

Einwohnergemeinde Dulliken

Zonenreglement

Genehmigungseingabe
(Stand: Oktober 2025)

-
1. Öffentliche Auflage vom 28. November 2024 bis 17. Januar 2025
 2. Öffentliche Auflage vom 3. Juli bis 22. August 2025

Vom Gemeinderat beschlossen am 20. Oktober 2025

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt mit RRB-Nr. am

Staatsschreiber

Inhaltsverzeichnis

1 Zonen	3
§ 1 Zonen	3
2 Bauzonen	4
§ 2 Wohnzonen W2/W2+	4
§ 3 Quartiererhaltungszone W2E	5
§ 4 Wohnzone W3	6
§ 5 Wohnzone W4	7
§ 6 Zentrumszone Z3	8
§ 7 Zentrumszone Z4	8
§ 8 Zentrumszone Z6	9
§ 9 Zentrumszone Z7	10
§ 10 Gewerbe- und Wohnzone GW3	11
§ 11 Gewerbe- und Wohnzone Hug GWHu	12
§ 12 Industrie- und Gewerbezone IG1	13
§ 13 Industrie- und Gewerbezone IG2	14
§ 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA	14
3 Andere Zonen	15
§ 15 Landwirtschaftszone L	15
§ 16 Gärtnereizone G	16
§ 17 Reitplatzzone R	17
§ 18 Abbauzone A	17
4 Schutzzonen	18
§ 19 Naturschutzzone NSZ	18
§ 20 Landschaftsschutzzone LSZ	19
§ 21 Uferschutzzone U (Gewässerraum)	20
5 Weitere Vorschriften	21
§ 22 Grünflächenziffer	21
§ 23 Aussenraum	21
§ 24 Arealbonus	21
§ 25 Qualitätssichernde Verfahren	22
§ 26 Gestaltungsplan	22
§ 27 Mobilfunkantennen	24
§ 28 Kulturobjekte	25
§ 29 Grundwasserschutzzone Niedere Ey	26
§ 30 Naturobjekte	26
§ 31 Naturgefahrenzonen	27
§ 32 Geschützte archäologische Fundstellen	28
§ 33 Belastete Standorte / Bodenbelastung	28
6 Schluss- und weitere Übergangsbestimmungen	29
§ 34 Verfahren	29
§ 35 Inkrafttreten / Übergangsrecht	29
Anhang	30

1 Zonen

§ 1 Zonen

¹ Das Gemeindegebiet von Dulliken ist gemäss Zonenplan (Bauzonen- und Gesamtplan) in folgende Zonen eingeteilt:

² Bauzonen

- Wohnzone (W2/W2+)
- Quartiererhaltungszone (W2E)
- Wohnzone (W3)
- Wohnzone (W4)
- Zentrumszone 3 (Z3)
- Zentrumszone 4 (Z4)
- Zentrumszone 6 (Z6)
- Zentrumszone 7 (Z7)
- Gewerbe- und Wohnzone (GW3)
- Gewerbe- und Wohnzone Hug (GWHu)
- Industrie- und Gewerbezone 1 (IG1)
- Industrie- und Gewerbezone 2 (IG2)
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)

³ Andere Zonen

- Landwirtschaftszone (L)
- Gärtnereizone (G)
- Reitplatzzone (R)
- Abbauzone (A)

⁴ Schutzzonen

- Naturschutzzone (NSZ)
- Uferschutzzone (U) / Gewässerraum
- Landschaftsschutzzone (LSZ)

⁵ Waldareal gemäss Art. 18 Abs. 3 RPG

2 Bauzonen

§ 2 Wohnzonen W2/W2+

¹ Zweck

Zone für Wohnbauten

² Nutzung

Wohnnutzung und untergeordnet nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen müssen in das Hauptgebäude integriert sein. Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.

³ Bauweise

Einfamilienhäuser, Doppel Einfamilien-, Reihenhäuser, und kleine Mehrfamilienhäuser (3 bis 8 Wohneinheiten)

⁴ Baumasse

– Überbauungsziffer oberirdischer Anteil	max. 30 %
– Überbauungsziffer Anteil Unterniveaubauten	max. 10 %
– Grünflächenziffer	min. 40 %
– Geschosse	1 oder 2
– Fassadenhöhe	max. 7.50 m
– Gesamthöhe	max. 12.50 m

⁵ Gestaltung

Dachform frei

⁶ Überlagerung W2+

In den im Bauzonenplan als «Überlagerung W2+» bezeichneten Gebieten kann optional zwecks einer verdichteten Bauweise ein 3. Vollgeschoss realisiert werden. Dabei gelten folgende abweichenden Bestimmungen:

- Geschosszahl: max. 3 (kein zusätzliches Attikageschoss zulässig)
- Dachform: Flachdach
- Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe: max. 10.50 m
- Gebäudelänge: max. 22.00 m
- Grünflächenziffer: Bei einer guten Aussenraumgestaltung und Parkierungslösung kann von der Grünflächenziffer abgewichen werden.

Folgende Bedingungen müssen eingehalten werden:

- Schaffung von mind. 1 zusätzlichen Wohneinheit
- Gute Gestaltung der Bauten und der Umgebung
- Haushälterische Bodennutzung, effiziente Erschliessung und platzsparende Parkierungslösung
- Die Baubehörde kann im Rahmen der Beurteilung eines Gesuches auf Kosten der Eigentümerschaft ein Fachgutachten bestellen oder eine Fachperson beiziehen

⁷ Empfindlichkeitsstufe

ES II; bei Lärmvorbelastung ES III (gem. Zonenplan)

§ 3 Quartiererhaltungszone W2E

¹ Zweck

Qualitative Sicherung und Erhalt des Ensemble-Ortsbildes sicherstellen

² Nutzung

Wohnnutzung und untergeordnet nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen müssen in das Hauptgebäude integriert sein. Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.

³ Bauweise

Einfamilienhäuser, Doppel Einfamilien-, Reihenhäuser
Die Bauweise hat sich am Bestand zu orientieren.

⁴ Baumasse:

– Überbauungsziffer oberirdischer Anteil	max. 35%
– Überbauungsziffer Anteil Unterniveaubauten	max. 10%
– Grünflächenziffer	min. 40%
– Geschosse	1 oder 2
– Fassadenhöhe	max. 7.50 m
– Gesamthöhe	max. 12.50 m

⁵ Gestaltung

- Hauptgebäude: Dachformen sind in ihrer Stellung und Giebelrichtung zu erhalten.
- Anbauten und Nebengebäude: max. 2 Geschosse; Flachdächer sind obligatorisch, sie sind zu begrünen; seitliche Anbauten sind von der strassenseitigen Hauptfassade angemessen zurückzusetzen.
- Fassaden: Die nicht von einem Anbau betroffenen Fassaden sind in ihrem Gesamtausdruck und in Abstimmung mit dem Bild des entsprechenden Ensembles zu erhalten. Ausnahmen sind möglich für sorgfältig geplante energetische Sanierungen.
- Aussenraum: Charakteristische Elemente der Ensembles wie Vorgärten, Einfriedungen u.ä. sind soweit möglich zu erhalten.
- Erschliessung: es ist eine effiziente Erschliessung und platzsparende Parkierungslösung vorzusehen.

Der Nachweis erfolgt mittels eines unabhängigen Fachgutachtens auf Kosten der Eigentümerschaft.

⁶ Empfindlichkeitsstufe

ES II; bei Lärmvorbelastung ES III (gem. Zonenplan)

§ 4 Wohnzone W3

¹ Zweck

Zone für Wohnbauten

² Nutzung

Wohnungen und untergeordnet nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
Die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen müssen in das Hauptgebäude integriert sein.
Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.

³ Bauweise

Mehrfamilienhäuser (mind. 3 Wohneinheiten), Reihenhäuser
Bestehende Einfamilienhäuser können ausgebaut werden.

⁴ Baumasse

– Überbauungsziffer oberirdischer Anteil	max. 35%
– Überbauungsziffer Anteil Unterniveaubauten	max. 10 %
– Grünflächenziffer	min. 40 %
– Geschosse	3
– Fassadenhöhe	max. 10.50 m
– Gesamthöhe	max. 15.50 m

⁵ Gestaltung

Dachform frei

⁶ Empfindlichkeitsstufe

ES II, bei Lärmvorbelastung ES III (gem. Zonenplan)

§ 5 Wohnzone W4

¹ Zweck

Zone für Wohnbauten

² Nutzung

Wohnungen und untergeordnet nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
Die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen müssen in das Hauptgebäude integriert sein.
Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.

