



Zonenreglement der Einwohnergemeinde Niederbuchsiten

Inhaltsverzeichnis

I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
	§ 1 Zweck / Geltungsbereich	4
	§ 2 Stellung zum alten Recht.....	4
	§ 3 Gestaltungsplan	5
	§ 4 Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan.....	7
	§ 5 Überbauungsziffer	7
	§ 6 Grünflächen, Grünflächenziffer und Baumäquivalent	8
	§ 7 Gestaltung	8
	§ 8 Kultusbauten	9
	§ 9 Sexgewerbe	9
	§ 10 Energie.....	9
	§ 11 Solaranlagen	9
	§ 12 Mobilfunkanlagen.....	10
	§ 13 Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis.....	10
II.	ZONENVORSCHRIFTEN.....	11
1.	Unterteilung.....	11
	§ 14 Zonen / Gebiete / Objekte	11
2.	Bauzonen.....	12
	§ 15 Wohnzone, 2-geschossig a.....	12
	§ 16 Wohnzone, 2-geschossig b	12
	§ 17 Wohnzone, 3-geschossig	12
	§ 18 Kernzone	12
	§ 19 Zentrumszone	13
	§ 20 Gewerbezone mit Wohnnutzung	13
	§ 21 Reine Gewerbezone	14
	§ 22 Arbeitszone.....	14
	§ 23 Gewerbezone Pferd	15
	§ 24 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	15
3.	Eingeschränkte Zonen.....	16
	§ 25 Freihaltezone	16
4.	Zonen ausserhalb Bauzone.....	16
	§ 26 Landwirtschaftszone	16
5.	Überlagernde Festlegungen	17
	§ 27 Ortsbildschutzzone.....	17
	§ 28 Hostettzone	17
	§ 29 Landschaftsschutzzone.....	18
	§ 30 Uferschutzzone	18
	§ 31 Schutzzone Wildtierkorridor	18
	§ 32 Grundwasserschutzzonen	19
	§ 33 Naturgefahren	19
	§ 34 Belastete Standorte / Altlasten.....	20
	§ 35 Schadstoffbelastete Böden	20
6.	Natur- und Kulturobjekte.....	21
	§ 36 Geschützte Naturobjekte.....	21
	§ 37 Kulturobjekte (geschützt / schützenswert / erhaltenswert).....	21
7.	Bauvorschriften und Nutzungsziffern	23
	§ 38 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen	23

§ 39	Arbeitszonen / weitere Zonen.....	24
III.	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	25
§ 40	Verfahren.....	25
§ 41	Inkrafttreten und Übergangsrecht	25
§ 42	Aufhebung des alten Rechts.....	25
IV.	GENEHMIGUNGSVERMERK.....	26

Gestützt auf das Planauflageverfahren, den Gemeinderatsbeschluss vom 31. Mai 2021 sowie Regierungsratsbeschluss Nr. 2021/1879 vom 14. Dezember 2021, tritt nachfolgendes Zonenreglement der Gemeinde Niederbuchsiten mit der Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom in Kraft.

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck / Geltungsbereich

- 1 Zweck Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG 711.1¹) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV 711.61²) Vorschriften über die Nutzung, Gestaltung und das Bauen in der Gemeinde.
- 2 Geltungsbereich Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Die Nutzungsplanung beinhaltet den Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen im Massstab 1:2'000, den Gesamtplan 1:5'000 sowie die Erschliessungspläne (Ortsteil Nord und Ortsteil Süd) mit Baulinien und Strassenklassierung 1:1'000.

Vorbehalten bleiben besondere Bestimmungen zu Schutzzonen- und Gestaltungsplänen sowie kantonalen Nutzungsplänen, soweit diese in Kraft sind.
- 3 Einsichtnahme Alle rechtsgültigen Nutzungspläne und Reglemente liegen in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Auf der Homepage der Einwohnergemeinde sind die Pläne und Reglemente sowie der Link auf die digitalen Unterlagen zu finden (diese Daten sind nicht rechtsverbindlich).

§ 2 Stellung zum alten Recht

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

¹ <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

² <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4124>

§ 3 **Gestaltungsplan**

- 1 Zweck Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung einer Ortsbaulich und architektonisch hochwertigen Bauweise mit attraktiven Aussen-, Frei- und Grünräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten. Ergänzend gilt § 44 PBG.
- 2 Pflicht Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht sind im Bauzonenplan dargestellt. Ergänzend gilt § 46 PBG.
Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind An- und Umbauten bestehender Bauten sowie Nebengebäude in allen Bauzonen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zu nehmen.
- 3 Allgemeine Anforderungen Zusätzlich zu den Anforderungen gemäss der Zweckbestimmung kann verlangt werden (nicht abschliessend):
- Vorgaben zur Gestaltung und Funktionalität der Erschliessung und Parkierung
 - Vorgaben zur maximal zulässigen Verkehrserzeugung
 - Vorgaben zur Nutzung und Etappierung
 - Vorgaben zur Gestaltung, Erstellung und Unterhalt / Pflege von Aussen-, Frei- und Grünräumen sowie von Spielplätzen und Aufenthaltsräumen
 - Vorschriften zur Energie
- 4 Gebiets-spezifische Anforderungen Für die im Bauzonenplan ausgewiesenen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten folgende, ergänzende Anforderungen:

Gebiet Oberdorf/Neufeld, GB Niederbuchsiten Nr. 781:

- a) Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist ein Richtprojekt zu erarbeiten.
- b) Die Gesamtüberbauung hat einen Beitrag zur Qualität des Ortsbildes zu leisten.
- c) Hauptbaukörper entlang der Dorfstrasse: Positionieren auf die Gestaltungsbaulinie, Übernahme von Volumetrie / Dachform des Vorgängerbaus (Gesamthöhe 11.50 m), Dachfläche mit Ziegeldeckung ohne Öffnungen zur Dorfstrasse.
- d) Hofbauten (nordseitiges Baubereiche in zweiter Bautiefe): maximal zwei Zusatzvolumen (keine Bebauung mit nur Einfamilienhäusern), mit Satteldach (Gesamthöhe max. 9.00 m) und traufständig zum Hauptbaukörper.
- e) Die Gesamtüberbauung von Hauptbaukörper und Hofbauten ist als gestalterische und funktionale Einheit zu konzipieren und zu projektieren.
- f) Für den Hauptbaukörper gilt weiter: Materialisierung und Farbgebung orientieren sich am Ortsbild, Fensteröffnungen in stehenden Formaten, Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind im rückwärtigen Bereich unterirdisch anzuordnen (Ausnahme Besucherparkplätze), privater Zugangsweg entlang östlicher Parzellengrenze, Gartengestaltung (Ziergarten) zur Dorfstrasse mit ins Ortsbild eingepasster Einfriedung auf bestehender Sockelmauer.
- g) Für die Hofbauten gilt weiter (zum Teil in Abweichung zur Ortsbildschutzone): Untergeordnete volumetrische Bedeutung (Hierarchie) gegenüber Hauptbau, traufständige Stellung zum Hauptbau an der Dorfstrasse, Satteldach mit Dachvorsprung (flachere Neigung als beim Hauptbau zulässig), Ziegeldeckung mit beidseitig zulässigen Dachflächenfenstern und Lukarnen, Materialisierung und Farbgebung im Charakter Nebengebäude, hofartiger Zwischenraum mit teilweiser Versiegelung.

