumen (Proportionen, Geschosszahl, Fassadenflucht, Firstrichtung) sowie in ihrer äusseren Bausubstanz und Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben.

3 Abbruch: ~~Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind im Rahmen der Zonenvorschriften für den Neubau die strassenseitige Fassadenflucht und die Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes verbindlich. Bei Bauten, die sehr nahe am Strassenraum der Kantonsstrasse liegen, kann der Neubau etwas zurückversetzt werden. Im Einzelfall ist die wohnhygienische Situation sowie die verkehrsberuhigende Wirkung der Verengung zu berücksichtigen. Die Neubauten haben sich hinsichtlich Gebäudehöhe, Dachgestaltung, Dachneigung und Fassadengestaltung in das Gesamtbild der umliegenden Gebäude einzupassen.~~ Ein Abbruch ist nur dann zulässig, wenn nachweislich keine Sanierung mehr möglich ist und ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegt und finanziell sichergestellt ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen des ursprünglichen

Gebäudes sowie die Umgebungsgestaltung möglichst zu übernehmen oder hinsichtlich der zugehörigen Häusergruppe zu verbessern.

4 **Zuständigkeit:** Bauliche Massnahmen sind auf der Grundlage eines Vorprojektes mit der Fachberatung gemäss § 6 sowie der Baubehörde vorzubesprechen. Baugesuche bezüglich der Bauten oder deren Vorgartenbereiche sind der Fachberatung zur Stellungnahme zu unterbreiten. Allenfalls kann die Baubehörde die Voranfragen und die Baugesuche auch der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zustellen.

5 **Unterschutzstellung:** Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr). Diese Prüfung muss unter Einbezug der zuständigen kantonalen Fachstelle erfolgen.

~~Geschützte Brunnen und Kreuze~~

~~Die im Zonenplan eingetragenen Brunnen und Wegkreuze sind geschützt. Sie dürfen weder absichtlich noch fahrlässig in ihrem Erscheinungsbild verändert, beeinträchtigt oder zerstört werden. Ist eine Versetzung unumgänglich, so hat die Baukommission im Einvernehmen mit dem Gemeinderat über einen geeigneten neuen Standort zu befinden. Allfällige Standortveränderungen bedürfen der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege.~~

§ 33 Geschützte Mauern

1 Die im Zonenplan als solche bezeichneten Mauern sind geschützt. Sie sind in der heutigen Art und Form zu erhalten oder können bei einer Renovation in eine historisch korrekte Form zurückversetzt werden.

§ 34 Geschützte Bäume und Baumgruppen

1 Die im Zonenplan eingezeichneten Bäume und Baumgruppen gelten als geschützt und sind zu pflegen. Sie sind von besonderem naturkundlichem, landschafts- oder ortsbildstrukturierendem Wert. Massnahmen, welche direkt oder indirekt den Erhalt des Baumes gefährden, sind zu vermeiden. Müssen sie aus ~~wichtigen~~ zwingenden Gründen oder krankheitshalber entfernt werden, so ist in geeigneter Weise ein ~~gleichwertiger~~ gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Als Ersatz sind standortgerechte und ~~hitzeresistente~~ einheimische Arten zu verwenden. Für das Fällen ist eine Bewilligung ~~der Werkkommission~~ der Baubehörde, welche das Objekt begutachtet und über eine Ersatzpflanzung befindet, erforderlich. ~~Die Kosten der Ersatzpflanzung gehen zu Lasten der Gemeinde.~~ Die Gemeinde kann sich an den Kosten für den Erhalt des Baumes beteiligen.

3.6 Festsetzungen gemäss kant. Richtplan / kant. Schutzbeschlüssen

§ 35 Kantonal geschützte Bauten ~~(durch RRB geschützt)~~ / geschützte Kulturobjekte

[1] **Bedeutung:** ~~Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Gebäude (durch RRB geschützt) sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Werts durch Beschluss des Regierungsrats geschützt.~~ Geschützte Objekte weisen besondere architektonische, kulturelle oder historische Werte auf und sind durch Beschluss des Regierungsrates kantonal geschützt. Die entsprechende Verfügung beschreibt den Schutzumfang.

[2] **Ziel:** Sie sind~~ entsprechend der Schutzverfügung~~ so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Sämtliche ~~baulichen Massnahmen und Veränderungen, sowohl im innern als auch am äusseren Erscheinungsbild, sowie deren Umgebung~~ Veränderungen am Äusseren und im Inneren des Kulturobjekts sowie in der unmittelbaren Umgebung sind möglichst früh~~zeitig mit der kantonalen Denkmalpflege~~ mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie (kantonale Denkmalpflege) zu ~~abzusprechen~~ besprechen~~ und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen~~ und zur Genehmigung zu unterbreiten. ~~Sie sind in der heutigen Art und Form zu erhalten oder können bei einer Renovation in eine historisch korrekte Form zurückversetzt werden.~~ Dies betrifft insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Umgebungsarbeiten sowie sämtliche Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, Oberflächen etc.

~~Baugesuche: Baugesuche, welche die kantonal geschützten Objekte betreffen, sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie (kantonale Denkmalpflege) zur Genehmigung zu unterbreiten. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen. Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.~~

[3] **Zuständigkeit:** Alle Arbeiten sind im Sinne der kantonalen Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen.

§ 36 Wald- und Feldgehölze, Hecken, Bäche und Uferbewuchs

[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 Kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (§ 20 NHV) geschützt. Sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.

[3] **Ufergehölze (gemäss Gesamtplan):** Für die Ufervegetation gelten §§ 21 und 22 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Für das sachgerechte Zurückschneiden bzw. das Verjüngen und Durchlichten von Ufergehölzen ist ~~der Kreisförster~~ die zuständige kantonale Fachstelle beizuziehen (§ 18 Abs. 3 Waldgesetz). Bei Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken ist die Grenze des Ufergehölzes im Einzelfall fachgutachterlich festzustellen. Es ist ein

Baulinienabstand von 4.0 m ab Heckensaum einzuhalten. Über Ausnahmen entscheidet die Baubehörde.

4 **Bäche und Ufer:** Die Bäche und ihre Ufer sind gemäss der Kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz geschützt.

5 **Nutzung:** Die Schilf-, Baum- und Gebüschbestände dürfen an Bächen nicht entfernt werden. Verjüngenden und Durchlichtungen von Gehölzen sind mit Zustimmung ~~des Kreisförsters~~ der zuständigen kantonalen Fachstelle gestattet.

Ausnahmen richten sich nach der Kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, ebenso die Folgen widerrechtlich entfernter Ufervegetation. Die Gemeinde kann Neubepflanzung in Absprache mit ~~dem Kreisförster~~ der zuständigen kantonalen Fachstelle auf geeignete Weise fördern. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Waldgesetzgebung.

6 **Pflege:** In Hecken und Feldgehölzen, an oberirdischen Gewässern und in einem Streifen von 3 m Breite entlang von diesen Objekten dürfen Pflanzenbehandlungsmittel, Dünger und diesen gleichgestellten Erzeugnissen nicht verwendet werden (Stoffverordnung vom 9. Juni 1986, Anhänge 4.3 und 4.5). Der Gemeinderat kann für den sachgemässen Unterhalt der Hecken und Bachufer in Ergänzung zum kantonalen Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft Vereinbarungen mit Bewirtschaftern abschliessen.