³ Bauweise

Mehrfamilienhäuser (mind. 3 Wohneinheiten)

⁴ Baumasse

– Überbauungsziffer oberirdischer Anteil	max. 35 %
– Überbauungsziffer Anteil Unterniveaubauten	max. 10 %
– Grünflächenziffer	min. 40 %
– Geschosse	4
– Fassadenhöhe	max. 13.50 m
– Gesamthöhe	max. 18.50 m

⁵ Gestaltung

Dachform frei

⁶ Empfindlichkeitsstufe

ES II, bei Lärmvorbelastung ES III (gem. Zonenplan)

§ 6 Zentrumszone Z3

¹ Zweck

Schaffung von lokalen Zentren für die Versorgung der Bevölkerung.

² Nutzung

Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Wohnbauten, öffentliche Bauten.
Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.

³ Bauweise

Mehrfamilienhäuser (mind. 3 Wohneinheiten), Reihenhäuser
Bestehende Einfamilienhäuser können um max. 10% der bestehenden Geschossfläche ausgebaut werden.

⁴ Baumasse

– Überbauungsziffer oberirdischer Anteil	max. 40 %
– Überbauungsziffer Anteil Unterniveaubauten	max. 10 %
– Grünflächenziffer	min. 20 %
– Geschosse	3
– Fassadenhöhe	max. 10.50 m
– Gesamthöhe	max. 15.50 m

⁵ Empfindlichkeitsstufe

ES III

§ 7 Zentrumszone Z4

¹ Zweck

Schaffung von lokalen Zentren für die Versorgung der Bevölkerung

² Nutzung

Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Wohnbauten, öffentliche Bauten.
Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.

³ Bauweise

Mehrfamilienhäuser (mind. 3 Wohneinheiten), Reihenhäuser
Bestehende Einfamilienhäuser können um max. 10% der bestehenden Geschossfläche ausgebaut werden.

⁴ Baumasse

– Überbauungsziffer oberirdischer Anteil	max. 40%
– Überbauungsziffer Anteil Unterniveaubauten	max. 10 %
– Grünflächenziffer	min. 20 %
– Geschosse	4
– Fassadenhöhe	max. 13.50 m
– Gesamthöhe	max. 18.50 m

⁵ Empfindlichkeitsstufe

ES III

§ 8 Zentrumszone Z6

¹ Zweck

Schaffung eines lokalen Zentrums für die Versorgung der Bevölkerung.

² Nutzung

Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Wohnbauten, öffentliche Bauten.

Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.

Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.

³ Bauweise

Die Bauweise richtet sich nach dem Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens gem. Abs. 5.

⁴ Baumasse

- | | |
|--|---|
| – Überbauungsziffer oberirdischer Anteil | max. 40 % |
| – Überbauungsziffer Anteil Unterniveaubauten | max. 10 % |
| – Grünflächenziffer | min. 20 % |
| – Geschosse | 6 |
| – Fassadenhöhe | max. 19.50 m |
| – Gesamthöhe | max. 24.50 m |
| – Nutzungsbonus | Im Rahmen eines Gestaltungsplans
oder eines qualitätssichernden Verfahrens ist kein Bonusgeschoss möglich. |

⁵ Qualitätssicherndes Verfahren

In dieser Zone ist ein qualitätssicherndes Verfahren (gem. § 25) Voraussetzung für eine Baubewilligung.

⁶ Empfindlichkeitsstufe

ES III

§ 9 Zentrumszone Z7

¹ Zweck

Schaffung eines lokalen Zentrums für die Versorgung der Bevölkerung.

² Nutzung

Publikumsintensive Nutzungen (im Erdgeschoss), mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Wohnbauten, öffentliche Bauten.

Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.

Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.

³ Bauweise

Die Bauweise richtet sich nach dem Gestaltungsplan.

⁴ Baumasse

- Überbauungsziffer oberirdischer Anteil max. 40 %
- Überbauungsziffer Anteil Unterniveaubauten max. 10 %
- Grünflächenziffer min. 15 %
- Geschosse 7
- Fassadenhöhe max. 22.50 m
- Gesamthöhe = Fassadenhöhe
- Nutzungsbonus Im Rahmen des Gestaltungsplans oder eines qualitätssichernden Verfahrens ist kein Bonusgeschoss möglich.

⁵ Gestaltungsplanpflicht

Es besteht eine generelle Gestaltungsplanpflicht.

⁶ Empfindlichkeitsstufe

ES III

§ 10 Gewerbe- und Wohnzone GW3

¹ Zweck

Gewerbebauten, Wohnbauten

² Nutzung

Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnen.

Reine Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

Im Erdgeschoss sind gewerbliche Nutzungen vorzusehen. Diese können in einem untergeordneten Mass auch Gemeinschaftsflächen aufnehmen (z.B. Gemeinschaftsräume, Ateliers u.a.). Die Baubehörde kann Ausnahmen bewilligen. Dies setzt ein vom Gesuchsteller zu erbringendes Fachgutachten voraus, welches eine wohnhygienisch gute Lösung nachweist.

³ Bauweise

Gewerbe-, Wohn- und Dienstleistungsbauten

Damit Erdgeschosse flexibel für verschiedene Nutzungen bleiben, gelten bei Neubauten folgende Vorschriften:

- minimale lichte Geschosshöhe von 3.50 m

⁴ Baumasse

- | | |
|--|--------------|
| – Überbauungsziffer oberirdischer Anteil | max. 35 % |
| – Überbauungsziffer Anteil Unterniveaubauten | max. 10 % |
| – Grünflächenziffer | min. 30 % |
| – Geschosse | 3 |
| – Fassadenhöhe | max. 10.50 m |
| – Gesamthöhe | max. 15.50 m |

⁵ Gestaltung

Dachform frei

In den im Bauzonenplan mit „Vorplatzgestaltung“ bezeichneten Bereichen sind auf den privaten Flächen Baumpflanzungen entlang der Kantonsstrasse vorzusehen. Sofern es die Situation zulässt, sind alle 30m oder pro Parzelle mindestens ein hochstämmiger, in den Boden gesetzter Baum zu pflanzen. Allfällige Vorgaben bezüglich Verkehrssicherheit (z.B. Lichtraumprofil) bleiben vorbehalten.

⁶ Empfindlichkeitsstufe

ES III

§ 11 Gewerbe- und Wohnzone Hug GWHu

¹ Zweck

Erhaltung und Umnutzung des Gebäudekomplexes der Schuhfabrik Hug als typische Vertreterin des Neuen Bauens.

² Nutzung

Mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen.

Die Wohnnutzung ist dabei nur im bestehenden Gebäude erlaubt.

Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.

³ Baumasse

Die Baumasse sind durch das bestehende, schützenswerte Hauptgebäude (schützenswertes Kulturobjekt, kantonale Unterschutzstellung vorgesehen) vorgegeben.

⁴ Gewerbebau

Zulässig ist ein Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude parallel zur Industriestrasse. Die Gebäudehöhe darf die Höhenkote von 402.50 m ü. M. nicht überschreiben.

⁵ Nebenbauten

Die im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung erforderlichen Nebenbauten wie Velounterstände, Garagen und Freizeitanlagen etc. können in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege realisiert werden.

⁶ Denkmalpflege

Baugesuche sind der Kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme vorzulegen. Bauliche Massnahmen und Ergänzungen am Gebäude wie allfällige Lift- und Treppenanlagen, Balkonanbauten, Attikawohnungen, usw. oder Abbrüche sind frühzeitig mit der Kantonalen Denkmalpflege abzusprechen. Dies gilt auch für allfällige Nebenbauten und das Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude.

⁷ Empfindlichkeitsstufen

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

⁸ Altlasten

Es gilt die Verfügung des kantonalen Amtes für Umwelt vom 21.12.2005.

§ 12 Industrie- und Gewerbezone IG1

¹ Zweck

Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbe- und Industriebetrieben sowie von Sport- und Freizeitanlagen.

² Nutzung

Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Sport- und Freizeitanlagen mit dazugehöriger baulicher Infrastruktur.