Der Gemeinderat behält sich vor, vorgängig zum Richtprojekt / Gestaltungsplan qualitätssichernde Verfahren (z.B. Workshopverfahren, Studienauftrag, Wettbewerbsverfahren) einzufordern sowie ein unabhängiges Beratungsgremium aus Fachplanern einzuberufen.

Gebiet Unterdorf, GB Niederbuchsiten Nrn. 658 und 963:

- a) Erarbeiten eines Richtprojektes, welches die Überprüfung der ortsbaulichen Aspekte ermöglicht (Zentrumsfunktion, Volumetrie, Fassadengestaltung, Nutzflächen, Aussenanlagen) und den Bezug zur benachbarten Nutzung / Gestaltung sicherstellt. Das Richtprojekt bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.
- b) Ermöglichen von gewerblichen Nutzungen / Dienstleistungen im Erdgeschoss.
- c) Festlegen von verbindlichen Gestaltungsmaßnahmen Dorfeingang / Dorfauf-takt Ost.
- d) Berücksichtigen der Lärmvorbelastung der Dorfstrasse / Neuendorfstrasse.
- e) Erarbeiten Parkierungskonzept Bewohner und Besucher (bei Neubauten sind mindestens die zum Projekt zugehörigen Abstellplätze für die Bewohner unterirdisch anzuordnen).

Gebiet Gewerbezone Pferd, GB Niederbuchsiten Nr. 214

Die Gestaltungsplanung hat sicherzustellen, dass die Bebauung und Nutzung der Gewerbezone Pferd bestmöglich auf die Anliegen des Kulturlandschutzes und des Ortsbildschutzes / ISOS Rücksicht nimmt. Insbesondere sind Bauvarianten aufzuzeigen und hinsichtlich betrieblicher Interessen und Abläufe, Bepflanzungsmöglichkeiten / Aussenraumgestaltung / Siedlungsabschluss, Erschliessung- und Parkierung, Bewirtschaftungsmöglichkeiten, Kosten / Nutzen-Verhältnis, untereinander abzuwägen bzw. zu optimieren und entsprechend umzusetzen. Ebenfalls als Grundlage für die Gestaltungsplanung ist ein Betriebsreglement zu erarbeiten. Die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen ist zu minimieren.

Gebiet Ziegelfeld Nord, GB Niederbuchsiten Nr. 363

- a) Aufzeigen von Überbauungsvarianten, welche das bestehende Landhaus nach Möglichkeit erhalten und in Wert setzen und Abwägen der Vor- und Nachteilen bei einem Erhalt des Landhauses.
- b) Aufzeigen des Umgangs mit dem geschützten «Schopf» mit Umgebungsschutz.
- c) Festlegen von verbindlichen (natürlichen) Gestaltungsmaßnahmen zur Abgrenzung zur Berggäustrasse (keine künstliche Einfriedungen).

Gebiet Allmend, GB Niederbuchsiten Nr. 516/1605

- a) Aufzeigen der Quartierverträglichkeit der geplanten Überbauung / Rücksichtnehmen auf die bestehende Nachbarschaft.
- b) Festlegen von verbindlichen Gestaltungsmaßnahmen Dorfeingang / Dorfauf-takt Süd.
- c) Festlegen von verbindlichen Gestaltungsmaßnahmen Siedlungsrand / Übergang offene Landschaft (insbesondere betr. die ökologischer Vernetzung, naturnahe Garten- und Freiraumgestaltung).
- d) Aufzeigen der Erschliessung MIV, vorzugsweise über den östlichen Rainacker.

Gebiet JURA AG, GB Niederbuchsiten Nr. 1113

- a) Beschreiben der verkehrlichen Auswirkungen
b) Aufzeigen des Umgangs mit den umweltrechtlichen Aspekten, insbesondere betr. Lärmschutz und Störfallvorsorge.
- 5 Zulässige Abweichungen (Boni) Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (gemäss § 44 ff. PBG). Die zulässigen Abweichungen von der Grundnutzung (§ 39 und § 40 Bauvorschriften und Nutzungsziffern) sind wie folgt:
- Die maximal zulässige Überbauungsziffer darf in allen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen Bauzonen um maximal 20 % überschritten werden. In den Arbeitszonen ist kein Bonus auf der maximalen Überbauungsziffer zulässig.
 - Ein Bonus auf der maximalen Geschosshöhe (plus 1 Geschoss) ist nicht zulässig.
- Es besteht kein Anspruch auf die aufgeführten Boni.
- 6 Quartieranalyse Für die Erarbeitung und Beurteilung von Gestaltungsplänen sind die quartierspezifischen Empfehlungen der Quartieranalyse (werk1 architekten, Juni 2020) zu berücksichtigen. Der Raumplanungsbericht zum Gestaltungsplan hat entsprechend Bericht zu erstatten.
- 7 Gebiete mit genehmigtem Gestaltungsplan Bei Aufhebung eines rechtskräftigen Gestaltungsplans (im Bauzonenplan dargestellt) gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

§ 4 Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan

- 1 Zweck Der Nutzungsbonus bezweckt die Nachverdichtung überbauter sowie eine dichte Bebauung unbebauter Gebiete, unabhängig eines Gestaltungsplans (ergänzend zu § 39 KBV).
- 2 Bedingungen Ein Bonus auf der maximal zulässigen Überbauungsziffer kann ausschliesslich in den Wohnzonen, 2-geschossig (W2a / W2b) und bei Erfüllung einer / mehrerer der folgenden Bedingungen erteilt werden:
- Für die Erweiterungen (An- und Umbauten, Ersatzneubauten) von bestehenden, zonenkonformen Wohnbauten um zusätzliche, selbstständige Wohneinheiten (separater Zugang, eigene Küche und eigene sanitäre Einrichtungen).
 - Für unbebaute Baugebiete, die in verdichteter Art (< 500 m² anrechenbare Landfläche pro Wohneinheit) überbaut werden sollen bzw. für bereits bebaute Gebiete mit einer anrechenbaren Landfläche pro Wohneinheit von < 500 m².
 - Für Überbauungen mit einer zentralen und / oder unterirdischen Parkierung.
- 3 Zulässige Abweichungen (Boni) Der Bonus bemisst sich ab der Grundnutzung und darf die maximal zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung um maximal 10 % überschreiten.
- 4 Zuständigkeit Für die abschliessende Beurteilung der Nutzungsboni ist die kommunale Baubehörde zuständig (auf der Grundlage des Baugesuchs). Der Gemeinderat muss beratend beigezogen werden.

§ 5 Überbauungsziffer

- 1 Oberirdischer Anteil / Anteil für Unterniveaubauten Die Überbauungsziffer wird in einen oberirdischen Anteil (Voll-, Dach- und Attikageschosse gemäss § 16^{ter}, § 17^{bis} und § 17^{ter} KBV) und einen Anteil für Unterniveaubauten (gemäss § 21^{bis} Abs. 3 KBV) aufgeteilt. Die maximal zulässigen Überbauungsziffern sind zonenspezifisch und in § 39 sowie in § 40 dieses Reglements aufgeführt.

- 2 Anteil für An- und Nebengebäude Für 1-geschossige Anbauten und Nebengebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten (keine Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung) gilt ein zusätzlicher, separater Anteil gemäss § 39 sowie in § 40 dieses Reglements (z. B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons).