§ 37 Archäologische Fundstellen (Schutzzonen)

~~**Geschützte archäologische Fundstellen:** Durch die Kulturdenkmälerverordnung werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt Bei Bauvorhaben, die sich auf bekannte geschützte archäologische Fundstellen beziehen, reicht die Baukommission das Baugesuch der Kantonsarchäologie zur Zustimmung ein.~~

1 **Beschreibung:** Durch § 5 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung (BGS 436.11) werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt. Die bekannten geschützten Fundstellen (Schutzzonen) sind in den Zonenplänen eingetragen. Schutzzone bedeutet nicht Bauverbot, sondern eine umfassende archäologische Untersuchung vor beziehungsweise während eines Bauvorhabens.

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.

§ 38
Wildtierkorridor von regionaler Bedeutung SO 25

1 **Zweck:** Im Bereich des Wildkorridors ist die Durchgängigkeit für Wildtiere soweit als möglich zu erhalten. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.

2 **Bauten und Anlagen:** Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt eine Baubewilligungspflicht für sämtliche Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.

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

§ 39
Weitere kantonale Schutzgebiete, -objekte und Festlegungen

1 Kantonale Schutzgebiete, Schutzobjekte und Festlegungen unterliegen den Bestimmungen der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14.11.1980 oder jenen der jeweiligen Schutzverfügung (RRB). Baugesuche in ihrem Bereich bedürfen der Bewilligung des Bau- und Justizdepartements. Unter kantonalem Schutz steht die Juraschutzzone / Gebiet von besonderer Schönheit und Eigenart (gemäss §§ 22ff NHV, § 121 Abs. 1 lit. a PBG).

4. Übrige Bestimmungen

§ 40 Umgebungsgestaltung in sämtlichen Bauzonen

1 **Einordnung in Landschaft und Siedlung:** Die Umgebungsgestaltung hat zu gewährleisten, dass sich die Bauten und Anlagen gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen und Aussenräume mit hoher Gestaltungs- und Gebrauchsqualität und ökologischer Qualität entstehen.

2 **Bepflanzung:** Soweit sinnvoll, sollen die Aussenbereiche mit naturnahen Grünflächen bzw. artenreichen Wiesen und einheimischen, standortgerechten Bäumen, Gräsern, Sträuchern, Hecken und Kleinstrukturen wie Ast- und Steinhaufen, Trockenmauern etc. gestaltet werden. Sinnvoll sind zudem Hochstamm-Obstbäume und Strukturen für Kleintiere (hoher Biodiversitätsanteil).

3 **Plätze und Wege:** Plätze und Wege müssen soweit möglich und sinnvoll mit sickerbaren, natürlichen Materialien angelegt werden. Öffentliche Parzellen sind so wenig wie möglich zu versiegeln.

Grössere offene Abstellflächen sind angemessen mit hochstämmigen Bäumen zu beschatten.

4 **Gestaltung zum öffentlichen Raum:** Vorplätze und Vorgärten sind ortstypisch und möglichst offen zu gestalten.

5 **Umgebungsplan:** Die Gemeinde verlangt in allen Zonen für Neubauten, grössere Umbauten und bei wesentlichen Veränderungen des Aussenraumes in der Baubewilligung einen Plan über die Umgebungsgestaltung. Bei kleineren Bauvorhaben kann die kommunale Baubehörde auf diesen Plan verzichten. Der Plan über die Umgebungsgestaltung macht Angaben zu:

a) Bepflanzung, wichtigste Baumarten
b) Böschungen, Mauern, Einfriedungen
c) Lage und Verlauf des massgebenden und auszuführenden Terrains
d) Ausgestaltung der Zufahrten, Hauszugänge, Vorplätze, Vorgärten, Beläge
e) Versickerung bzw. Entwässerung für befestigte Flächen
f) Lage der Hauptleitungen.

Die Arbeiten gemäss Plan zur Umgebungsgestaltung sind umgehend nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Baute realisiert sein. Die Baubehörde kann im Rahmen der Baubewilligung diesbezüglich die erforderlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsauflagen festlegen.

§ 41 Gestaltung des Siedlungsrandes

1 Aussenräume am Rand der Bauzone (siehe die im Zonenplan orientierend dargestellte Bauzonengrenze) sind mit einheimischen Pflanzen insbesondere Sträucher zu bepflanzen, um die ökologische Vernetzung mit der Landwirtschaftszone zu gewährleisten.

2 Die Übergänge sind insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.

3 Mauern und Stützmauern sind zu vermeiden.

§ 42 Flachdachgestaltung

1 Dächer auf Hauptbauten bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25 m², die nicht als Terrasse genutzt werden, sind flächendeckend mit retentionswirksamem Aufbau für die Energiegewinnung zu nutzen und / oder extensiv zu begrünen.

~~An- und Nebenbauten~~

2 ~~Eine Nebenbaute ist der Hauptbaute – von der Erscheinung her – untergeordnet und umfasst eine selbstständige (Neben-)Nutzung. Die Gebäudefläche beträgt max. 30 m².~~

§ 43 Lichtemissionen

1 Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

2 Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahler sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

3 Es dürfen keine Aussenleuchten (inkl. Strassenbeleuchtung) mit einer Farbtemperatur über 3'000 Kelvin installiert werden.

4 Leuchtreklamen sind zwischen 22:00 und 06:00 Uhr auszuschalten.

§ 44 Mobilfunkanlagen

~~Mobilfunkanlagen sind nur bei bestehenden Anlagen gestattet.~~

1 Die Standortevaluation zur Errichtung von Mobilfunkanlagen erfolgt gemäss den Zielsetzungen der Vereinbarung mit den Mobilfunkbetreibern über die Standortevaluation und -koordination (Dialogmodell).

2 Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind grundsätzlich in den nachstehenden Zonen und gemäss untenstehender Priorisierung zu erstellen. Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass ein Standort innerhalb dieser Zonen nicht möglich ist, kann ein Standort in einer anderen Zone in Erwägung gezogen werden. Priorisierung:

a) 1. Gewerbezone

b) 2. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausser dem Schulareal

3 Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen innerhalb der Ortsbildschutzzone sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Wird im Ausnahmefall dennoch eine solche Anlage errichtet, ist sie so zu gestalten und zu situieren, dass sie bestmöglich in das Ortsbild eingebettet wird.

§ 45
~~Schadstoffbelastete Böden (gemäss § 13 bis KAV)~~
Belastete Standorte (gemäss Art. 2 AltlV)

[1] **Übersicht über die belasteten Standorte:** Belastete Standorte werden gemäss Art. 32c Abs. 2 Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01) in einem öffentlichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltlV; SR 814.680) und § 133 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet.