Folgende Nutzungen sind nicht zugelassen:

- Verkehrsintensive Anlagen gemäss kantonalem Richtplan,
- Einkaufszentren und Fachmärkte,
- Neue Betriebe, die vorwiegend Waren und Güter lagern, umschlagen oder verteilen und bei denen die Lager- und Abstellflächen gegenüber den übrigen Betriebsfläche überwiegen.
- Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind nur in Verbindung mit einem produzierenden Betrieb zulässig und müssen im Verhältnis zur realisierten Geschossfläche von untergeordneter Bedeutung sein.

³ Baumasse

- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| – Überbauungsziffer | frei |
| – Grünflächenziffer | min. 20 % ¹⁾ |
| – Geschosse | frei |
| – Fassadenhöhe (=Gesamthöhe) | 20.00 m |

¹⁾ Die Grünflächen sind ökologisch wertvoll zu gestalten und entlang des öffentlichen Raums anzulegen. In den Zonen nördlich der Bahn ist auf eine bestmögliche Vernetzung dieser Flächen über die Parzellen hinweg zu achten.

³ Besondere Bestimmungen

Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager- oder Umschlagplätze überdeckt oder zur Verminderung der Emissionen wirkungsvoll umpflanzt werden.

Sektor Hardacker (Parzelle GB-Nr. 197):

- Entlang des im Bauzonenplan als „Siedlungsrandgestaltung“ bezeichneten Bereichs sind innerhalb der Bauzone gestalterische Massnahmen vorzusehen (bspw. Bepflanzungen begleitet von ökologisch wertvollen Flächen u.ä.). Das Gestaltungskonzept ist vorgängig mit der Gemeinde zu besprechen.
- Bezüglich der östlich verlaufenden Gasleitungen ist bei neuen baubewilligungspflichtigen Vorhaben bzw. bei baubewilligungspflichtigen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen eine Abstimmung mit der Störfallvorsorge vorzusehen. Vorhaben sind vorgängig mit der Gemeinde, dem Kanton, dem Bundesamt für Energie und der Leitungsbetreiberin abzustimmen. Im Sinne von Abs. 5 erfolgt dies im Rahmen eines allfälligen Gestaltungsplans, andernfalls im Rahmen des Baugesuchverfahrens.

⁴ Gestaltungsplanpflicht

Für Vorhaben (Bauten oder Umnutzungen) mit neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Ausgenommen sind Ausbauvorhaben von bestehenden Betrieben, sofern die Geschossfläche maximal um ein Drittel vergrössert wird.

⁵ Empfindlichkeitsstufe

ES IV

§ 13 Industrie- und Gewerbezone IG2

¹ Zweck

Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbe- und Industriebetrieben

² Nutzung

Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe

³ Baumasse

- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| – Überbauungsziffer | frei |
| – Grünflächenziffer | min. 20 % ¹⁾ |
| – Geschosse | frei |
| – Fassadenhöhe (=Gesamthöhe) | max. 12.00 m |

¹⁾ Die Grünflächen sind ökologisch wertvoll zu gestalten und entlang des öffentlichen Raums anzulegen.

⁴ Besondere Bestimmungen

Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager- oder Umschlagplätze überdeckt oder zur Verminderung der Emissionen wirkungsvoll umpflanzt werden.

⁵ Empfindlichkeitsstufe

ES IV

§ 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA

¹ Zweck

Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen

² Nutzung

Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen

³ Baumasse

- | | |
|------------------------------|------|
| – Überbauungsziffer | frei |
| – Grünflächenziffer | frei |
| – Geschosse | frei |
| – Fassadenhöhe (=Gesamthöhe) | frei |

⁴ Umgebung

Die Umgebung ist naturnah zu gestalten, Bepflanzungen sind mit standortheimischen Pflanzen auszuführen.

⁵ Empfindlichkeitsstufe

ES II

ES III für Zone Fussballplatz Untere Ey

3 Andere Zonen

§ 15 Landwirtschaftszone L

¹ Zweck

Sicherung ausreichender Kulturflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.

² Nutzung

Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des RPG und des PBG.

³ Bauweise

Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung sowie Umgebungsgestaltung ins Landschaftsbild einzufügen.

⁴ Baumasse

In den Gebieten Engelberg und Schürli gelten folgende Vorschriften:

- Geschosse: 1 oder 2
- Fassaden- und Gesamthöhe: wie W2
- Silohöhe: max. 18.00 m
- Neue Silos sind nur in den bereits bebauten Bereichen des Weilers Engelberg und des Hofes Schürli zulässig.

⁵ Empfindlichkeitsstufe

ES III

§ 16 Gärtnereizone G

¹ Zweck

Betrieb eines Garten-Centers mit Kundenparkplätzen.

Zone im Sinne von Art. 18 RPG.

² Nutzung

Ausstellung, Verkauf und Überwinterung von Produkten, Geräten und Pflanzen für den privaten Gartenbedarf.

Wohnnutzungen sind unzulässig.

Vermietung von geschlossenen Räumen für Bildungs- und Firmenanlässe bis max. 100 Personen.

Gastronomiebetrieb mit je 30 Sitzplätzen im Aussen- und Innenbereich

Anlässe mit rein musikalischem Charakter sind unzulässig

Das Nutzungskonzept vom 14.04.2023 dient als verbindliche Grundlage für spätere Genehmigungen im Rahmen der Baubewilligung.

³ Baumasse

– Fassadenhöhe	max. 7.50 m
– Gesamthöhe	max. 10.00 m
– Gebäudelänge	max. 45 m
– Grünflächenziffer	40%

⁴ Bauten und Gestaltung

- Zulässig ist das Erstellen von Hochbauten für den zweckdienlichen Betrieb gemäss den Nutzungsbestimmungen.
- Zudienendes Materiallager für Gartenbau-Tätigkeiten sind bis 400 m² Grundfläche zulässig, davon dürfen maximal 200 m² für Grüngut-Lagerflächen zu Kompostierzwecken beansprucht werden.
- Entlang der Zonengrenze zur Zone W2 (Stand 2020) sind Lagerflächen in einem Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
- Entlang der Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen (Holzpfosten mit Drahtgeflecht) von maximal 150 cm zulässig. Diese müssen alle 6 bis 8 m einen Kleintierdurchlass von mindestens 15x15 cm aufweisen.

⁵ Empfindlichkeitsstufe

ES III

⁶ Parkplatzbedarf

Der Parkplatzbedarf muss mit jedem Baugesuch nachgewiesen werden.

⁷ Nachnutzung

Die Aufgabe oder die länger als drei Jahre andauernde Unterbruch des zonenkonformen Betriebs hat die Rück- bzw. Einzonung in die Landwirtschaftszone zur Folge.

§ 17 Reitplatzzone R

¹ Zweck

Anlage eines Reitplatzes und zugehörigen Parkplätzen.

Zone im Sinne von Art. 18 RPG.

² Nutzung

Die Reitplatzzone ist bestimmt für einen zum Pferdestall auf Parzelle GB Nr. 144 gehörenden Reitplatz mit den nötigen Parkplätzen. Gebäude und bauliche Anlagen sind ausgeschlossen.

³ Empfindlichkeitsstufe

ES III

§ 18 Abbauzone A

¹ Zweck

Betrieb eines Kiesabbaus.

Zone im Sinne von Art. 18 RPG.

² Nutzung

Die Zone dient dem geordneten Kiesabbau, der Wiederauffüllung und der Rekultivierung des Kiesabbaugebietes. Der Abbau und die Wiederherstellung erfolgen gemäss dem Zonen- und Gestaltungsplan, RRB Nr. 3294, datiert vom 19.12.1995.

4 Schutzzonen

§ 19 Naturschutzzone NSZ

¹ Zweck

Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Nutzung

In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, Pflücken und Ausreissen von Pflanzen sowie das freie Laufenlassen von Hunden.

³ Bauten und Anlagen

Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, Ablagerungen und Deponien sind nicht gestattet. Ausnahmen sind möglich, soweit sie für die Erreichung des Schutzzweckes nötig sind oder diesen nicht beeinträchtigen.

⁴ Ausnahmen

Naturschutzzonen dürfen betreten werden:

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
- b) für die Überwachung
- c) für wissenschaftliche Untersuchungen

Für c) ist vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.