§ 6 Grünflächen, Grünflächenziffer und Baumäquivalent

- 1 Grünflächen Die Grünflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Dabei ist mindestens die Hälfte der Grünfläche gesamthaft mit Vegetation auszubilden bzw. zu bepflanzen (keine minimale Bepflanzung wie z.B. bei Steingärten). Künstlich abgedichtete und nicht oder nur spärlich (weniger als 50 % der Fläche) begrünte Schotterflächen können nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden.
- Das Pflanzen von invasiven Neophyten ist verboten. Die Praxishilfe Neophyten des Kanton Solothurn³ ist beizuziehen und durch die Baubehörde zu kontrollieren.
- Die minimalen Grünflächenziffern sind zonenspezifisch und in § 39 sowie in § 40 dieses Reglements aufgeführt.
- 2 Baumäquivalent Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann die kommunale Baubehörde das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger Bäume zulassen. Diese müssen im Boden gepflanzt sein; die Stammhöhe hat zum Zeitpunkt der Anpflanzung 1.20 m zu betragen. Pro Baum können 30 m² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden, aber im Maximum für 50 % der gesamten Grünfläche in den Mischzonen (K, Z) und in den Arbeitszonen (G, A). In allen nicht genannten Bauzonen ist das Anrechnen hochstämmiger Bäume an der Grünfläche nicht zulässig.
- Die kommunale Baubehörde prüft die vorgesehene Bepflanzung. Bäume, die in die Grünflächenziffer eingerechnet sind, dürfen weder entfernt noch in ihrem Weiterbestand behindert werden. Bei einem Abgang sind diese zu ersetzen.

§ 7 Gestaltung

- 1 Allgemein Bauten und Aussenräume haben sich gut in das Siedlungsgebiet bzw. das Quartierbild einzugliedern (Quartierverträglichkeit) und sollen die Qualität der Siedlung fördern, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist.
- 2 Quartieranalyse Hinweise zur Quartierverträglichkeit beinhaltet die Quartieranalyse (werk1 architekten, Juni 2020). Die Quartieranalyse (quartierspezifischen Empfehlungen) kann im Baubewilligungsverfahren durch die kommunalen Behörden sowie Grundeigentümerschaft / Bauherrschaft zur Beurteilung beigezogen werden.
- 3 Dachform und -gestaltung Die Dachform ist grundsätzlich offen. Ausnahmen gelten für die Kernzonen (vgl. § 18) bzw. die Ortsbildschutzzone (vgl. § 28).
- Die Dächer von Hauptbauten sind (mit Ausnahme der Flach- und Pultdächer) mit traditionellen Materialien (z.B. Ziegeln), einzudecken. Für An- und Nebengebäuden sowie Ergänzungsbauten, welche im Ortsbild nicht stark in Erscheinung treten, kann die Baubehörde Ausnahmen von obigen Vorschriften gestatten (z.B. Eternitschindeln).
- Ab einer Dachfläche von 40m² sind Flachdächer extensiv zu begrünen.

³ https://so.ch/fileadmin/internet/vwd/vwd-lbzw/pdf/W_I/Praxishilfe_Neophyten_LR.pdf bzw. <https://www.infoflora.ch/de/neophyten/listen-und-infobl%C3%A4tter.html>

§ 8 Kultusbauten

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

§ 9 Sexgewerbe

- 1 In den Wohnzonen, den Kernzonen, den Gewerbebezonen sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist eine Nutzung durch das Sexgewerbe (inkl. Kontaktbars und Ähnliches) nicht zulässig.

§ 10 Energie

- 1 Grundsatz Die Gemeinde begrüsst einen effizienten und erneuerbaren Energieeinsatz sowie eine nachhaltige Energieversorgung.
- 2 Öffentliche Bauten / Anlagen Als öffentliche Institution nimmt die Gemeinde eine Vorbildfunktion hinsichtlich Energie bei der Sanierung von Gebäuden und bei der Erstellung von Neubauten ein.
Gebäude und Grundstücke, die die Gemeinde nutzt oder im Eigentum hat, werden in der Regel mit Ziel der nachhaltigen Entwicklung bewirtschaftet (z.B. erneuerbare Energie wie Solar- und PV-Anlagen, Wärmepumpen, Fernwärme, Dämmung Gebäudehülle gemäss Neubauvorschriften). Bei Neubauten sind keine fossilen Energieträger zulässig; die Energie muss weitgehend CO₂-neutral bereitgestellt werden.
- 3 Private Bauten / Anlagen Bestrebungen von Privaten betreffend energieeffizientes Bauen und Nutzen von erneuerbaren Energie werden begrüsst.
Die Baubehörde informiert private Bauherrschaften über die Möglichkeiten der Energieberatung bei einem akkreditierten Energieberater (gemäss Energieberaterliste, Energiefachstelle Kanton Solothurn) sowie die Förderprogramme vom Bund (BFE, erneuerbares Heizen) und Kanton (das Gebäudeprogramm) im Bereich Energie.
- 4 Sanierungen Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolationen durchgeführt, darf hierfür in Anlehnung an § 56^{bis} KBV von der maximalen Gesamthöhe, maximalen Gebäudelängen sowie von Baulinien um die Konstruktionsstärke abgewichen werden.

§ 11 Solaranlagen

- 1 Gestalterischer Grundsatz Solaranlagen sind soweit zulässig, als das Orts- und Landschaftsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie sind zusammengefasst, sorgfältig und möglichst unauffällig der Dachgestaltung und der Umgebung anzupassen und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören.
- 2 Zulässigkeit Innerhalb der Ortsbildschutzzone sind Solaranlagen nur auf den der Dorfstrasse abgewandten Dachflächen zulässig.
- 3 Solaranlagen auf Flachdächern Solarthermie- oder Photovoltaik-Anlagen auf Flachdächern sind in Kombination mit der flächendeckenden Extensivbegrünung vorzusehen. Davon ausgenommen sind in das Flachdach integrierte Photovoltaik-Elemente.
- 4 Baubewilligung Bauvorhaben für Solaranlagen, welche nach Bundesrecht keiner Baubewilligung bedürfen (d.h. wenn die Anlagen genügend angepasst und die Voraussetzungen von Art. 32a Abs. 1 lit. a - d Raumplanungsverordnung erfüllt sind; RPV, SR 700.1) sind der Baubehörde mindestens 30 Tage vor Baubeginn zu melden. Der Meldung sind ein Baubeschrieb, ein Situationsplan sowie ein Fassadenplan beizulegen.

Die Befreiung von der Baubewilligung gilt nicht bei Gebäuden im Ortsbildschutzperimeter sowie bei geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden. Freistehende Solaranlagen bzw. Solaranlagen an Gebäudefassaden sind bewilligungspflichtig. Vorbehalten bleibt § 64 KBV.

§ 12 Mobilfunkanlagen

- 1 Mobilfunkanlagen sind grundsätzlich in den Arbeitszonen (G, A) sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) zu erstellen. Erst wenn in diesen Zonen ein Standort nicht möglich ist, kann ein Standort in einer anderen Zone in Erwägung gezogen bzw. geprüft werden. Mobilfunkanlagen in der Ortsbildschutzzone sind nicht zulässig.