~~Im ausgewiesenen Gebiet „Schadstoffbelastete Böden" muss mit Belastungen des Bodens oberhalb der Richtwerte gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens vom 1. Juli 1998 (VBBo; SR 814.12) gerechnet werden. Lokal sind auch Überschreitungen der Prüf- und Sanierungswerte nicht auszuschliessen.~~

~~Schadstoffbelastete Böden mit Überschreitung der Richtwerte VBBo werden im Verzeichnis der schadstoffbelasteten Böden gemäss § 13bis Abs. 1 Kantonale Verordnung über die Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV; BGS 812.52) erfasst.~~

~~Schadstoffbelastete Böden, die belastete Standorte im Sinne von Art. 2 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte vom 26. August 1998 (Alt/V; SR 814.680) sind, werden bei Überschreitung der Sanierungswerte in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Art. 32c Abs. 2 Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01) resp. Art. 5 Alt/V eingetragen.~~

§ 46
Belastete Ablagerungsstandorte ~~(gemäss Art. 32c USG)~~ (gemäss Art. 2 AltlV)

[1] **Beschreibung:** ~~Bei belasteten Standorten (neben den im Plan dargestellten Ablagerungsstandorten auch bei Betriebs- und Unfallstandorten) muss mit Belastungen des Untergrundes gemäss Altlasten-Verordnung (Alt/V) Art. 2 gerechnet werden. Damit auf einem belasteten Standort gebaut werden darf, muss (gemäss Alt/V Art. 3) bekannt sein, dass der Standort nicht sanierungsbedürftig ist und es auch durch das Bauvorhaben nicht wird. Sollte die Frage der Sanierungsbedürftigkeit zum Zeitpunkt der Baubewilligung nicht beantwortet werden können, darf das Bauvorhaben nur realisiert werden, wenn dadurch eine allenfalls spätere notwendige Sanierung nicht verhindert wird.~~

~~In jedem Fall muss bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten ein Entsorgungskonzept für den belasteten Aushub bei der zuständigen Behörde eingereicht und von dieser bewilligt werden.~~

Belastete Standorte werden gemäss Art. 32c Abs. 2 Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01) in einem öffentlichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltlV; SR 814.680) und § 133 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet.

[2] **Handlungsanweisungen:** Das AfU hat Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltlV) resp. § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) zu beurteilen.

Für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlasten-Voruntersuchung durchzuführen. Bei belasteten Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Bei Bauvorhaben mit Aushub in schadstoffbelasteten Böden ist die kommunale Baubehörde gemäss § 12 Kantonale Verordnung über die Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV; BGS 812.52) für den Vollzug im Rahmen des Baugesuchs- und Sondernutzungsplanverfahrens zuständig. Ausserhalb der Bauzone erfolgt das Verfahren gemäss § 38bis kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1987 (PBG; SR 711.1).

Allfällige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen werden aufgrund von Art. 32 und Art. 34 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01) Art. 8 ff. VBBo und Art. 16 Verordnung über die Sanierung belasteter Standorte (AltlV) vom 26. August 1998 (SR 814.680) durch die zuständige Amtsstelle des Kantons verfügt.

§ 47
Spezielle Einrichtungen

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

2 Kontaktbars: Kontaktbars und Ähnliches sind nicht zulässig.

5. Schlussbestimmungen

§ 48
Verfahren

1 Erlass: Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes.

§ 49
Inkrafttreten / Übergangsrecht

1 Inkrafttreten: Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat ~~auf den 28. Januar 2008~~ und mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

2 Anwendung: Es findet gemäss PBG § 15 Abs. 2 ab der öffentlichen Auflage Anwendung auf alle Verfahren (inkl. hängige Baugesuche), die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 50
~~Altes Recht~~ Aufhebung altes Recht

1 Aufhebung: Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere die Zonenreglementvorschriften ~~vom 18. Dezember 1990 (RRB Nr. 4337) und 24. März 1992 (RRB Nr. 936)~~ aufgehoben.

6. Anhang

Anhang 1: Übersicht über die Naturobjekte (orientierend)

Nr. in Inv.	Objektname	Beschreibung	Bewertung	Umsetzung in Gesamtplan	Parzelle GB Nummer	X-Koordinate	Y-Koordinate
A-3	Hexenmatt	Naturschutzgebiet auf ehemaliger Deponie mit grossem Weiher, Magerwiese, Ruderalflächen, Kleinstrukturen und einem reichen Baum- und Strauchbestand. Strukturreich. Regelmässiger Brutort von Wendehals, Teichhuhn, Goldammer, Teichrohrsänger, unregelmässig auch von Sumpfrohrsänger und Nachtigall. Wichtige Vorkommen von Zauneidechse, Ringelnatter, Erdkröte und anderen Amphibien.	Sehr wertvoll	Naturschutzzone	122	2'601'267.94	1'259'761.87
B-2	Walraus / Baum Familiengarten	Schöner alter Baumbestand um Parkplatz. Ca 14 stattliche Bäume, u.a. Linde, Spitzahorn, Buche	Wertvoll	Geschützte Bäume und Baumgruppen	328	2'601'920.21 2'601'911.78 2'601'906.35 2'601'896.82 2'601'892.78 2'601'887.72 2'601'882.10 2'601'877.62 2'601'868.38 2'601'878.34 2'601'892.78 2'601'902.74 2'601'910.24 2'601'917.75	1'259'546.37 1'259'542.28 1'259'535.68 1'259'526.01 1'259'521.54 1'259'515.91 1'259'510.28 1'259'506.23 1'259'504.65 1'259'495.99 1'259'493.24 1'259'504.94 1'259'511.43 1'259'518.22

Nr. in Inv.	Objektname	Beschreibung	Bewertung	Umsetzung in Gesamtplan	Parzelle GB Nummer	X-Koordinate	Y-Koordinate
B-3	Allee, Rennweg	Einseitige Allee entlang der Strasse mit Linden und div. anderen Gehölzen, ca. 48 Bäumen. Wichtige Vernetzungsachse, u.a. für Fledermäuse.	Sehr wertvoll	Geschützte Bäume und Baumgruppen	54, 60	2'599'975.78 2'599'984.88 2'599'992.24 2'600'002.20 2'600'010.86 2'600'018.51 2'600'028.18 2'600'037.71 2'600'045.51 2'600'053.73 2'600'060.95 2'600'069.47 2'600'077.41 2'600'085.35 2'600'093.43 2'600'101.80 2'600'115.37 2'600'121.00 2'600'124.32 2'600'132.26 2'600'141.21 2'600'149.73 2'600'158.97 2'600'166.33 2'600'175.43 2'600'182.79 2'600'191.16 2'600'199.97 2'600'213.68 2'600'218.01 2'600'242.55 2'600'225.81	1'259'317.66 1'259'311.88 1'259'305.10 1'259'298.46 1'259'292.25 1'259'286.62 1'259'279.26 1'259'272.18 1'259'266.55 1'259'260.92 1'259'255.58 1'259'248.80 1'259'243.46 1'259'237.54 1'259'231.91 1'259'225.99 1'259'216.61 1'259'211.55 1'259'209.39 1'259'203.47 1'259'197.55 1'259'190.91 1'259'183.26 1'259'178.21 1'259'171.42 1'259'165.79 1'259'159.88 1'259'153.38 1'259'142.70 1'259'140.24 1'259'122.34 1'259'134.76