⁵ Bewirtschaftung und Nutzungseinschränkung

Es gelten folgende Bewirtschaftungsvorschriften und Nutzungseinschränkungen:

- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen, Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Mulchen, Aufforstung, das Aussetzen von Tieren und Pflanzen sowie alle anderen Massnahmen, die dem Schutzziel zuwiderlaufen, sind nicht gestattet.
- Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erfolgt der erste Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli). Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen. Es sind alternierende Rückzugsstreifen zu belassen.

§ 20 Landschaftsschutzzone LSZ

¹ Zweck

Die überlagernde Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung der unverbauten Landschaftskammern und die Aufwertung der typischen Lebensräume der in diesen Arealen anzutreffenden Tiere und Pflanzen.

² Abgrenzung

Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe (Höfe) sind (auch ohne entsprechende planerische Darstellung) nicht dieser Zone zugeteilt.

³ Nutzung

Die zulässige Nutzung richtet sich nach der Landwirtschaftszone, unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen

⁴ Bauten und andere Massnahmen

Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen, Ablagerungen und Deponien sind nicht gestattet (ausgenommen Ausnahmen gem. Abs. 6). Der Unterhalt und die Erneuerung von Drainagen sind erlaubt.

⁵ Landschaftselemente

Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Gehölze, Einzelbäume und Baumgruppen, Bachläufe etc. sind im Sinne von Art. 18 Abs. 1bis NHG und § 20 NHV geschützt und ungeschmälert zu erhalten. Bezüglich möglicher Aufwertungsmassnahmen innerhalb dieser Zone wird auf das kommunale Naturkonzept (nicht eigentümerverbindlich) verwiesen.

⁶ Ausnahmen

Folgende Vorhaben können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen:

- Kleinere Terrainveränderungen, Terrainveränderungen die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen, Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung
- Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Einzäunungen die dem Schutz von Kulturen und Tieren dienen, Brennholzlagerung im kleinen Ausmass
- Fahrnisbauten,
- betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen,
- weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz,
- Flur- und Wanderwege,
- Werkleitungen, Quellfassungen.

⁷ Wildtierkorridor

Im Bereich des Wildtierkorridors, der innerhalb der Landschaftsschutzzone liegt, darf die Durchlässigkeit für Wildtiere nicht durch Bauten und Anlagen weiter verschlechtert werden. In diesem Bereich sind bevorzugt Aufwertungsmassnahmen für den Wildtierkorridor vorzusehen (bspw. Prüfung Renaturierung Gewässer).

§ 21 Uferschutzzone U (Gewässerraum)

¹ Zweck

Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen sowie Renaturierung und Revitalisierung der Fliessgewässer und Gewährung des Hochwasserschutzes.

² Nutzung

Bauten und Anlagen innerhalb der Uferschutzzone sind nicht zulässig.

Die Uferschutzzone ist extensiv zu nutzen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) bzw. der Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV).

Ausserhalb der Bauzone ist die Uferschutzzone überlagernd zur Landwirtschaftszone. Innerhalb der Bauzone wird der Gewässerraum im Erschliessungsplan mittels Gewässerbaulinien ausgedeutet. In beiden Fällen sind Bestimmungen gemäss Art. 41c der eidg. Gewässerschutzverordnung anwendbar.

³ Bauen an Zonengrenze

Innerhalb der angrenzenden Bauzonen ist das Bauen an die Zonengrenze der Uferschutzzone zulässig.

⁴ Veränderungen

Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt dienen, sind unzulässig.

⁵ Unterhalt

Es gilt die Stoffverordnung des Bundes. Unterhaltsmassnahmen sind zulässig (Unterhaltskonzept Gewässer). Verjüngung oder Durchlichtung von Ufergehölzen sind mit der Bauverwaltung abzusprechen und von der Abteilung Natur und Landschaft des Amts für Raumplanung anzuzeichnen.

⁶ Besondere Bestimmungen

Entlang von Fliessgewässern sind nur standortgerechte, einheimische Sträucher/Bäume zugelassen (ausserhalb Hochwasserprofil).

Im Gewässerraum sind nur im öffentlichen Interesse liegende, standortgebundene Anlagen zulässig (vgl. GSchV). Nicht zulässig sind insbesondere:

- das Lagern von Material, Silageballen und Abfällen aller Art;
- das Errichten von Holzlagern, das Lagern von Kompost;
- das Errichten von Gartenanlagen und Zäunen (mit Ausnahme von temporären Zäunen zur Beweidung bei günstigen Bodenverhältnissen).

5 Weitere Vorschriften

§ 22 Grünflächenziffer

¹ In den Wohnzonen, Zentrumszonen und der Mischzone GW3 dürfen bestehende oder neu gepflanzte einheimische, hochstämmige Bäume mit max. 20 m² pro Baum in die Grünflächenziffer eingerechnet werden, aber im Maximum für 25% der minimal erforderlichen Grünfläche. Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann von diesen Vorgaben abgewichen werden, wenn eine qualitativ hochstehende Aussenraumgestaltung nachgewiesen wird. Ein Eintrag der Anrechnung ins Grundbuch ist zwingend.

² Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss im Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 10 cm betragen. Er muss mit seinem Wurzelwerk in Humus (Baumsubstrat) von mindestens 6 m³ im Boden versetzt werden. Bäume, die in die Grünflächenziffer eingerechnet sind, dürfen weder entfernt noch in ihrem Weiterbestand behindert werden. Bei einem Abgang sind sie vor der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

³ Grünflächen über unterirdischen Bauten können an die Grünfläche angerechnet werden, wenn die Vegetationsschicht mind. 60cm beträgt, der Grünflächenanteil von Überdeckungen ist jedoch möglichst gering zu halten.

§ 23 Aussenraum

¹ Innerhalb der Wohnzonen dürfen Zugänge, Zufahrten und Hartbeläge im Raum zwischen Strasse und Gebäude in der Regel höchstens einen Drittel der gemeinsamen Grenze mit dem Strassenraum in Anspruch nehmen. Die Radien-Ausbildung wird dabei nicht mitgerechnet. Der restliche Raum ist naturnah zu begrünen und zu bepflanzen.

² Entlang der im Bauzonenplan als «Strassenraumbebauung» bezeichneten Achsen ist eine hochwertige strassenraumbegleitende Bebauung anzustreben. Folgende Aspekte sind zu berücksichtigen:

- Setzung, Formgebung und Gestaltung der Bauten nehmen Bezug zum Strassenraum
- attraktive Gestaltung der Vorzone zwischen Fassade und Strassenraum (z.B. Umgang mit Tiefgarageneinfahrten und Nebenbauten, Aussenraumgestaltung, Bepflanzungen etc.)

§ 24 Arealbonus

¹ Allgemein

Hinsichtlich einer hochwertigen Verdichtung kann im Sinne von §39 Abs. 1 KBV für Arealüberbauungen ein Nutzungsbonus gewährt werden. Dieser ist mit allfälligen Boni aus Gestaltungsplänen nicht kumulierbar.

² Voraussetzungen

Der Arealbonus ist anwendbar in den Bauzonen Zonen W2, W2+, W3 und W4 ab einer Mindestarealfläche von 1'500 m². Er kann bei bestehenden wie auch neuen Bauten angewendet werden.

Der Nutzungsbonus wird nur gewährt, wenn das Projekt gegenüber der Regelbauweise in Bezug auf die Gestaltung von Bauten und Aussenräumen sowie der Verkehrslösung eine höhere Qualität ausweist.

Die konzeptionelle Diskussion mit der Baubehörde ist frühzeitig mittels eines mit der Gemeinde abgestimmten Richtprojekts sicherzustellen.

³ Kriterien

Ein Bonus von 15% auf die Überbauungsziffer (gem. Grundnutzung) kann gewährt werden, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten gegenüber der Regelüberbauung.
- Gute Erschliessungs- und Parkierungslösung.
- Gute Wohnqualitäten und architektonische Lösungen (Kubatur, Fassadengestaltung, städtebauliche Setzung, Farbgebung). Die Möglichkeiten zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des Bestandes sind zu prüfen.
- Gute Aussenraumgestaltung (strassenseitig attraktive Gestaltung naturnah begrünte und bepflanzte Aussenflächen).
- Gute Einordnung in das Ortsbild.
- Die Grünflächenziffer darf unterschritten werden, wenn dafür die Freiflächen hochwertiger gestaltet werden.
- Förderung erneuerbarer Energien mittels Energiekonzept oder energetischem Nachweis gemäss den kantonalen Anforderungen.