Dieser Paragraph ist nur auf optisch als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen anwendbar.

§ 13 Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis

- 1 Darstellung Die Lärmempfindlichkeiten nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) sind im Bauzonenplan verbindlich festgelegt und dargestellt. Dies mit Ausnahme der Landwirtschaftszone, in welcher die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gilt.

- 2 Lärmnachweis Für Bauvorhaben entlang der Kantonsstrassen (in lärmbelasteten Gebieten) ist im Rahmen des Baugesuch- bzw. Gestaltungsplanverfahrens durch den Gesuchsteller zu prüfen (Lärmbelastungskataster), ob ein Lärmnachweis notwendig ist. Die Baubehörde verlangt insbesondere dann ein Lärmgutachten, wenn gemäss Lärmbelastungskataster die Immissionsgrenzwerte überschritten oder Überschreitungen vermutet werden.

Für Bauvorhaben, welche massgebende Aussenlärmemissionen verursachen (z.B. bei Anlagen der Industrie bzw. des Gewerbes und der Landwirtschaft, bei Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlageanlagen), kann die Baubehörde ebenfalls ein Lärmgutachten verlangen.

II. ZONENVORSCHRIFTEN

1. Unterteilung

§ 14	Zonen / Gebiete / Objekte	
Unterteilung	Das Gemeindegebiet ist gemäss Nutzungsplanung in folgende Zonen (und Gebiete) unterteilt:	
Bauzonen	Wohnzone, 2-geschossig a	W2a
	Wohnzone, 2-geschossig b	W2b
	Wohnzone, 3-geschossig	W3
	Kernzone	K
	Zentrumszone	Z
	Gewerbezone mit Wohnen	GW
	Gewerbezone ohne Wohnen	G
	Arbeitszone	A
	Gewerbezone Pferd	GPf
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
Eingeschränkte Zonen	Freihaltezone	F
	Landwirtschaftszone	Lw
Überlagernde Festlegungen	Ortsbildschutzzone	Obs
	Hofstattzone	H
	Landschaftsschutzzone	Ls
	Uferschutzzone	Us
	Schutzperimeter Wildtierkorridor	
	Grundwasserschutzzonen	S1/S2/S3
	Naturgefahren	
Natur- und Kulturobjekte	Belastete Standorte / Altlasten	
	Schadstoffbelastete Böden	
	Geschützte Naturobjekte Kulturobjekte (geschützt / schützenswert / erhaltenswert)	
Nutzungs- und andere Zonenvorschriften	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 30 – 38 PBG und den nachfolgenden Bestimmungen.	

2. Bauzonen

§ 15	Wohnzone, 2-geschossig a	W2a
1 Zweck	Die Wohnzone, 2-geschossig a bezweckt den Erhalt homogener Quartiere sowie deren Ergänzung bzw. Erneuerung mit quartierverträglichen Wohnbauten.	
2 Nutzung / Bauweise	Wohnbauten (Einfamilienhäuser, Doppel­einfamilienhäuser aber auch Einliegerwoh­nungen) sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.). Nicht zulässig sind: Reiheneinfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser (Ausnahmen: bei Umnutzung bestehender Bauten / Volumen sind bis maximal vier Wohneinheiten möglich).	
3 Baumasse	Vgl. § 39 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.	
4 Besondere Bestimmungen	Gebiet «Im Feld» auf GB Niederbuchsiten Nr. 107 (im Bauzonenplan ausgewiesen) sind im Sinne einer effizienten Bodennutzung mindestens drei Wohneinheiten zu realisieren (mit Einfamilienhaus / Doppel­einfamilienhaus).	
 § 16	 Wohnzone, 2-geschossig b	 W2b
1 Zweck	Die Wohnzone, 2-geschossig b bezweckt die Nutzung durch zweigeschossige Wohnbauten.	
2 Nutzung / Bauweise	Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.).	
3 Baumasse	Vgl. § 39 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.	
 § 17	 Wohnzone, 3-geschossig	 W3
1 Zweck	Die Wohnzone, 3-geschossig bezweckt die Nutzung durch dreigeschossige Wohnbauten.	
2 Nutzung / Bauweise	Mehrfamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.). Nicht zulässig sind: Einfamilien-, Doppel­einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser.	
3 Baumasse	Vgl. § 39 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.	
 § 18	 Kernzone	 K
1 Zweck	Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und sinnvolle Erneuerung des historisch gewachsenen Dorfkerns mit seinen charakteristischen Bauten, Vorgärten, Strassenräumen und Plätzen, so das eine gute Gesamtwirkung des Ortsbildes erhalten bleibt.	
2 Nutzung / Bauweise	Wohnungen, mässig störende Gewerbebetriebe, Gaststätten und Ladengeschäfte, Büros. Es gilt die offene sowie die geschlossene Bauweise. Nicht zulässig sind: Typologie Einfamilienhaus (Ausnahme vgl. Abs. 6), Blockhäuser, reine Lagerhäuser, Tankstellen / Waschanlagen, Werkstätten für Motorfahrzeuge/Landmaschinen und ähnliche Nutzungen.	
3 Baumasse	Vgl. § 39 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.	
4 Dachform	Je nach Bautypus und Situation sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer zulässig. Flachdächer sind nur für Nebengebäude zugelassen. Diese müssen sich jedoch ins Ortsbild integrieren und dürfen nicht störend in Erscheinung treten.	

- 5 Qualitäts-sicherung Die Projektverfasser setzen sich frühzeitig mit der kommunalen Baubehörde in Verbindung, um Fragen der Nutzung, Bebauung und Gestaltung abzuklären (bereits zum Zeitpunkt der Vorprojektierung).
- 6 Gebiete mit besonderen Bestimmungen Im Gebiet südlich / nördlich der Dorfstrasse in zweiter Bautiefe sind ausschliesslich Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.) zulässig. Neubauten / Ersatzneubauten haben sich in Volumen und Ausdruck (u.a. auch Materialisierung, Farbgebung) in die bestehende feinkörnige Bebauungsstruktur einzugliedern sowie den raumdefinierenden Hauptbauten entlang der Dorfstrasse unterzuordnen. Ihre Dimensionierung und Erscheinung soll dementsprechend weniger prägend sein als die Hauptbaukörper. Terrainveränderungen sind nicht zulässig.

§ 19**Zentrumszone****Z**

- 1 Zweck Die Zentrumszone dient einer gemischten, dichten Bauweise an zentraler Lage und bezweckt den Ausbau bzw. die Neubildung als Zentrum unter Wahrung des Orts- und Strassenbildes.
- 2 Nutzung / Bauweise Wohnungen sowie mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (z.B. Restaurantsbetriebe, Ladengeschäfte, Büros).
Der Gewerbeanteil beträgt max. 50 % der Geschossfläche pro Hauptbaute.
Nicht zulässig sind: Einfamilienhäuser, Blockhäuser, reine Lagerhäuser, Tankstellen / Waschanlagen, Werkstätten für Motorfahrzeuge / Landmaschinen und ähnliche Nutzungen.
Das oberste Geschoss darf nicht den Charakter eines Attikageschosses aufweisen.
- 3 Baumasse Vgl. § 39 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 4 Qualitäts-sicherung Der Gemeinderat behält sich vor, vorgängig zum Gestaltungsplan qualitätssichernde Verfahren (z.B. Studienauftrag, Wettbewerbsverfahren) einzufordern sowie ein unabhängiges Beratungsgremium aus Fachplanern einzuberufen.
- 5 Besondere Bestimmungen Bis zur baulichen Realisierung des Wohn- und Gewerbehauses Linde gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan «Unterdorf» mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 2016/1445) sind dem Dorfplatz dienende, temporäre Bauten und Anlagen wie z.B. Tischtennis, Petanque, Sitzbänke, Wasserspiele, Festzelte sowie mobile / feste Vegetation zulässig.