Nr. in Inv.	Objektname	Beschreibung	Bewertung	Umsetzung in Gesamtplan	Parzelle GB Nummer	X-Koordinate	Y-Koordinate
						2'600'234.04 2'600'251.79 2'600'259.30 2'600'267.53 2'600'274.38 2'600'277.70	1'259'128.12 1'259'115.27 1'259'109.64 1'259'103.29 1'259'098.45 1'259'095.85
B-5	Oltingerstrasse	Neben dem Kreuz und einer Sitzbank steht eine alte Linde mit sehr grosser und mächtiger Krone. Landschaftsprägend.	Sehr wertvoll	Geschützte Bäume und Baumgruppen	111	2'601'004.53	1'259'292.44
B-7	Bergstrasse/ Nussbaum im Offenland	Schöner alter Nussbaum BHD mitten auf Wiese. Durch das Fehlen von weiteren Strukturen ist dies eine wichtige Offenlandstruktur.	Wertvoll	Geschützte Bäume und Baumgruppen	349	2'601'965.08	1'259'082.24
B-10	Grossbühl-strasse/Birsig-strasse	Auf dem Feld neben dem Schulhaus steht eine alte Kastanie mit grosser Krone. Wichtige Struktur im Siedlungsraum.	Wertvoll	Geschützte Bäume und Baumgruppen	221	2'601'199.03	1'259'099.65
B-11	Dorfbrunnen beim Altermatt-hof	Neben einem Dorfbrunnen steht eine ausladende Rosskastanie mit schöner Krone. Relikt der alten Dorfstruktur.	Wertvoll	Geschützte Bäume und Baumgruppen	248	2'601'393.37	1'259'013.87
B-14	Kirchgasse	Grosskronige alte Linde flankierend neben Milchhüsli. Relikt der alten Dorfstruktur.	Wertvoll	Geschützte Bäume und Baumgruppen	223	2'601'266.59	1'258'958.48
B-15	Milchhüsli	Alte Linde neben. dem Milchhüsli. Relikt der alten Dorfstruktur.	Wertvoll	Geschützte Bäume und Baumgruppen	223	2'601'286.06	1'258'941.61
B-16	Pfarrkirche St. Laurentius	2 Rosskastanien vor Eingang Kirche mit zusätzlich 2 neugepflanzten Bäumen (u.a. Eiche).		Geschützte Bäume und Baumgruppen		2'601'327.41 2'601'343.06 2'601'338.78 2'601'333.33	1'258'896.34 1'258'912.77 1'258'906.43 1'258'900.84
B-17	Gemeindeplatz	Mitten in Dorfzentrum 5 alte Bäume, darunter eine sehr alte Platane. Prägt das Strassenbild und ist ein kleiner Begegnungsort (Park) mitten im Dorfkern.	Sehr wertvoll	Geschützte Bäume und Baumgruppen	223	2'601'348.45 2'601'354.30 2'601'363.08 2'601'353.88	1'258'896.66 1'258'904.17 1'258'895.85 1'258'887.55
B-19	Gemeindever-waltung	2 alte Linden vor dem Gemeindeverwaltungsplatz.	Wertvoll	Geschützte Bäume und Baumgruppen	253	2'601'365.03 2'601'369.14	1'258'856.64 1'258'852.43

Nr. in Inv.	Objektname	Beschreibung	Bewertung	Umsetzung in Gesamtplan	Parzelle GB Nummer	X-Koordinate	Y-Koordinate
B-21	Bahnhofstrasse / Biedert-halstrasse	Grosskronige Rosskastanie im Dorfzentrum. Schönausgebildeter Baum, Dorfbildprägend.	Wertvoll	Geschützte Bäume und Baumgruppen	299	2'601'367.00	1'258'834.18
B-23	Dammstrasse	Alte Linde im Innenhof von alten Bauernhäusern im Dorfkern (alte Dorfstruktur). Die Linde ist, neben dem ökologischen Aspekt, auch für das Dorfbild zu erhalten.	Sehr Wertvoll	Geschützte Bäume und Baumgruppen	254	2'601'448.04	1'258'856.27
B-24	Baum Tramsta-tion	Schöner Spitzahorn, ausladende Krone, wichtiges Element auf Park-platz	Wertvoll	Geschützte Bäume und Baumgruppen	261	2'601'510.48	1'258'881.39
B-28	Linden beim Kreuz	Zwei alte Linden flankieren das Kreuz an der Kantonsstrasse.	Wertvoll	Geschützte Bäume und Baumgruppen	365	2'601'583.20 2'601'583.78	1'258'580.33 1'258'582.92
B-30	Linde Leimenstrasse	Junge Linde im Innenhof alter Gebäude des Dorfkerns.	Erwäh-nenswert	Geschützte Bäume und Baumgruppen	249	2'601'432.44	1'258'951.55
G-2	Strängenbach	Kommt aus Rohr an Grenze, auf Schweizer Seite naturbelassen, nicht verbaut bis Birsig, Intakte Hochstaudenflur mit Spierstaude, Baldrian und Bachnelkenwurz, natürliche, vielfältige und gut gepflegte Ufer-bestockung und natürliches Bachbett. Struktur und Durchgängigkeit.	Sehr wert-voll	Gewässer und Ufergehölze	80, 81, 107, 112, 113, 114, 118, 122, 123, 90074, 90085, 90086, 90091, 90092, 90103	2'601'060.68	1'259'688.24
G-3	Mühlebach	Bewässerungsgraben der alten Mühle. Der Zustand ist sehr natur-nah. Uferbestockung ist geschützt. Durch die periodische Ausräu-mung des Schlammsammlers wird der Bach noch wertvoller. Von beträchtlicher Kulturhistorischer Bedeutung: Solche Bewässerungska-näle sind typisch fürs Leimental und in historischer Zeit noch viel häufiger anzutreffen.	Sehr wert-voll	Gewässer und Ufergehölze	67, 68, 80, 106, 90080, 90086	2'600'510.18	1'259'009.87
G-4	Birsig	Artenreiche Uferbestockung mit vielen Weichhölzer und einer intak-ten Hochstaudenflur.	Sehr wert-voll	Gewässer und Ufergehölze	67, 68, 122, 90092, 90093, 90097, 90104, 90107	2'601'181.00	1'259'638.93

Nr. in Inv.	Objektname	Beschreibung	Bewertung	Umsetzung in Gesamtplan	Parzelle GB Nummer	X-Koordinate	Y-Koordinate
G-5	Hinter-Wald Fröschenlöcher-weg / Im Hollen, Froschlöcher	6 Lehmtümpel von jeweils rund 50m^2 Grösse mitten im ausgeprägten Waldmeister-Buchwald. Tümpel sind bereits von Amphibien (u.a. Gelbbauchunke) besetzt und werden unter anderem von Wildschweinen rege genutzt. Sehr erhaltenswerte Struktur, zu erhalten indem alte Tümpel zuwachsen dürfen, periodisch ausgeräumt und neue angelegt werden.	Wertvoll	Wald	366	2'599'200.21	1'259'879.46
H-1	Hecke Hinterrain	Niederheckenlandschaft, ehemalige Weide mit Weissdorn, *Rosa micrantha* (Kleinblütige Rose, einer der seltenen Standorte im Leimental) und *Rosa canina* (Hundsrose), ergänzt mit zahlreichen Kleinstrukturen wie Asthaufen, Sandlinsen etc.; bedeutende Vorkommen von Zauneidechse. Regelmässiger Brutort von Neuntöter, Schwarzkehlchen	Sehr wertvoll	Hecke Kommunale Naturschutzzone	5	2'600'112.23	1'260'006.71
H-10	Vorstränge / Hecke, Umschlagplatz Gartenbau Schad	Hecke mit Hochstaudenflur, Ruderalfläche und Umschlagplatz	Wertvoll	Hecke	63	2'600'322.48	1'258'802.28
H-11	Niederhecke Biedertalstrasse	dornenreiche Niederhecke, ideales Vernetzungselement zwischen den beiden Dörfern	Wertvoll	Hecke	148	2'600'955.85	1'258'259.45
H-12	Hecke Rösmatt	Grosse Hecke mit überständigen Bäumen, angrenzend ein neu angelegter Obstgarten. Strukturvielfalt	Wertvoll	Hecke	158	2'601'119.89	1'258'788.74
H-2	Hecke Chlingler	Grosse Nieder- und Hochhecke, mit Eichen, Kirsch und Nussbäumen, Feldscheune und Bienenhaus. Regelmässiger Brutort von Goldammer und Schwarzkehlchen.	Wertvoll	Hecke	103, 90100	2'600'545.18	1'260'035.14
H-3	Hecke Sandbüchel	3 Heckenabschnitte, vorwiegend dornenreiche Niederhecken mit Hochstammobstbäumen und grosse Nussbäumen. Regelmässiger Brutort von Neuntöter und Goldammer.	Sehr wertvoll	Hecke	119, 120, 121	2'601'067.53	1'259'854.43
H-4	Hecke Wissläng	lineare Heckenstruktur, mit Einzelbäumen, wichtige lineare Vernetzungsachse, Wald zum Offenland Dorf und zurück, Brutort der ersten erste Dorngrasmücken bei der Rückkehr in Nordwesten der Schweiz	Wertvoll	Hecke	38, 90064	2'599'830.70	1'259'766.80