⁴ Beurteilung

Die Beurteilung erfolgt durch ein externes Fachgutachten. Die Kosten gehen zulasten des Gesuchstellers.

§ 25 Qualitätssichernde Verfahren

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten ist vorgängig zum Baugesuch für Neu- oder Ersatzbauten (Hauptbauten) ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

Ein qualitätssicherndes Verfahren liegt vor, wenn:

- wenigstens drei unabhängig voneinander erarbeitete Projektentwürfe vorliegen,
- und mindestens die wesentlichen Elemente der Siedlungs-, Verkehrs-, Freiraum- und Umgebungsgestaltung unter Beachtung der angrenzenden Ortsteile aufgezeigt sind,
- und ein unabhängiges Fachgremium, eine Vertretung des Gemeinderats sowie der Baubehörde an der Vorbereitung und Beurteilung der Projektentwürfe beteiligt ist. Optional kann eine Vertretung des Amts für Raumplanung (Heimatschutz/Ortsbildschutz) beigezogen werden.

² Die Baubehörde kann bauliche Änderungen (z.B. Umbauten im bestehenden Volumen, Nebenbauten) von der Pflicht eines qualitätssichernden Verfahrens befreien, wenn diese von untergeordneter Bedeutung sind.

§ 26 Gestaltungsplan

¹ Allgemein

Zweck und Inhalt richten sich nach § 44 PBG. Insbesondere werden an die Gestaltung der Bauten und Aussenräume sowie die Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild erhöhte Anforderungen gestellt.

² Ausnahmen

Für ortsbaulich und architektonisch gute Lösungen sind Abweichungen vom Nutzungsmass gemäss Zonenplan zulässig.

³ Anforderungen

Gestaltungspläne sind im gesamten Gemeindegebiet zulässig.

Für alle obligatorischen oder freiwilligen Gestaltungspläne innerhalb von Wohn- und Mischzonen (W, Z, GW) gelten folgende Mindestanforderungen:

- Sicherstellung einer verdichteten Bauweise;

- Die Möglichkeiten zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des Bestandes sind zu prüfen;
- Schaffung einer guten Aussenraumgestaltung (attraktive Freiräume, Begrünung und Bepflanzung, Förderung der Biodiversität u.ä.);
- Klärung des Wohnungsangebots in Abstimmung mit der Gemeinde (bspw. Mehrgenerationenwohnen, Wohnungsgrössen u.ä.);
- Prüfung des Angebots an Abstellflächen für Autos in Bezug auf allfällig mögliche Reduktion;
- Autoparkierung soweit wie möglich unterirdisch anordnen;
- Genügend gedeckte Veloabstellplätze bei Hauseingängen vorsehen;
- Förderung erneuerbarer Energien mittels Energiekonzept oder energetischem Nachweis gemäss den kantonalen Anforderungen;
- Bei Gestaltungsvorschriften (insb. bei Wohnbauten) müssen diese so geregelt sein, dass sie die ästhetische und gestalterische Einheit auch nach Fertigstellung der Anlage und bei Eigentümerwechseln regeln können.
- Es ist eine vorgelagerte Konzeptstudie zu erarbeiten. Diese ist vom Gemeinderat zu verabschieden.

4 Gestaltungsplanpflicht

Im Zonenplan sind Gebiete für obligatorische Gestaltungspläne bezeichnet, in denen nur mit genehmigtem Gestaltungsplan gebaut werden darf. Für diese Gestaltungspläne gelten, ergänzend zu den Mindestanforderungen aus Abs. 3, die sektorbezogenen Entwicklungsziele gemäss den Pflichtenheften für Gestaltungspläne im Anhang dieses Reglements. Die zuständige Behörde kann Abweichungen davon zulassen, wenn sich im Rahmen des Projekts die Rahmenbedingungen ändern oder mit der Abweichung eine mindestens gleichwertige raumplanerische Lösung realisieren lässt.

Teilgestaltungspläne können zugelassen werden, sofern dadurch eine gute Gesamtentwicklung gewährleistet bleibt.

Der Gemeinderat kann auf die Forderung zur Erstellung eines Gestaltungsplans verzichten, wenn ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt wird (Wettbewerb / Studienauftrag / Testplanung gem. SIA oder Workshop-Verfahren) und dessen Ergebnisse die Zielvorgaben aus den Pflichtenheften erfüllen und die Umsetzung im Rahmen des Baugesuchverfahrens möglich ist. Der Gemeinderat entscheidet über das anzuwendende Verfahren. Die Gemeinde ist in das Verfahren zu integrieren.

Die Baubehörde kann Nebenbauten sowie kleinere Aus- oder Umbauvorhaben von bestehenden Bauten ohne Vorliegen eines Gestaltungsplan zulassen, soweit eine Gesamtentwicklung des betroffenen Perimeters dadurch nicht erschwert oder verunmöglicht wird.

5 Nutzungsbonus

Wenn die zonenspezifischen Vorschriften nichts anderes aussagen, kann im Rahmen eines Gestaltungsplans:

- die Überbauungsziffer (gem. Grundnutzung) um 15% erhöht werden;
- ein zusätzliches Vollgeschoss (plus Attikageschoss) realisiert werden. Dabei dürfen die ordentliche Fassaden- resp. Gesamthöhe um max. 4.50 m erhöht werden. Diese Abweichung ist ebenfalls im Rahmen eines alternativen qualitätssichernden Verfahrens im Sinne von Abs. 4 zulässig, aber nicht anwendbar für andere qualitätssichernde Verfahren gemäss § 25.
- die Grünflächenziffer unterschritten werden, wenn dafür die Freiflächen hochwertig gestaltet werden.

Diese Nutzungsvorteile werden nur gewährt, wenn das Projekt gegenüber der Regelbauweise in Bezug auf die Gestaltung von Bauten und Aussenräumen sowie der Verkehrslösung eine höhere Qualität ausweist.

Diese Nutzungsboni sind nicht mit anderen Boni kumulierbar.

Vorbehalten bleiben Einschränkungen hinsichtlich der städtebaulichen Integration in das Ortsbild sowie allfälligen Infrastrukturkapazitäten (z.B. Verkehrskapazitäten u.a.).

⁶ Koordination Störfallvorsorge

Bei Gestaltungsplanungen in Konsultationsbereichen gemäss Art. 11 a Abs. 2 StFV prüft die Planungsbehörde die Risikorelevanz. Ist das Vorhaben risikorelevant, ist eine Stellungnahme bei der zuständigen Vollzugsbehörde einzuholen und es sind Massnahmen zum Schutz der Nutzer vor Störfällen zu prüfen.

⁷ Koordination mit Gemeinde

Vorgängig zu den Entwurfsarbeiten kontaktiert der Bauherr oder Projektverfasser die Bauverwaltung zwecks allfälliger Präzisierung der Mindestanforderungen oder speziellen Anforderungen bezüglich der vorgängig notwendigen Konzept- oder Variantenstudien.

Die konzeptionelle Diskussion mit der Gemeinde ist frühzeitig mittels eines Richtprojekts sicherzustellen.

Je nach Lage oder Situation kann die zuständige Behörde auf Kosten der Bauherrschaft zusätzliche Abklärungen verlangen.

⁸ Beurteilung von Gestaltungsplänen

Sämtliche Planungsvorhaben sind der Planungsbehörde frühzeitig zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Die Planungsbehörde und die Baubehörde können auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten bestellen oder eine Fachperson beiziehen.

§ 27 Mobilfunkantennen

¹ Anlass

Die Evaluation von Standorten für Mobilfunkantennen (die in der Umgebung als solche erkennbar sind) erfolgt gemäss den Prioritäten des nachfolgenden Kaskadenmodells.

² Prioritäten

Eine Mobilfunkantenne kann gemäss folgenden Prioritäten erstellt werden:

- Priorität 1: Industrie- und Gewerbebezonen nördlich der Bahnlinie
- Priorität 2: Industrie- und Gewerbebezonen südlich der Bahnlinie
- Priorität 3: Wohn- und Gewerbebezonen
- Priorität 4: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Ausnahme Kindergarten- und Schulareale) und min. viergeschossige Gebäude
- Priorität 5: alle weiteren Flächen

In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine Mobilfunkantenne gemäss Absatz 1 nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in der Wohnzone und in der Kernzone eine Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend der Versorgung dieser Zonen dient.