§ 20**Gewerbezone mit Wohnnutzung****GW**

- 1 Zweck Die Gewerbezone mit Wohnnutzung bezweckt das Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen in den Übergängen von den reinen Arbeitszonen zu den reinen Wohnzonen.
- 2 Nutzung / Bauweise Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit untergeordneter Wohnnutzung. Eine Wohnnutzung von mehr als 50% der Bruttogeschossfläche ist nicht zulässig.
Nicht zulässig sind: reine Wohnnutzung, verkehrs- und publikumsintensive Betriebe gemäss kantonalem Richtplan, Logistik- oder Lagerbetriebe, Tankstellen / Waschanlagen, Werkstätten für Motorfahrzeuge/Landmaschinen und ähnliche Nutzungen.
- 3 Baumasse Vgl. § 39 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 4 Gestaltung Bei der Gestaltung ist insbesondere auf eine gute Aussenraumqualität im Bereich der Wohnnutzungen zu erreichen.
- 5 Anordnung Wohnungen sind so anzuordnen, dass keine Beeinträchtigung durch Immissionen der Gewerbebetriebe entstehen (insbesondere Lärm- und Luftimmissionen).

§ 21 Reine Gewerbezone **G**

- 1 Zweck Die Gewerbezone dient der Gewerbenutzung.
- 2 Nutzung Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen.
Nicht zulässig sind: verkehrsintensive Anlagen gemäss kantonalem Richtplan, Einkaufszentren und Fachmärkte mit mehr als 500 m² Verkaufsfläche und neue Betriebe, die vorwiegend Waren und Güter lagern, umschlagen oder verteilen.
- 3 Baumasse Vgl. § 40 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 4 Gestaltung Die Baubehörde kann verlangen, dass entlang der Zonenübergänge (im Übergang zur Wohnzone und zur Landwirtschaftszone) Strauchgruppen aus einheimischen Gehölzarten anzulegen sind (siehe Anhang H kant. Heckenrichtlinie, Fläche kleiner 50 m²). Die Fläche ist mit Zwischenräumen für Baumpflanzungen auszubilden und naturnah zu gestalten.
Ungenutzte Flächen sind naturnah zu nutzen bzw. zu gestalten; insbesondere sollen auch zusammenhängende Flächen mit nährstoffarmen Böden (geringmächtige Humusaufgabe von 5 – 10 cm) geschaffen werden.
- 5 Abstell- und Lagerplätze Entlang der Zonengrenze dürfen im Bereich des Zonenabstandes von 10 m keine Anlagen wie Abstell- oder Lagerplätze errichtet werden.

§ 22 Arbeitszone

- 1 Zweck Die Arbeitszone bezweckt den Erhalt der bestehenden Betriebe bzw. die Ansiedlung von Betrieben mit einer hohen Arbeitsplatzdichte.
- 2 Nutzung / Bauweise Nicht oder mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe. Verkaufs- und Ausstellungsflächen müssen von untergeordneter Bedeutung sein.
Wohnungen sind grundsätzlich zulässig, wenn:
- sich die Wohnnutzung mit der Nutzung als Arbeitszone verträgt und
- die Wohnnutzung eindeutig untergeordnet bleibt.
Nicht zugelassen sind:
- verkehrsintensive Anlagen gemäss kantonalem Richtplan (Kundenströme mit mehr als 1'500 täglichen Personenwagen oder mehr als 400 täglichen Fahrten von Lastwagen und Lieferwagen)
- Neue Betriebe, die vorwiegend Waren und Güter lagern, umschlagen oder verteilen und bei denen die Lager- und Abstellflächen gegenüber der übrigen Betriebsfläche überwiegen
- 3 Baumasse Vgl. § 40 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 4 Gestaltungsplanpflicht Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht sind im Bauzonenplan dargestellt. Die Pflicht gilt ausschliesslich für wesentliche Erweiterungs- und Umnutzungsvorhaben; als wesentlich beurteilt werden alle Änderungen, bei welchen entweder die Geschossfläche, die Gesamtzahl der Abstellplätze oder der induzierte Verkehr (Personenwagen / Lastwagen) um mehr als 20 % gegenüber dem rechtmässig bewilligten Zustand zunimmt (abschliessende Aufzählung).
Wohnnutzungen sind grundsätzlich gestaltungsplanpflichtig (Ausnahme: betriebsnotwendige Wohnungen sowie Wohnnutzung bis gesamthaft max. 500 m² Geschossfläche in der gesamten Arbeitszone).

- | | | |
|---|-------------------------------------|---|
| 5 | Gestaltung | Die Baubehörde kann verlangen, dass Lager- oder Umschlagsflächen überdeckt oder wirkungsvoll umpflanzt werden. |
| 6 | Gebiete mit besonderen Bestimmungen | <p>Auf den im Bauzonenplan ausgewiesenen Parzellen GB Niederbuchsiten Nrn. 375, 824 und 1480 gelten folgende Baumasse (in Abweichung zu Abs. 3):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Max. Gesamthöhe 15.00 m - Max. Überbauungsziffer <ul style="list-style-type: none"> Oberirdischer Anteil 50 % Anteil Unterniveaubauten 80 % - Min. Grünflächenziffer 20 % |

§ 23**Gewerbezone Pferd****GPf**

- | | | |
|---|--------------------|---|
| 1 | Zweck | Die Gewerbezone Pferde ist für die Ausbildung von Pferd und Reiter, die Haltung von Reit- und Pensionspferden, die Einrichtung von Reitanlagen und für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Die Gewerbezone Pferd besitzt regionale Bedeutung und ist öffentlich zugänglich. |
| 2 | Nutzung | <p>Zulässig sind Bauten und Anlagen, die gemäss Zonenzweck notwendig sind. Es ist eine Haltung von max. 25 Pferden zugelassen.</p> <p>Nicht zulässig ist eine Wohnnutzung.</p> |
| 3 | Baumasse | Vgl. § 40 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements. |
| 4 | Gestaltungsplan | Für die Gewerbezone Pferde gilt eine generelle Gestaltungsplanpflicht. |
| 5 | Anlässe | <p>Es sind pro Jahr maximal 5 betriebsinterne Anlässe zulässig; der einzelne Anlass darf aus max. 2 aufeinanderfolgenden Tagen bestehen und muss über eine durch die Verwaltung bewilligte Anlassbewilligung verfügen. Offizielle Anlässe sind nicht zulässig (Spring-, Dressur- und Fahrkonkurrenzen).</p> <p>Mobile Lautsprecheranlagen dürfen ausschliesslich für Durchsagen bzw. Ansagen im Zusammenhang mit den Anlässen verwendet werden. Das Abspielen von Musik im Freien ist verboten. Bei der Durchführung dieser Anlässe sind die Betriebszeiten von 07.00 Uhr bis 22.00 Uhr einzuhalten. Der Gemeinderat kann im Sinne einer Ausnahme weitere Anlässe bewilligen.</p> |
| 6 | Aufgabe Zonenzweck | Bei Einstellung der Nutzung gemäss der Zweckbestimmung (mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Nutzung) wird die Gewerbezone Pferd wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen (im ordentlichen Nutzungsplanverfahren). Neue Bauten und Anlagen, welche seit Inkrafttreten dieses Zonenreglement erstellt wurden, sind durch die Grundeigentümerschaft zurückzubauen. |