Nr. in Inv.	Objektname	Beschreibung	Bewertung	Umsetzung in Gesamtplan	Parzelle GB Nummer	X-Koordinate	Y-Koordinate
H-5	Hecke Forstbüel	Grosse, dornenreiche Niederhecke insbesondere als Strukturelement wertvoll inmitten des Kulturlandes	Wertvoll	Hecke	84	2'600'397.58	1'259'847.73
H-6	Hecke Altes Zollhaus	Niederhecke mit Einzelbäumen, die durch eine ehemalige Selbstversorgernutzung entstanden ist. Die bestehende Hütte wird als «Altes Zollhaus» in Richtung Liebenswiller bezeichnet	Wertvoll	Hecke	117	2'600'829.17	1'259'730.60
H-7	Heckenstruktur Wielacker	Kleine Heckenstruktur, Ergänzung zur Hecke Widenmatt, ebenfalls artenreich.	Sehr wertvoll	Hecke	71	2'600'068.78	1'259'533.02
H-8	Heckenstruktur Widenmatt	Im Dreieck gepflanzt, dadurch optimale Niederheckenstruktur, sehr artenreich, optimaler Pflegezustand, mit Holzbeigen und Asthaufen, dazwischen extensive Fromentalwiese, reicher Blühaspekt. Regelmässiger Brutort von Goldammer und Schwarzkehlchen, Neuntöter und verschiedenen Grasmücken (Dorn- und Klappergrasmücke)	Sehr wertvoll	Hecke	69, 90102	2'600'173.41	1'259'570.91
H-9	Hecke Rennweg-Müli	Lange Hecke entlang Rennweg und Mühliweg, artenreich, ideale Vernetzungsachse ergänzend zu den anderen Strukturen am Mühlebach.	Sehr wertvoll	Hecke	67	2'600'378.75	1'259'041.87
O-1	Obstgarten Hinterrain	Baumbestand auf der Wiese und zwischen den Hecken. Guter Zustand, als Strukturelement unbedingt erhaltenswert	Wertvoll	Vereinbarungsfläche Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft	6, 7, 90067	2'600'181.86	1'259'999.66
O-10	Obstgarten Salen	Obstbaumgürtel mit ca. 100 Bäumen. Sehr guter Zustand, mit Verjüngung und schöner Altersstruktur. Zusammen mit dem Gehöft und den diversen Strukturen hat der Weiler einen herausragenden landschaftlichen und naturschützerischen Wert. Bedeutend auch für Steinkauzförderung.	Sehr wertvoll	Vereinbarungsfläche Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft	108	2'600'623.14	1'259'246.96
O-11	Obstgarten Müli	Obstgarten mit ca. 40 Bäumen. Reiche Altersstruktur mit Jungbäumen. Zustand gut. Als Landschaftselement mit dem Gehöft und Struktur von grossem ökologischem Wert. Bedeutend auch für Steinkauzförderung.	Sehr wertvoll	Komm. Vorranggebiet	68	2'600'510.38	1'259'181.68
O-12	Obstgarten Grossbühlstrasse/Mühlestrasse	Obstgarten bestehend aus ca. 30 Bäumen in zwei Baumreihen. Übergang von Siedlung ins Offenland. Baumbestand ist gemischt mit Jung- und Altbäumen.	Wertvoll	Komm. Vorranggebiet	220	2'601'052.25	1'258'983.82

Nr. in Inv.	Objektname	Beschreibung	Bewertung	Umsetzung in Gesamtplan	Parzelle GB Nummer	X-Koordinate	Y-Koordinate
O-13	Obstgarten Gross-Büel	Verjüngter Obstbaumbestand mit ca. 30 Bäumen rund um dem Gemeindewerkhof. Sehr guter Zustand. Wichtiges Relikt im Obstgartengürtel Rodersdorf	Sehr wertvoll	Komm. Vorranggebiet	218	2'601'106.32	1'259'134.25
O-14	Obstgarten Hagenackerweg/Allmendstrasse	Obstgartenparzelle mit ca. 15 Obst- und Feldbäumen. Grosser Laubbaumbestand und Heckenstruktur. Bildet schönen Übergang von Siedlung zum Offenland.	Wertvoll	Komm. Vorranggebiet	204	2'601'153.94	1'259'317.56
O-15	Obstgarten Hagenackerweg/Allmendstrasse	Kleine Obstgartenparzelle mit ca. 15 Bäumen. Bestand ist verjüngt und bildet einen Übergang von der Siedlung ins Offenland.	Wertvoll	Komm. Vorranggebiet	204	2'601'234.61	1'259'244.05
O-16	Obstgarten Chilchmatten (Parzelle 655)	Zwei Obstbaumreihen, mit 12 Bäumen, dichter Bestand mit guter Verjüngung inklusive Strauchgruppen und Feldbäume. Als Übergang Siedlung zu Offenland insbesondere für Steinkauzförderung sehr wichtige Parzelle.	Wertvoll	Komm. Vorranggebiet	655	2'601'307.26	1'259'181.22
O-17	Obstgarten Chilchmatten (Parzelle 210)	Zwei Obstbaumreihen mit insgesamt 30 Bäumen. Sehr guter Zustand. Wichtige Struktur als Übergang zwischen Siedlung und Offenland, Relikt des alten Obstbaumgürtels, von Bedeutung auch insbesondere für Steinkauzförderung.	Wertvoll	Komm. Vorranggebiet	212	2'601'330.98	1'259'202.38
O-18	Obstgarten Chilchmatt (Parzelle 212)	Obstgarten mit ca. 30 Bäumen, Relikt des alten Obstbaumgürtels. Diverse Altersstruktur und guter Allgemeinzustand	Sehr wertvoll	Komm. Vorranggebiet	210	2'601'399.17	1'259'285.05
O-19	Obstgarten Bünen,Rennweg/Rösmattstrasse	Obstgarten mit ca. 20 Bäumen. Baumbestand mit Alt- und Jungbäumen. Guter Zustand.	Wertvoll	Komm. Vorranggebiet	174	2'601'131.82	1'258'541.56
O-2	Obstgarten Chlingler	Reste eines einst grösseren Obstgartens, jetzt vornehmlich alte Obstbäume (Nachpflanzung junger? KONRAD)	Wertvoll	Vereinbarungsfläche Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft	103	2'600'570.28	1'260'033.78
O-20	Obstgarten Rösmattstrasse,	Typischer Obstarten, ca. 20 alte und meist ungepflegte Bäume. Diverse Obstarten. Wiese im Unternutzen eher artenarm. Relikt des	Wertvoll	Komm. Vorranggebiet	147	2'601'022.35	1'258'474.68