³ Koordination mit bestehenden Antennen

Eine neue Mobilfunkantenne in Bauzonen gem. Absatz 1 muss, insofern möglich, mit einer bestehenden Antenne koordiniert werden. Falls die neue Antenne auch in einer Bauzone übergeordneter Priorität möglich wäre, ist - unter Beachtung der rechtlichen Rahmenbedingungen - in umfassender Interessensabwägung zu entscheiden, ob sie dort zu erstellen oder mit der bestehenden Antenne zu koordinieren ist.

⁴ Standortevaluation

Für die Standortevaluation gilt das Dialogmodell gemäss Vereinbarung über die Standortevaluation und –Koordination zwischen Kanton, Gemeinden und Mobilfunkbetreibern

§ 28 Kulturobjekte

a) Geschützte Kulturobjekte

¹ Die im Zonenplan bezeichneten geschützten Gebäude sind auf Grund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates kantonally geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung zu erhalten und zu unterhalten, so dass ihr Bestand gesichert ist.

² Alle Veränderungen am Äusseren und Inneren des Kulturobjekts sowie der unmittelbaren Umgebung sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Dies betrifft insbesondere:

- Erneuerung, Änderung von Farben, Materialien und Umgebungsarbeiten,
- sowie sämtliche Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, Oberflächen etc.

³ Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen sind möglichst frühzeitig im Zeitpunkt des Vorprojektes mit der Denkmalpflege abzusprechen.

b) Schützenswerte Kulturobjekte

¹ Die im Zonenplan als schützenswert bezeichneten Gebäude sind charakteristische Bauten, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbilds (Situationswert) von Bedeutung sind. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen, insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr.

² Die Bauten sind möglichst ungeschmälert in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz im Äusseren zu erhalten. Allfällige Abweichungen, die im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind, sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen.

³ Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn eine Sanierung nachweislich unverhältnismässig ist. Im Falle eines Abbruchs ist gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorzulegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosshzahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes grundsätzlich zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.

⁴ Bauliche Massnahmen sind auf der Grundlage eines Vorprojekts mit der Baubehörde und der kantonalen Fachstelle für Heimatschutz vorgängig zu besprechen.

c) Erhaltenswerte Kulturobjekte

¹ Bei den als erhaltenswert bezeichneten Gebäuden handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe (Situationswert) im Ortsbild Bedeutung zukommt.

² Sie sollen in Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosshzahl, Firstrichtung) sowie in ihrer äusseren Bausubstanz und Erscheinung erhalten werden.

³ Ein Abbruch bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das obengenannte Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern, sind zulässig.

⁴ Bauliche Massnahmen sind auf der Grundlage eines Vorprojekts mit der Baubehörde vorgängig zu besprechen. Baugesuche sind von der Baubehörde einer Fachperson zur Stellungnahme zu unterbreiten

d) Umgebungsschutz

¹ Bei den im Zonenplan bezeichneten Arealen mit Umgebungsschutz soll neben den Gebäuden auch die charakteristische Umgebung möglichst erhalten bleiben. Die bauliche Entwicklung gemäss den Zonenvorschriften ist zulässig. Vorhaben müssen aber Rücksicht nehmen auf die jeweilig prägenden und charakteristischen Elemente (z.B. Vegetation, Topografie, strukturierende Grünelemente, Sichtbeziehungen).

§ 29 Grundwasserschutzzone Niedere Ey

¹ Die auf diese Grundwasserschutzzone anwendbaren Bestimmungen sind im RRB Nr. 2376, datiert vom 10.12.2001, zugrunde gelegt.

§ 30 Naturobjekte

¹ Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte (Hecken, Bäume, besondere Waldrandstandorte, Waldränder) sind geschützt.

Zusätzlich zu diesen bezeichneten Naturobjekten sind auch jene Bäume zu erhalten, die im öffentlichen Strassenraum oder zwischen der Strasse und der Baulinie stehen sowie einen Stammdurchmesser von mindestens 35 cm haben.

² Diese Naturobjekte dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten. Nutzungs- und Pflegebestimmungen richten sich nach den Hinweisen im kommunalen Naturinventar sowie der kantonalen Heckenrichtlinie (Richtlinie über Feststellung und Unterhalt von Hecken und Ufergehölzen, 2015). Nutzungs- und Pflegebestimmungen können auch in Verträgen mit den Eigentümern / Bewirtschaftern geregelt werden.

³ Soll ein geschützter oder zu erhaltender Baum gefällt werden, muss ein Fällgesuch eingereicht werden. Eine Fällbewilligung ist zu erteilen, wenn mit dem Fortbestand eines Baumes eine Gefahr verbunden ist, eine Fällung als Pflegemassnahme für den übrigen Baumbestand oder aus Gründen der Wohnhygiene geboten erscheint oder wenn das Festhalten am öffentlichen Interesse der Erhaltung des Baumes unverhältnismässig erscheint.

Eine geeignete Ersatzpflanzung mit standortgerechten und einheimischen Baumarten kann angeordnet werden.

⁴ Die Gemeinde kann eine Fachperson mit der Beurteilung auf Kosten des Gesuchstellers beauftragen.

⁵ Werden geschützte Naturobjekte ohne Bewilligung beseitigt, so wird eine Ersatzpflanzung oder eine zweckgebundene Abgabe verfügt, welche dem Aufwand für eine Ersatzpflanzung entspricht. Ausserdem kann in schweren Fällen ein Strafverfahren eingeleitet werden.

Der Friedensrichter kann Verstösse mit einer Busse bis zu Fr. 300.00 bestrafen. Vorbehalten bleiben die eidgenössischen und kantonalen Strafbestimmungen.

§ 31 Naturgefahrenzonen

¹ Zweck

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

Die jeweiligen Naturgefahrenzonen sind im Naturgefahrenplan dargestellt. Der Naturgefahrenplan umfasst die vorhandenen Gefahrenzonen innerhalb des Perimeters der kommunalen Gefahrenkartierung. Ausserhalb des Perimeters der kommunalen Gefahrenkartierung ist die Naturgefahrenhinweiskarte des Kantons zu konsultieren.

Gefahrenbereiche

² Erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich, rot)

Allgemein: Neubauten sind nicht zulässig. 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.

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

³ Mittlere Gefährdung (Gebotsbereich, blau)

Allgemein: Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen ist nur unter Auflagen zulässig. Besonders sensible Objekte sind im Gebotsbereich nicht zulässig. Das heisst, Bauten und Anlagen, in denen sich besonders viele Menschen aufhalten und die schwierig zu evakuieren sind, an welchen beziehungsweise durch welche grosse Folgeschäden auftreten können, wie z.B. Lager gefährlicher Stoffe, an welchen grosse finanzielle Schäden zu befürchten sind. Vorgesehene Schutzmassnahmen dürfen das Risiko nicht auf benachbarte Parzellen verlagern.

Überschwemmung/Übersarung: Bei Gefahr durch Überschwemmung/Übersarung sind die Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge etc.) zu den Untergeschossen erhöht auszuführen oder wasserdicht auszubilden. Wertkonzentrationen und Lagern von umweltgefährdenden Materialien im Untergeschoss sind zu vermeiden. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern.

Rutschung: Der Gefährdungssituation durch Rutschungen ist mit einer der konkreten Rutschgefahr angepassten Bauform und Bauweise Rechnung zu tragen. Vor Baubeginn ist ein geologisches Baugrundgutachten einzureichen. Baugrubenböschungen müssen beurteilt und richtig bemessen sein. Allfällige Massnahmen sind zu prüfen (Baugrube während Bauphase sichern, verstärkte Bauweise im Rutschgebiet, nicht in Rutschgebiete entwässern oder Versickern u.ä.).

Zuständigkeit: Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechenden 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.

⁴ Geringe Gefährdung (gelb) / Restgefährdung (gelb-weiss schraffiert)

Grundsatz: Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und beim Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen.

Bei besonders sensiblen Objekten sind folgende Schutzmassnahmen vorzusehen:

- Bei Überschwemmung- oder Übersarungsgefahr sind die Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge etc.) zu den Untergeschossen erhöht auszuführen oder wasserdicht auszubilden.