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

- | | | |
|---|----------|--|
| 1 | Zweck | Die öBA sichert die für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen. |
| 2 | Nutzung | Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen |
| 3 | Baumasse | Vgl. § 40 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements. |

3. Eingeschränkte Zonen

§ 25 Freihaltezone

F

- | | | |
|---|---------|---|
| 1 | Zweck | Die Freihaltezone dient der Freihaltung von unbebauten Siedlungsgebieten. |
| 2 | Nutzung | Zulässig ist eine gartenbauliche Nutzung oder eine Gestaltung als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern. |

4. Zonen ausserhalb Bauzone

§ 26

Landwirtschaftszone

Lw

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | Zweck | Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft. |
| 2 | Nutzung | <p>Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen.</p> <p>Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) und PBG (insb. § 37bis PBG).</p> |
| 3 | Baumasse /
Bauweise und
Gestaltung | <p>Vgl. § 40 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.</p> <p>Im Bereich der Bauzonen richten sich Baumasse und Gestaltung nach den Bestimmungen der Kernzone (vgl. § 18 dieses Reglements). Für Bauten und Anlagen in der Ortsbildschutzzonen gilt zusätzlich § 28 dieses Reglements.</p> <p>Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Bauformen zu orientieren (bezüglich Dachform, Firstrichtung, Bedachung). Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.</p> |
| 4 | Ausnahmen | Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung bei An- und Nebenbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten sowie bei vorbestehenden anderen Bauformen. |
| 5 | Hinweis | Entlang offener Gewässer, Hecken, Feld- und Ufergehölzen gilt gemäss ChemRRV (Anhänge 2.5 und 2.6) ein Düngeverbot sowie ein Verbot der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln. Das Merkblatt „Pufferstreifen – richtig messen und bewirtschaften“ (KIP / PI-OCH, 2009) ist zu berücksichtigen. |

5. Überlagernde Festlegungen

§ 27	Ortsbildschutzzone	Obs
1 Zweck	Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des historisch wertvollen, charakteristischen Orts- und Strassenbildes von nationaler Bedeutung und dient dem Schutz architektonisch und ortsgeschichtlich wertvoller Bauten mit ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von An-, Um- und (Ersatz)Neubauten.	
2 Nutzung	Gemäss den Vorschriften der jeweiligen Grundnutzung.	
3 Erhaltung	Das bestehende Raumgefüge ist im Charakter zu sichern. Die Elemente der traditionellen Bauweise, hinsichtlich Proportion, Materialisierung, Bauart, Fassaden- und Dachgestaltung, Gärten / Vorplätze, Strassenraum- und Platzverhältnisse zu erhalten.	
4 Massnahmen	Sämtliche (baulichen) Massnahmen haben sich diesem Zweck unterzuordnen, Baumaterialien, Formgebung, Farbwahl und bauliche Gestaltung haben sich ins Ortsbild einzufügen.	
5 Veränderungen	Sämtliche äussere Veränderungen eines Gebäudes (Dach, Fassaden, Fenster, Fassadenfarbe, Haustüren, Tore usw.) sind bewilligungspflichtig.	
6 Dach	Dachflächenfenster sowie Glasziegeln sind in beschränkter Masse zwecks Belichtung zulässig (mit entsprechenden Produkten, welche auf das Ortsbild bestmöglich Rücksicht nehmen). Es gelten die Bestimmungen von § 64 KBV. Dachaufbauten sind nur strassenabgewandt zugelassen; Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Es sind nur rote / rotbraune, nicht engobierte Tonziegel zugelassen.	
7 Vorgärten / Vorplätze	Die Vorgärten / Vorplätze sind in ihrer traditionellen Art zu erhalten / zu gestalten und dürfen nicht als dauerhafte Ausstell-, Abstell- und Lagerplätze genutzt werden.	
8 Qualitätssicherung	Bauliche Massnahmen innerhalb der Ortsbildschutzzone sind möglichst frühzeitig, d.h. zum Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Baubehörde abzusprechen. Sämtliche Baugesuche in der Ortsbildschutzzone sind der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten. Die Eröffnung der Baubewilligung ist ebenfalls der Fachstelle Ortsbildschutz zu unterbreiten.	
§ 28	Hostettzone	H
1 Zweck	Die Hostettzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung des Baumbestandes an Hochstammobstbäumen als prägendes Element des Dorfbildes und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.	
2 Nutzung	Die Hostettzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Die Hintergärten sind im Sinne der traditionellen Hostett zu gestalten und dürfen ausschliesslich als Weide für Tiere oder als Mähwiese genutzt werden. Dabei sind die Hostetten (Hochstammobstbäume) zu erhalten. Bei Beweidung sind die Bäume vor Beschädigung zu schützen. In der Hostettzone sind nur unbewohnte landwirtschaftliche Erweiterungsbauten und Nebenbauten, z.B. Schöpfe, Unterstände zugelassen. Bauten und Anlagen (Wohn- und / oder Gewerbebauten, neue landwirtschaftliche Bauten) sind nicht zulässig.	
3 Bauten und Anlagen	Maximale Gesamthöhe: 4.5 m.	

- 4 Bewirtschaftung Eine Beseitigung der Obstbäume ist in der Regel nur aus zwingenden Gründen zulässig (Krankheit, Alter, Gefährdung). Bei Beseitigung oder Absterben der Obstbäume ist eine Ersatzpflanzung mit gleichen oder ähnlichen standortheimischen Arten im Perimeter der Hostettzone vorzunehmen; die Ersatzpflanzung hat eine bestehende Hostettgruppe zu ergänzen (keine Einzelbäume).
- Der Gemeinderat fördert und unterstützt die Grundeigentümerschaft und BewirtschafterInnen in der Erhaltung, Pflege und Erneuerung des Baubestandes.

§ 29 **Landschaftsschutzzone** **Ls**

- 1 Zweck Die Landschaftsschutzzone dient der Freihaltung der unverbauten Landschaftskammern von Bauten und Anlagen.
- 2 Nutzung Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Die Nutzung erfolgt gemäss Grundnutzung soweit mit der Zweckbestimmung vereinbar und nicht durch Vereinbarungen anders geregelt.
- 3 Bauten und Anlagen Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, neue Entwässerungen, sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind nicht zulässig. Ausnahmen sind für kleinere Bauten, wie Weidunterstände möglich, wenn diese zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.