Nr. in Inv.	Objektname	Beschreibung	Bewertung	Umsetzung in Gesamtplan	Parzelle GB Nummer	X-Koordinate	Y-Koordinate
	Rennweg Biederthalstrasse	alten Obstbaumgürtels rund um das Dorf. Wichtige Struktur im Übergangsbereich von Kulturland und Siedlung.					
O-3	Obstgarten Chrüitlihof	Ein bis zweireihige Baumreihe entlang Feldweg sowie Baumbestand auf Weide neben dem Hof mit teils gut verjüngter Altersstruktur, guter Zustand. Traditionelles Landschaftsbild um Gehöft. Wichtige Leitlinie wie auch landschaftsprägendes Bild.	Sehr wertvoll	Vereinbarungsfläche Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft	1, 3, 90065	2'599'775.46	1'260'169.12
O-5	Obstgarten Oltingerstrasse	Strukturreicher Obstgarten, Halbstämme und Hochstämme mit guter Verjüngung des Bestandes. Übergangsstruktur Wald Offenland. Würde wertvoller mit Auflichtung Waldrand. Regelmässiger Brutort vom Gartenrotschwanz.	Wertvoll	Komm. Vorranggebiet	41	2'599'728.81	1'259'837.50
O-7	Obstgarten Herigacker / Estermann	Schöner Bestand von ca. 25 alten Obstbäumen am Waldrand. Diverse Strukturen in der Umgebung u.a. Weiden. Obstbestand ist verjüngungsbedürftig. Typisch für das Landschaftsbild.	Wertvoll	Komm. Vorranggebiet	15, 90070	2'599'384.34	1'259'425.13
O-8	Obstgarten Hauser	Alter beweideter Obstgarten mit ca. 50 Bäumen. Bislang keine Verjüngung, Bestand längerfristig gefährdet. Als Landschaftsstruktur unbedingt erhaltenswert und durch exponierte Lage von grosser ökologischer Bedeutung. Bedeutend auch für Steinkauzförderung.	Wertvoll	Komm. Vorranggebiet	78	2'600'483.36	1'259'480.79
O-9	Vorsträngen / Baumreihe Strängenhof	Obstbaumbestand in 3 Reihen zwischen den Weiden. Ca. 50 Bäume. Zustand gut, noch keine alten Bäume. Prägend für das Landschaftsbild, bedeutend auch für Steinkauzförderung.	Wertvoll	Vereinbarungsfläche Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft	60, 63	2'600'262.13	1'258'901.73
W-1	Wiese Hinterrain / Täschliboden	Artenreiche extensive Blumenwiese, Übergänge von Fromental- in Trespenhalbtrockenrasen, ehemalige Weide, mit vielen typischen Arten wie Flockenblume, Witwenblume, Margrite, Hornklee, Feldklee etc.; ideale Ergänzung durch die wertvollen Heckenelemente. Wiesenteil oberhalb, Übergang von Fromental- in Trespenhalbtrockenrasen, reich an Flockenblumen, Habermark, Rotklee, Margriten etc., mit Kirschbaumreihen, Obstbäume wurde durch Jungbäume ergänzt, Steinkauzland	Sehr wertvoll	Vereinbarungsfläche Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft	5, 6, 7, 90067	2'600'167.23	1'260'006.09
W-10	Wiese Orhau	Artenreicher Trespenhalbtrockenrasen mit vielen typischen Arten, Bienenragwurz und Spitzorchis erwartet daneben ein gleichwertiges Stück Land	Sehr wertvoll	Vereinbarungsfläche	347, 348, 90120	2'601'999.22	1'259'241.31

Nr. in Inv.	Objektname	Beschreibung	Bewertung	Umsetzung in Gesamtplan	Parzelle GB Nummer	X-Koordinate	Y-Koordinate
				Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft			
W-2	Wiese Chlingler	Extensive Wiese von 2,5 ha, im Mehrjahresprogramm, grosser Blumenbestand breitet sich in ausdünnenden Gräser aus, Flockenblumen, Margerite, Scharfgarbe, Hornklee, Rotklee etc. vorhanden. Junge Kirschbäume, Niederhecke entlang des Feldweges,	Wertvoll	Vereinbarungsfläche Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft	102, 103, 90100	2'600'636.86	1'260'106.35
W-3	Wiese Sandbüchel	Extensive Wiese, Fromentalwiese am Kippen zu einer Magerwiese, es fehlen viele Arten, grosser Bestand an Habermark, regelmässig Pippau, kein ersichtliches Vorkommen von Margeriten, Flockenblumen, Witwenblumen, Salbei. Dafür seltene Vorkommen von Knolliger Platterbse	Wertvoll	Komm. Vorranggebiet	119, 120, 121, 122	2'601'163.85	1'259'843.39
W-5	Wiese Grundacker Klinglerweg	Grosse extensive Blumenwiese, ca. 2 ha, Mehrjahresprogrammwiese, eine Fromentalwiese im Übergang zu Halbtrockenrasen, sehr artenreich, Rotklee, Margeriten, Witwenblumen, Habermark, Klappertopf etc. nordöstlich grosse markante Strauchgruppe,	Wertvoll	Vereinbarungsfläche Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft	95	2'600'671.31	1'259'768.91
W-8	Wiese Unter den Reben	Riesige Fromentalwiese, typisch für das Leimental, diverse typische Arten wie Witwenblume, Habermark, Pippau, seltener Aspekt solch ausgedehnter Wiesenflächen, 2 Grossstrukturen mit Asthaufen, Strauchgruppen	Wertvoll	Komm. Vorranggebiet / Vereinbarungsfläche Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft	46, 47	2'599'921.68	1'259'423.30
Wa-1	Waldrand Chrüttlihof	Waldrand, vielfältige Strauchzusammensetzung und buchtig gestalteter Waldrand.	Wertvoll	Wald	371, 90088	2'599'482.54	1'260'241.30
Wa-2	Waldrand Hollenfeld	Buchtiger Waldrand, vielfältige Artenzusammensetzung. Wichtig für Vernetzung Offenland Wald.	Wertvoll	Wald	366, 369, 370	2'599'317.45	1'259'457.09
Wa-3	Waldreservat Mösli	Waldreservat mit 100-jährigem Nutzungsverzicht. Sehr reiche Waldstruktur, inklusive Möslibach und diversen Feuchtstellen. Reiche Bestände u.a. mit Eichen, div. Weichhölzer und grossen Hagenbuch.	Sehr wertvoll	Wald	366	2'599'163.23	1'259'235.79
Wa-4	Metzerlenstrasse /	Krautschicht und Waldrand an der Strassenböschung	Wertvoll	Wald	365	2'601'464.56	1'258'215.40

Nr. in Inv.	Objektname	Beschreibung	Bewertung	Umsetzung in Gesamtplan	Parzelle GB Nummer	X-Koordinate	Y-Koordinate
	Böschung Kantonsstrasse						

Anhang 2: Bauinventar (orientierend)