- Wertkonzentrationen und das Lagern von umweltgefährdenden Materialien im Untergeschoss sind zu vermeiden.
- Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern.

Besonders sensible Objekte sind Bauten und Anlagen,

- in denen sich besonders viele Menschen aufhalten oder die schwierig zu evakuieren sind,
- an welchen beziehungsweise durch welche grossen Folgeschäden auftreten können, wie z.B. Lager gefährlicher Stoffe,
- an welchen grossen finanziellen Schäden zu befürchten sind.

Die Baubehörde informiert die Bauherren entsprechend. Bei sensiblen Objekten kann die Koordinationsstelle Naturgefahren einbezogen werden.

⁵ Oberflächenabfluss

- Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessene Rechnung zu tragen. Potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdete Gebiete zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss auf.
- 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.
- Die Baubehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

§ 32 Geschützte archäologische Fundstellen

¹ Durch § 5 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt. Die bekannten geschützten Fundstellen sind in den Zonenplänen eingetragen.

² Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen gemäss Zonenplan oder deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.

³ Bei allen Grabarbeiten in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten 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.

§ 33 Belastete Standorte / Bodenbelastung

¹ Die belasteten Standorte (Ablagerungs-, Betriebs- und Unfallstandorte) sowie die Böden mit Verdacht auf eine Schadstoffbelastung sind im Kataster der belasteten Standorte (geo.so.ch/map/kbs) bzw. im Prüferimeter Bodenabtrag (geo.so.ch/map/bodenabtrag) des Kantons verzeichnet.

² Beim Bauen auf diesen Standorten/Böden kommt § 136 des kantonalen Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) zur Anwendung.

6 Schluss- und weitere Übergangsbestimmungen

§ 34 Verfahren

¹ Erlass

Für den Erlass von Zonenvorschriften gilt das Verfahren nach §§ 15 ff. PBG.

§ 35 Inkrafttreten / Übergangsrecht

¹ Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

² Anwendung

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

³ Aufgehobene Bestimmungen

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben, insbesondere:

- das Zonenreglement, genehmigt am 27.04.2010 (RRB Nr. 777);
- der Zonenplan, genehmigt 27.04.2010 (RRB Nr. 777);
- der Erschliessungsplan, genehmigt 27.04.2010 (RRB Nr. 777);
- die seither genehmigten Änderungen der Nutzungsplanung (Teilzonenpläne, Teiler-schliessungspläne und Teilrevisionen des Zonenreglements).

⁴ Aufgehobene Gestaltungspläne

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden folgende rechtskräftige Gestaltungspläne aufgehoben

- Gestaltungsplan Neumatt-Grossacker, genehmigt am 01.05.1984 (RRB Nr. 1984/1268)
- Gestaltungsplan Hagnau mit SBV, genehmigt am 12.03.1985 (RRB Nr. 1985/740)
- Gestaltungsplan Glasacker II mit SBV, genehmigt am 09.09.1986 (RRB Nr. 1986/2652)
- Gestaltungsplan Schollacker, GB Nr. 1078, 1173 inkl. SBV, genehmigt am 14.01.1992 (RRB Nr. 1992/68)
- Gestaltungsplan Langmatt mit SBV, genehmigt am 21.05.1984 (RRB Nr. 1984/1478)
- Änderung Gestaltungsplan Langmatt inkl. SBV, genehmigt am 13.11.1990 (RRB Nr. 1990/3705)
- Gestaltungsplan Bielacker mit SBV GB Nr. 366/367, genehmigt am 12.03.2002 (RRB Nr. 2002/465)

Anhang

Anhang 1: Übersicht Bauzonenvorschriften

Zone	Überbauungs- ziffer* oberirdisch Unterniveau	Vollge- schosse	Fassaden- höhe (m)	Gesamt- höhe (m)	Gebäude- länge (m)	Grünflä- chenzif- fer	Lärmempfindlichkeits- stufe
W2/W2+	30 % 10 %	1-2	7.50 W2+: 10.50	12.50 W2+: 10.50	22.00	40 %	II / III gem. Zonenplan
W2E	35 % 10 %	1-2	7.50	12.50		40 %	II / III gem. Zonenplan
W3	35 % 10 %	3	10.50	15.50		40 %	II / III gem. Zonenplan
W4	35 % 10 %	4	13.50	18.50		40 %	II / III gem. Zonenplan
Z3	40 % 10 %	3	10.50	15.50		20 %	III
Z4	40 % 10 %	4	13.50	18.50		20 %	III
Z6	40 % 10 %	6	19.50	24.50		20 %	III
Z7	40 % 10 %	6	19.50	24.50		15 %	III
GW3	35 % 10 %	3	10.50	15.50		30 %	III
GWHu	gem. Zonenbestimmungen						
IG1	frei	frei	20.00	frei		20 %	IV
IG2	frei	frei	12.00	frei		20 %	IV
öBA	frei	frei	frei	frei		frei	II III (Fussballplatz)

* Überbauungsziffer: Bei altrechtlichen Bauten, welche die Überbauungsziffer überschreiten, können Aufstockungen nur noch im Flächenumfang der Überbauungsziffer erfolgen. Die kant. Bestimmungen zu Attika- und Dachgeschossen bleiben vorbehalten.

Anhang 2: Pflichtenhefte Gestaltungspläne / Erschliessungspläne

Ergänzend zu den allgemeinen Vorgaben für Gestaltungspläne sind für die nachstehenden Areale mit Gestaltungsplanpflicht noch die nachstehenden Pflichtenhefte zu berücksichtigen.

¹ GP Bodenacker West (W2)

(Parz. GB Nrn. 348 und 1512):

- Umfang des Bonusgeschosses (Höhe, Verteilung auf Bauten) ist unter Berücksichtigung des Gesamtbildes und der Verträglichkeit am Siedlungsrand zu planen;
- kompakte Bauweise;
- Strassenerschliessung ab «Im Bodenacker»;
- verkehrsberuhigte innere Erschliessung;
- Sicherstellung mindestens einer öffentlichen Durchwegung für Fussgängerinnen und Fussgänger in Nord-Süd Richtung;
- gemeinsame unterirdische Parkierungslösung oder in Kombination mit GP Bodenacker Süd;
- Gestaltung des Siedlungsrandes (sanfter Übergang in die Landschaft);
- Berücksichtigung der Sichtbeziehungen.

² GP Bodenacker Süd (W2)

(Parz. GB Nrn. 348, 350/2867, 1464, 352, 353 und 2776)

- Umfang des Bonusgeschosses (Höhe, Verteilung auf Bauten) ist unter Berücksichtigung des Gesamtbildes und der Verträglichkeit am Siedlungsrand zu planen;
- kompakte Bauweise;
- Strassenerschliessung ab Mattenstrasse mit gemeinsamer Parkierungslösung
- Im Rahmen der Vorstudien bzw. des Richtprojekts zum Gestaltungsplan ist eine bodensparende Erschliessung und Parkierung zu entwickeln;
- Verkehrsberuhigte innere Erschliessung;
- Sicherstellung mindestens einer öffentlichen Durchwegung für Fussgängerinnen und Fussgänger in Ost-West-Richtung;
- Sicherstellung der notwendigen Wendemöglichkeiten innerhalb des Gebiets;
- Gestaltung des Siedlungsrandes (sanfter Übergang in die Landschaft);
- Berücksichtigung der Sichtbeziehungen.

³ GP Bodenacker Mitte (W3)

(Parz. GB Nrn. 1460, 1470, 2776)

- kompakte Bauweise;
- unterirdische Parkierungslösung;
- Erschliessung über Mattenstrasse;
- Sicherstellung mindestens einer öffentlichen Durchwegung für Fussgängerinnen und Fussgänger in Ost-West-Richtung.

⁴ GP Bodenacker Nord (W3)

(Parz. GB Nr. 355):

- kompakte Bauweise;
- unterirdische Parkierungslösung;
- Erschliessung über Im Bodenacker.

⁵ GP Mattenstrasse (GW3)

(Parz. GB Nr. 330)

- Bestimmung des Wohnanteils unter Berücksichtigung der Lärmsituation zur angrenzenden Industriezone;
- Gestaltung des Siedlungsrandes.