§ 30 **Uferschutzzone** **Us**

- 1 Zweck Die Uferschutzzone bezweckt die langfristige Sicherung des Gewässerraums (Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen) sowie die Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation.
- 2 Nutzung / Bewirtschaftung Die Uferschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- Es gelten die Bestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV).
- Im Gewässerraum, der landseitig über Erschliessungswege und –strassen hinausreicht, bestehen keine Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung bei Acker- oder Grünland. Der Bewirtschafter hat aber dafür zu sorgen, dass keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen. Dazu hat er, neben den allgemeinen Sorgfaltspflichten, ab Fahrbahnrand einen Pufferstreifen in Form eines Grasstreifens von 1 m Breite anzulegen.
- 3 Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen Bauten und Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit sie nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Gewässerunterhalt dienen. Im Übrigen gilt Art. 41c GSchV.
- 4 Kontrolle und Vollzug Die Baubehörde kontrolliert die Einhaltung von Abs. 3 und auf der Grundlage des jeweils aktuellen Gewässerkonzepts die Uferschutzzone periodisch. Bei Nichteinhaltung der Bestimmungen werden entsprechende Massnahmen verfügt.

§ 31 **Schutzzone Wildtierkorridor** **SWk**

- 1 Zweck Die Schutzzone Wildtierkorridor dient der Erhaltung der Wildtierkorridore sowie der Förderung der Lebensraumvernetzung.
- 2 Nutzung Die Schutzzone Wildtierkorridor ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- Für die Schutzzone gilt der kantonale Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «6-Streifen-Ausbau N01 Luterbach – Härkingen: Wildtierkorridor SO9 – Wildüberführung – Zuleitstrukturen» (RRB Nr. 2019/1348).

§ 32	Grundwasserschutzzonen	S1/S2/S3
1 Zweck	Die Grundwasserschutzzone dient dem Schutz des Grundwassers.	
2 Nutzung	Die Quellwasserschutzzonen S2 und S3 sind anderen Nutzungszonen überlagert. Für die Schutzzone „Pumpwerk Eichbänli“ (RRB Nr. 2165 vom 22. Dezember 2015 gilt das entsprechende Schutzzonen-Reglemente.	
§ 33	Naturgefahren	
1 Zweck	Schutz von Menschen, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren, primär mittels raumplanerischen und wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen. Die Naturgefahren werden in drei Gefahrenstufen unterteilt. Für die unterschiedlichen Gefahrenstufen gelten die Bestimmungen wie folgt:	
2 Darstellung	Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die in der synoptischen Naturgefahrenkarte (Geoportal Kanton Solothurn) gelb dargestellten Bereiche liegen im geringen Gefährdungsbereich.	
	Hinweisbereich geringe Gefährdung / Restgefährdung	
3 Auflagen	Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und dem Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen. Bei sensiblen Objekten sind Schutzmassnahmen vorzusehen. Die Grundeigentümer sind auf die Gefährdung und auf mögliche Massnahmen zur Schadensverhütung aufmerksam zu machen.	
4 Ausnahmen	Wenn bauliche Massnahmen gemäss der Gefahrenkarte „Soll-Zustand“ ergriffen worden sind, ist die Gefährdung neu zu beurteilen. Im Minimum gelten die Auflagen gemäss dem Bereich Restgefährdung.	
5 Zuständigkeiten	Die kommunale Baubehörde informiert die Bauherren entsprechend.	
	Gebotsbereich mittlere Gefährdung	
6 Auflagen	In diesen Gebieten gelten folgende Auflagen: <ul style="list-style-type: none"> a. Allgemein: Besonders sensible Objekte sind im Gebotsbereich nicht zulässig. Bauten/Anlagen, in denen sich besonders viele Menschen aufhalten und die schwierig zu evakuieren sind, sind im Gebotsbereich nicht zulässig. b. Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge usw.) von Neubauten, wesentlichen Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu bauen, dass sie bei einer Überflutung des Gebietes gegen eindringendes Wasser gesichert sind. c. Einbauten, wesentliche Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu erstellen, dass die Fundationen im Fall eines Hochwassers nicht unterspült werden. d. Zu- und Abläufe zu den Gebäuden (Kanalisation, Wasserversorgung) sind technisch so auszurüsten, dass eine Überflutung im Gebäude ausgeschlossen werden kann. e. Bei der Umgebungsgestaltung ist dafür zu sorgen, dass das Hochwasser möglichst schadlos abfließt. f. Der Gefährdungssituation durch Rutschungen ist mit einer der konkreten Rutschgefahr angepassten Bauform und Bauweise Rechnung zu tragen. Die Baugrube ist während der Bauphase zu sichern. 	
7 Ausnahmen	Wenn bauliche Massnahmen gemäss der Gefahrenkarte „Soll-Zustand“ ergriffen worden sind, ist die Gefährdung neu zu beurteilen. Im Minimum gelten die Auflagen gemäss dem Bereich Restgefährdung.	

- 8 Zuständigkeiten Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechend vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die kommunale Baubehörde prüft die vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen.
- Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und Massnahmen (wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs) verlangen.
- Verbotbereich erhebliche Gefährdung**
- 9 Allgemein Die Zulässigkeit von Neubauten und Anlagen ist abhängig von der Prozessart (z.B. Ufererosion) und parzellenspezifisch mit dem Amt für Umwelt, Koordinationsstelle Naturgefahren abzuklären.
- Für bestehende Bauten sind die notwendigen Massnahmen einzelfallweise und unter Abwägung aller Interessen abzuklären (zum Beispiel bauliche Massnahmen, Notfallplanung). Dabei hat die kommunale Baubehörde mit der Koordinationsstelle Naturgefahren zusammen zu arbeiten.

§ 34 Belastete Standorte / Altlasten

- 1 Beschreibung Belastete Standorte werden gemäss Artikel 32c Absatz 2 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG, SR 814.01) in einen öffentlich zugänglichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltIV, SR 814.680) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) verzeichnet.
- 2 Darstellung Die belasteten Standorte sind in den Nutzungsplänen nicht dargestellt. Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte (KBS, www.afu.so.ch) einsehbar.
- 3 Handlungsbedarf Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten oder bei Standorten, wo ein Verdacht auf Verunreinigungen des Bodens oder des mineralischen Untergrundes vorliegt, ist dieser gemäss Art. 3 AltIV resp. § 136 GWBA auf Schadstoffe zu untersuchen und dem Amt für Umwelt zur Beurteilung einzureichen. Die Baubehörden ordnen diese Untersuchung und die Erarbeitung des Entsorgungskonzepts an, in welchem auch der Nachweis über die Einhaltung von Artikel 3 AltIV erbracht werden muss.
- 4 Bauvorhaben Bauvorhaben auf belasteten Standorten sind nach Art. 3 AltIV resp. § 136 GWBA dem Amt für Umwelt zur Beurteilung einzureichen.