[1] Kantonale Denkmalschutzobjekte

Nr. Bauinventar	Objektname	Strasse	GB-Nr.	Bewertung
B-01	Pfarrkirche St. Laurentius	Kirchgasse 2	223	in Zuständigkeit des Kantons
B-02	Ehem. Beinhaus	Kirchgasse 4	223	in Zuständigkeit des Kantons
B-03	Pfarrhaus	Leimenstrasse 5	223	in Zuständigkeit des Kantons
B-04	Pfarrscheune	Kirchgasse 6	223	in Zuständigkeit des Kantons
B-05	Bauernhaus Biederthalstrasse 22	Biederthalstrasse 22	296	in Zuständigkeit des Kantons
B-06	Bauernhaus Gwidem	Biederthalstrasse 1	305	in Zuständigkeit des Kantons
B-07	Gwidem-Schopf	Biederthalstrasse 5	305	in Zuständigkeit des Kantons
B-08	Bauernhaus Biederthalstrasse 18	Biederthalstrasse 18	289	in Zuständigkeit des Kantons
B-09	Scheune Biederthalstrasse 16	Biederthalstrasse 16	289	in Zuständigkeit des Kantons
B-10	Haus Kirchgasse 23	Kirchgasse 23	282	in Zuständigkeit des Kantons
B-11	Bauernhaus Leimenstrasse 9	Leimenstrasse 9	222	in Zuständigkeit des Kantons
B-12	Altermatthof	Leimenstrasse 10	249	in Zuständigkeit des Kantons

B-13	Ehem. Mühle	Mühlestrasse 63	68	in Zuständigkeit des Kantons
B-14	Wohnhaus Bahnhofstrasse 4	Bahnhofstrasse 4	300	in Zuständigkeit des Kantons
B-15	Ehem. Gasthof Engel	Biederthalstrasse 2	708	in Zuständigkeit des Kantons
B-16	Kellerportal Bahnhofstrasse 6	Bahnhofstrasse 6	899	in Zuständigkeit des Kantons
B-17	Portal Bahnhofstrasse 13	Bahnhofstrasse 13	255	in Zuständigkeit des Kantons
B-18	Dorfbrunnen Biederthalstrasse	Biederthalstrasse 35/39	194/52 4	in Zuständigkeit des Kantons
B-19	Dorfbrunnen beim Gwidem-Schopf	Biederthalstrasse 9/15	660/78 3	in Zuständigkeit des Kantons
B-20	Dorfbrunnen Bahnhofstrasse	Bahnhofstrasse	301	in Zuständigkeit des Kantons
B-21	Dorfbrunnen beim Gasthof Engel	Biederthalstrasse 2	293	in Zuständigkeit des Kantons
B-22	Dorfbrunnen beim Altermatthof	Leimenstrasse	248	in Zuständigkeit des Kantons
B-23	Dorfbrunnen Kirchgasse	Kirchgasse	223	in Zuständigkeit des Kantons
B-24	Wegkreuz Metzerlenstrasse	Metzerlenstrasse	364/36 5	in Zuständigkeit des Kantons
B-25	Wegkreuz Bahnhofstrasse	Bahnhofstrasse	öff. Areal	in Zuständigkeit des Kantons
B-26	Wegkreuz Strängen	Strängenhof 1	63	in Zuständigkeit des Kantons
B-27	Kreuzweg am Stationenweg	Stationenweg	365	in Zuständigkeit des Kantons
B-28	Wappentafel Altermatt	Leimenstrasse 12	249	in Zuständigkeit des Kantons
B-29	Grabtafel J. Gobenstein im ehem. Beinhaus	Kirchgasse 4	223	in Zuständigkeit des Kantons
B-30	Grabtafel Marx Aeschi in der Pfarrkirche	Kirchgasse 2	223	in Zuständigkeit des Kantons

B-31	Grabtafel General Altermatt in der Pfarrkirche	Kirchgasse 2	223	in Zuständigkeit des Kantons
B-32	Grabplatte J.B. vom Staal in ehem. Beinhaus	Kirchgasse 4	223	in Zuständigkeit des Kantons

[2] Kommunale schützenswerte Objekte

Nr. Bau-inventar	Objektname	Strasse	GB-Nr.	Bewertung
B-33	Geschützte Mauer bei Katholischer Kirche (5-teilig)	Kirchgasse 2/4	233	wertvoll, Schutzstatus belassen
B-34	Geschützte Mauer	Leimenstrasse 5	233	wertvoll, Schutzstatus belassen
B-35	Geschützte Mauer (2-teilig)	Leimenstrasse 10	954	wertvoll, Schutzstatus belassen

[3] Schützenswerte Bauten und Kulturobjekte

Nr. Bau-inventar	Objektname	Strasse	GB-Nr.	Bewertung
B-36	Schützenswerte Baute	Biederthalstrasse 54	174	verfügt über Eigenwert, alte Bausubstanz vorhanden
B-37	Schützenswerte Baute	Biederthalstrasse 35	194	verfügt über Eigenwert, alte Bausubstanz vorhanden
B-38	Schützenswerte Baute	Biederthalstrasse 34	180	verfügt über Eigenwert, alte Bausubstanz vorhanden
B-39	Schützenswerte Baute	Biederthalstrasse 26	183	verfügt über Eigenwert, alte Bausubstanz vorhanden
B-40	Schützenswerte Baute	Biederthalstrasse 24	297	verfügt über Eigenwert, alte Bausubstanz vorhanden
B-41	Schützenswerte Baute	Biederthalstrasse 12	290	verfügt über Eigenwert, alte Bausubstanz vorhanden
B-42	Schützenswerte Baute	Biederthalstrasse 14	781	verfügt über Eigenwert, alte Bausubstanz vorhanden

Nr. Bau-inventar	Objektname	Strasse	GB-Nr.	Bewertung
B-43	Schützenswerte Baute	Biederthalstrasse 6	292	verfügt über Eigenwert, alte Bausubstanz vorhanden
B-44	Schützenswerte Baute	Biederthalstrasse 4	708	verfügt über Eigenwert, alte Bausubstanz vorhanden
B-45	Schützenswerte Baute	Leimenstrasse 1 / Biederthalstrasse 10	291/778	verfügt über Eigenwert, alte Bausubstanz vorhanden
B-46	Schützenswerte Baute	Leimenstrasse 3	291	verfügt über Eigenwert, alte Bausubstanz vorhanden
B-47	Schützenswerte Baute	Leimenstrasse 2	253	verfügt über Eigenwert, alte Bausubstanz vorhanden
B-48	Schützenswerte Baute	Mühlestrasse 19	523	verfügt über Eigenwert, alte Bausubstanz vorhanden
B-49	Schützenswerte Baute	Grossbühlstrasse 6	280	verfügt über Eigenwert, alte Bausubstanz vorhanden
B-50	Schützenswerte Baute	Kirchgasse 13 / 19	283/542	verfügt über Eigenwert, alte Bausubstanz vorhanden
B-51	Schützenswerte Baute	Bahnhofstrasse 6	899	verfügt über Eigenwert, alte Bausubstanz vorhanden
B-52	Schützenswerte Baute	Bahnhofstrasse 10	303	verfügt über Eigenwert, alte Bausubstanz vorhanden
B-53	Schützenswerte Baute	Bahnhofstrasse 13	255	verfügt über Eigenwert, alte Bausubstanz vorhanden
B-54	Schützenswerte Baute	Leimenstrasse 6	252	verfügt über Eigenwert, alte Bausubstanz vorhanden
B-55	Schützenswerte Baute	Leimenstrasse 7	223	verfügt über Eigenwert, alte Bausubstanz vorhanden
B-56	Schützenswerte Baute	Leimenstrasse 8	251	verfügt über Eigenwert, alte Bausubstanz vorhanden
B-57	Schützenswerte Baute	Leimenstrasse 12	249	verfügt über Eigenwert, alte Bausubstanz vorhanden
B-58	Schützenswerte Baute	Leimenstrasse 16	249	verfügt über Eigenwert, alte Bausubstanz vorhanden
B-59	Schützenswerte Baute	Leimenstrasse 22	246	verfügt über Eigenwert, alte Bausubstanz vorhanden
B-60	Schützenswerte Baute	Leimenstrasse 26	661	verfügt über Eigenwert, alte Bausubstanz vorhanden

Nr. Bau-inventar	Objektname	Strasse	GB-Nr.	Bewertung
B-61	Schützenswerte Baute	Leimenstrasse 23	228	verfügt über Eigenwert, alte Bausubstanz vorhanden
B-62	Schützenswerte Baute	Leimenstrasse 44/44a	850/239	verfügt über Eigenwert, alte Bausubstanz vorhanden
B-63	Schützenswerte Baute (Bahnremise)	Dammstrasse 18	261	wertvoll, Schutzstatus belassen
B-64	Schützenswertes Objekt Kreuz / Kreuzwegstation	Biederthalstrasse	90003	wertvoll, Schutzstatus belassen
B-65	Schützenswertes Objekt Kreuz / Kreuzwegstation	Gartenweg 17	288	wertvoll, Schutzstatus belassen
B-66	Schützenswertes Objekt Kreuz / Kreuzwegstation	Oltingerstrasse	579	wertvoll, Schutzstatus belassen
B-67	Schützenswertes Objekt Kreuz / Kreuzwegstation	Birkenstrasse 2	375	wertvoll, Schutzstatus belassen
B-68	Schützenswerte Mauer	Leimenstrasse 12	249/954	wertvoll, Schutzstatus belassen
B-69	Schützenswerte Mauer	Leimenstrasse 16	249	wertvoll, Schutzstatus belassen

4 Erhaltenswerte Bauten

Nr. Bau-inventar	Objektname	Strasse	GB-Nr.	Bewertung
B-69	Erhaltenswerte Baute	Biederthalstrasse 50	176	bedeutend für das Ortsbild
B-70	Erhaltenswerte Baute	Biederthalstrasse 39/41	524/191	bedeutend für das Ortsbild
B-71	Erhaltenswerte Baute	Biederthalstrasse 37	194	bedeutend für das Ortsbild

Nr. Bau-inventar	Objektname	Strasse	GB-Nr.	Bewertung
B-72	Erhaltenswerte Baute	Biederthalstrasse 36	854	bedeutend für das Ortsbild
B-73	Erhaltenswerte Baute	Biederthalstrasse 29/31	197/453	bedeutend für das Ortsbild
B-74	Erhaltenswerte Baute	Biederthalstrasse 32	701	bedeutend für das Ortsbild
B-75	Erhaltenswerte Baute	Biederthalstrasse 28/30	182/532	bedeutend für das Ortsbild
B-76	Erhaltenswerte Baute	Biederthalstrasse 25	201	bedeutend für das Ortsbild
B-77	Erhaltenswerte Baute	Biederthalstrasse 23	308	bedeutend für das Ortsbild
B-78	Erhaltenswerte Baute	Biederthalstrasse 15/17a/17b/17c	783/833/ 834/835	bedeutend für das Ortsbild
B-79	Erhaltenswerte Baute	Biederthalstrasse 9	660	bedeutend für das Ortsbild
B-80	Erhaltenswerte Baute	Biederthalstrasse 20 / Mühlestrasse 1	295/294	bedeutend für das Ortsbild
B-81	Erhaltenswerte Baute	Biederthalstrasse 8	292	bedeutend für das Ortsbild
B-82	Erhaltenswerte Baute	Bahnhofstrasse 1a	610	bedeutend für das Ortsbild
B-83	Erhaltenswerte Baute	Bahnhofstrasse 1	256	bedeutend für das Ortsbild
B-84	Erhaltenswerte Baute	Bahnhofstrasse 2	299	bedeutend für das Ortsbild
B-85	Erhaltenswerte Baute	Bahnhofstrasse 7	258	bedeutend für das Ortsbild
B-86	Erhaltenswerte Baute	Bahnhofstrasse 8	624	bedeutend für das Ortsbild
B-87	Erhaltenswerte Baute	Bahnhofstrasse 9/9a	254	bedeutend für das Ortsbild
B-88	Erhaltenswerte Baute	Bahnhofstrasse 14	304	bedeutend für das Ortsbild

Nr. Bau-inventar	Objektname	Strasse	GB-Nr.	Bewertung
B-89	Erhaltenswerte Baute	Bahnhofstrasse 17	260	Stellung bedeutend für das Ortsbild, von Schutzstatus entlassen, Stellung mit Gestaltungsbaulinie sichern
B-90	Erhaltenswerte Baute	Dammstrasse 1	255	bedeutend für das Ortsbild
B-91	Erhaltenswerte Baute	Dammstrasse 10	261	bedeutend für das Ortsbild
B-92	Erhaltenswerte Baute	Kirchgasse 5/5a	287	bedeutend für das Ortsbild
B-93	Erhaltenswerte Baute	Kirchgasse 7	286	bedeutend für das Ortsbild
B-94	Erhaltenswerte Baute	Kirchgasse 8	225	bedeutend für das Ortsbild (Milchhaus)
B-95	Erhaltenswerte Baute	Kirchgasse 9	285	bedeutend für das Ortsbild
B-96	Erhaltenswerte Baute	Kirchgasse 10	224	bedeutend für das Ortsbild (Trafostation)
B-97	Erhaltenswerte Baute	Kirchgasse 21	640	bedeutend für das Ortsbild
B-98	Erhaltenswerte Baute	Grossbühlstrasse 4	281	bedeutend für das Ortsbild
B-99	Erhaltenswerte Baute	Leimenstrasse 15	226	bedeutend für das Ortsbild
B-100	Erhaltenswerte Baute	Leimenstrasse 30	242	bedeutend für das Ortsbild
B-101	Erhaltenswerte Baute	Leimenstrasse 31	229	bedeutend für das Ortsbild
B-102	Erhaltenswerte Baute	Leimenstrasse 33	231	bedeutend für das Ortsbild
B-103	Erhaltenswerte Baute	Leimenstrasse 36	240	bedeutend für das Ortsbild
B-104	Erhaltenswerte Baute	Leimenstrasse 40	851	bedeutend für das Ortsbild
B-105	Erhaltenswerte Baute (Einfamilienhaus von Michael Alder, Basel)	Hofackerstrasse 2	543	bedeutend für das Ortsbild

Nr. Bau-inventar	Objektname	Strasse	GB-Nr.	Bewertung
B-106	Erhaltenswerte Baute (Erweiterungsbau)	Biederthalstrasse 24a	875	bedeutend für das Ortsbild
~~B-107~~	~~Erhaltenswerte Baute (Häuser mit Solaranlage)~~	~~Eichackerstrasse 5~~	~~554~~	~~bedeutend für das Ortsbild~~
B-107	Erhaltenswerte Baute (Einfamilienhaus)	Birsigstrasse 6	482	bedeutend für das Ortsbild