§ 35 Schadstoffbelastete Böden

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

6. Natur- und Kulturobjekte

§ 36

Geschützte Naturobjekte

- 1 Geschützter Einzelbäume
Die in den Nutzungsplänen als geschützt bezeichneten Bäume sind zu erhalten. Verboten sind sämtliche Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt dieser Einzelbäume gefährden.
Die Beseitigung ist nur aus zwingenden Gründen zulässig (Krankheit, Alter, Gefährdung) und bedarf der Bewilligung durch die Baubehörde. Diese regelt die Ersatzpflanzung (mit sogenannten standortgerechten Einzelbäumen nach Direktzahlungsverordnung wie z.B. Winterlinde, Walnussbaum, Birke, Speierling, Elsbeerbaum, Mehlbeerbaum, Vogelbeerbaum, Traubenkirsche aber auch Edelkastanie) sowie vereinbart Fördermassnahmen wie Pflanzung, Bewirtschaftung und Pflege mit der Grundeigentümerschaft / BewirtschafterInnen. Die Ersatzpflanzung hat in der Regel auf dem gleichen Grundstück zu erfolgen.
- 2 Geplante Einzelbäume
Die in den Nutzungsplänen als geplant bezeichneten Einzelbäume bezwecken den Ersatz ehemals erhaltenswerter Bäume an besser geeigneter Lage. Pflanzung, Bewirtschaftung und Pflege vereinbart die Baubehörde gemeinsam mit der Grundeigentümerschaft / BewirtschafterInnen.
- 3 Geschütztes Biotop
Das in den Nutzungsplänen als geschützt bezeichnetes Biotop ist zu erhalten und bei Bedarf aufzuwerten. Pflegemassnahmen und Veränderungen wie z.B. zum Schutz vor Verlandung bzw. waldbauliche Eingriffe müssen den Erhalt oder die ökologische Aufwertung der Flächen bezwecken. Die Verantwortung für den Unterhalt liegt grundsätzlich bei der Grundeigentümerin (Bürgergemeinde Niederbuchsiten).
- 4 Hecken
Hecken sind nach dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (Art.18) und der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (§ 20 Abs. 1 NHV) geschützt. Sie sind zu pflegen und durch regelmässigen und sachgerechten Unterhalt in ihrem Bestand und ökologischen Wert zu erhalten und zu fördern. Die geltenden Bestimmungen sind in der kantonalen Heckenrichtlinie zusammengefasst.
Gefährdungen aller Art, wie z.B. das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelbereich sowie dem Schutzzweck widersprechende Massnahmen sind untersagt.

§ 37

Kulturobjekte (geschützt / schützenswert / erhaltenswert)

- 1 Grundsatz
Es gelten erhöhte architektonische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Bausubstanz sowie Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.
Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit den kantonalen Fachstellen (Denkmalpflege oder Ortsbildschutz) und der Baubehörde abzusprechen. Es gelten erhöhte architektonische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Bausubstanz sowie Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.
- 2 Geschützte Objekte
Die in den Nutzungsplänen geschützten Objekte weisen besondere architektonische, kulturelle oder historische Werte auf und sind durch Regierungsratsbeschluss geschützt. Die entsprechende Verfügung umschreibt den Schutzcharakter. Alle Veränderungen, sowohl im Inneren wie auch am Gebäudeäusseren, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten.

- 3 Schützenswerte Objekte Die in den Nutzungsplänen schützenswerten Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Sie sind in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer Bausubstanz im Äusseren wie auch im Inneren möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn eine Sanierung nachweislich nicht mehr möglich ist. Gleichzeitig muss ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegen, welches die vorgenannten Eigenschaften einhält. Gebäudeteile oder –phasen, welche bereits vor dem aktuellen Eingriff die Lesbarkeit des Objektes oder das Ortsbild beeinträchtigt haben, dürfen nach entsprechender Stellungnahme der Fachstelle Ortsbildschutz abgebrochen werden.
- 4 Erhaltenswerte Objekte Die in den Nutzungsplänen erhaltenswerten Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Sie sind in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer Bausubstanz möglichst zu erhalten. Im Falle eines unvermeidlichen Abbruchs ist ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das vorgenannte Eigenschaften enthält, vorzuweisen. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern sind zulässig.

7. Bauvorschriften und Nutzungsziffern

§ 38 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Bezeichnung	W2a Wohnzone 2-geschossig	W2b Wohnzone 2-geschossig	W3 Wohnzone 3-geschossig	K Kernzone	Z Zentrumszone	GW Gewerbezone mit Wohnen	
Min. Geschosshöhe [G]	1	2	3	2	2	2	
Max. Geschosshöhe [G]	2	2	3	2	3	3	
Max. Gebäudelänge [G]	20.00 m	30.00 m	30.00 m	hat sich am Bestand einzuordnen	40.00 m	40.00 m	
Max. Fassadenhöhe [Fh]	7.50 m	7.50 m	10.50 m	7.50 m	10.50 m	10.50 m	
Max. Gesamthöhe [Gh]	10.00 m	10.00 m	12.00 m	13.50 m	13.50 m	12.50 m	
Dachform, -neigung	frei	frei	frei	Satteldächer, Krüppelwalm-dächer und Walmdächer 35° - 45°	im Gestaltungsplan aufzuzeigen	Frei	
Attikageschoss	zulässig	zulässig	zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig	zulässig	
Hauptfirstrichtung	frei	frei	frei	in der Regel parallel zur Hauptstrasse	frei	frei	
Max. Überbauungsziffer							
Oberirdischer Anteil	25 %	30 %	30 %	frei	35 %	40 %	
zusätzlicher Anteil An-/Nebengebäude	zusätzlich 5 %	zusätzlich 5 %	zusätzlich 5 %	-	-	-	
Anteil Unterniveaubauten	60 %	60 %	60 %	80 %	80 %	80 %	
Min. Grünflächenziffer	40 %	40 %	40 %	20 %	20 %	30 %	
Baumäquivalent	nicht zulässig			zulässig, gemäss § 6			nicht zulässig

§ 39 Arbeitszonen / weitere Zonen

Bezeichnung	G Gewerbezone ohne Wohnen	A Arbeitszone	GPF Gewerbezone Pferd	öBA Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen	LW Landwirtschaftszone
Min. Geschosshöhe [G]	frei	frei	1	1	1
Max. Geschosshöhe [G]	frei	frei	2	3	2
Max. Gebäudelänge [G]	80.00 m	100.00 m	80.00 m	frei	
Max. Fassadenhöhe [Fh]	frei	frei	7.50 m	10.50 m	7.50 m
Max. Gesamthöhe [Gh]	12.50 m	20.00 m	9.00 m	frei	12.0 m
Dachform, -neigung	frei	frei	max. 15°	frei	
Hauptfirstrichtung	frei	frei	frei	frei	
Max. Überbauungsziffer					
Oberirdischer Anteil	50 %	80 %	40 %	frei	
Anteil Unterniveaubauten	80 %	80 %	40 %	80 %	
Min. Grünflächenziffer	20 %	10 %	40 %	40 %	
Baumäquivalent	zulässig, gemäss § 6 nicht zulässig				

III. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 40

Verfahren

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

§ 41

Inkrafttreten und Übergangsrecht

- 1 In Kraft treten Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.
- 2 Anwendungsbereich Es findet Anwendung auf allen Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 42

Aufhebung des alten Rechts

- 1 Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen, insbesondere das Zonenreglement der Gemeinde Niederbuchsiten mit Regierungsratsbeschluss Nr. 743 vom 3. April 2001 sowie Nr. 369 vom 2. März 2010 aufgehoben.
-

IV. GENEHMIGUNGSVERMERK

Öffentliche Auflage vom 23. November bis 22. Dezember 2020

Zweite öffentliche Auflage vom 1. April bis 30. April 2021

Beschlossen vom Gemeinderat Niederbuchsiten
Niederbuchsiten, 31. Mai 2021


Der Gemeindepäsident


Die Gemeindegemeinschafterin



Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2021/1879 vom 14. Dezember 2021

publiziert im Amtsblatt Nr. 12 vom 25. März 2022

Der Staatsschreiber