⁶ GP Wolfacker Nord (W4)

(Parz. GB Nrn. 1411, 1446, 1447, 1488, 1489, 1383, 1365)

- ein zusätzliches Bonus-Geschoss ist nur jeweils in der ersten Bautiefe entlang des westlichen, nördlichen und östlichen Randes des Schildes zulässig;
- gemeinsame unterirdische Parkierungslösung;
- gemeinschaftliche Aussenanlagen;
- die Studie «Masteridee Schäfer» dient als konzeptionelle Orientierungsgrundlage.

⁷ GP Wolfacker Mitte (W3)

(Parz. GB Nrn. 1300, 2590, 1045 und 2581)

ein zusätzliches Bonus-Geschoss ist nur in der ersten Bautiefe entlang Kantonsstrasse zulässig (sofern Ersatzneubauten ermöglicht werden sollen);

entlang der Kantonsstrasse sind für Wohnnutzungen lärmschützende Typologien zu prüfen (z.B. Grundrisse, Wohnungsanordnungen)

gemeinsame unterirdische Parkierungslösung;

die Studie «Masteridee Schäfer» dient als konzeptionelle Orientierungsgrundlage.

⁸ GP Wolfacker Ost (W3)

(Parz. GB Nrn. 907, 908, 883, 882, 881)

- Klärung einheitlicher Umgang mit bestehenden Gebäuden entlang Kantonsstrasse (Erhalt oder Ersatzneubauten);
- ein zusätzliches Bonus-Geschoss ist nur in der ersten Bautiefe entlang Kantonsstrasse zulässig (sofern Ersatzneubauten ermöglicht werden sollen);
- entlang der Kantonsstrasse sind für Wohnnutzungen lärmschützende Typologien zu prüfen (z.B. Grundrisse, Wohnungsanordnungen);
- gemeinsame unterirdische Parkierungslösung;
- die Studie «Masteridee Schäfer» dient als konzeptionelle Orientierungsgrundlage.

⁹ GP Im Schäfer West (Z3)

(Parz. GB Nrn. 1418, 1185 bis 1205)

- städtebauliche Akzentuierung am Knoten Kantonsstrasse/Im Schäfer;
- entlang der Kantonsstrasse sind für Wohnnutzungen lärmschützende Typologien zu prüfen (z.B. Grundrisse, Wohnungsanordnungen);
- Strassenerschliessung ab Gemeindestrasse Im Schäfer;
- die Studie «Masteridee Schäfer» dient als konzeptionelle Orientierungsgrundlage.

¹⁰ GP Grossacker (W4)

(Parz. GB Nrn. 896, 1078, 1173)

- kein zusätzliches Bonusgeschoss zulässig;
- entlang der Kantonsstrasse sind für Wohnnutzungen lärmschützende Typologien zu prüfen (z.B. Grundrisse, Wohnungsanordnungen);
- Abstimmung einer einheitlichen Fassadenstellung entlang der Kantonsstrasse sowie der Attikageschosse;
- Strassenerschliessung ab Gemeindestrassen;
- gemeinsame unterirdische Parkierungslösung;
- die Studie «Masteridee Schäfer» dient als konzeptionelle Orientierungsgrundlage.

¹¹ GP Bachweg (W3)

(Parz. GB Nrn. 1019, 1133, 1134)

- kein zusätzliches Bonusgeschoss zulässig;
- Berücksichtigung eines vertraglichen Übergangs zu den angrenzenden Wohnzonen;
- Gestaltung des Siedlungsrandes

¹² GP Rössler Nord (W2)

(Parz. GB Nrn. 371, 963, 1311, 1310, 1837/2866)

- Erschliessung über Bahnhofstrasse;
- Berücksichtigung der Naturgefahrensituation;
- Gestaltung des Siedlungsrandes.

¹³ GP Rössler Süd (Z3, W3)

(Parz. GB Nrn. 1484, 993, 1339, 1485, 1800)

- Erschliessung über Bahnhofstrasse;
- Berücksichtigung eines vertraglichen Übergangs zu den angrenzenden Wohnzonen.

¹⁴ GP Sandrain (W2)

(Parz. GB Nrn. 679, 1561)

- In einer Bautiefe von 25 m entlang dem Sandrainring (GB Nr. 1561 und südlicher Teil von GB Nr. 679) ist kein zusätzliches Bonus-Geschoss zulässig;
- Erschliessung nördlicher Teil: ab Engelbergstrasse, mit Sammelparkierungskonzept im nördlichen Bereich der Parzelle GB Nr. 679 (inkl. Option für Erschliessungs- und/oder Parkierungslösung zu Gunsten Parzelle GB Nr. 680, diese Option ist privatrechtlich zu lösen);
- Erschliessung südlicher Teil: über den Sandrainring dürfen maximal zwei Bautiefen erschlossen werden.
- Die kommunale Entsorgung (Kehrichtabfuhr) erfolgt nur bis zur Gemeindestrasse;
- Berücksichtigung der Naturgefahrensituation.

¹⁵ EP Sandrain (W2)

(Parz. GB Nrn. 1428, 1495, 1497)

- Erstellung Teilerschliessungsplan zwecks privater Gesamterschliessung ab Gemeindestrasse.
- Berücksichtigung der Erschliessungsnormen (insb. VSS)
- Sicherung einer Fläche für einen allfälligen Ausbau der bestehenden privaten Zufahrtsstrasse auf Parzelle GB Nr. 680 (namentlich bei einem Ausbau des Gebäudes). Diese Forderung fällt dahin, wenn die Erschliessung der Parzelle GB Nr. 680 anderweitig gesichert wird oder ein Ausbau der Zufahrt nicht nötig ist.
- Die kommunale Entsorgung (Kehrichtabfuhr) erfolgt nur bis zur Gemeindestrasse.

¹⁶ EP Sätiloch (W2)

(Parz. GB Nr. 2304 sowie allfällig weitere entlang auszubauender Zufahrt)

- Erstellung Teilerschliessungsplan zwecks Realisierung einer öffentlichen Erschliessung;
- Berücksichtigung der Erschliessungsnormen (insb. VSS);
- Abstimmung mit Rodungsvorhaben.

Anhang 3: Kulturobjekte

Kantonal geschützte Kulturobjekte (rot)

- a. Wohnhaus, Säliloch 9
- b. Speicher, Rütiweg 73a
- c. Brunnen Dorfstrasse 17
- d. Brunnen Dorfstrasse 33
- e. Wegkreuz, Alte Landstrasse
- f. Wegkreuz, Chrüzacker
- g. Wegkreuz, Dorfstrasse
- h. ehem. Schuhfabrik Hug, Hugstrasse 1
- i. Franziskushaus, Junkernbrunnenweg 25
- j. Brunnen, Dorfstrasse, GB 655 (Schulareal)
- k. Madonna-Statue, Bahnhofstrasse 46, GB 637 (kath. Kirche)

Schützenswerte Kulturobjekte (blau)

- a. Katholische Wendelinskirche mit Kirchturm, Bahnhofstrasse 46-48
- b. Pfarrhaus, Bahnhofstrasse 44
- c. Zwinglikirche, Kleinfeld 2a
- d. Bauernhaus, Wilberg 27
- e. Anbau zu Wohnhaus, Säliloch 9
- f. Bauernhaus, Im Bifang 2
- g. Wohnhaus, Engelbergstrasse 6
- h. Wohnhaus, Dorfstrasse 25
- i. Bauernhaus, Dorfstrasse 20
- j. Bauernhaus, Hardstrasse 24
- k. Ehemalige Radiatorenfabrik, Industriestrasse 16c
- l. Wohn- und Gewerbehaus, Niederämterstrasse 74

Erhaltenswerte Kulturobjekte (grün)

- a. Wohnhaus, Dorfstrasse 2
- b. Wohnhaus, Dorfstrasse 4
- c. Wohnhaus, Dorfstrasse 5
- d. Wohnhaus, Dorfstrasse 6
- e. Wohnhaus, Dorfstrasse 11b
- f. Wohnhaus, Dorfstrasse 13
- g. Wohnhaus, Dorfstrasse 15
- i. Wohnhaus, Dorfstrasse 19
- j. Wohnhaus, Dorfstrasse 21
- k. Wohnhaus, Dorfstrasse 23
- l. Wohnhaus, Dorfstrasse 26
- m. Wohnhaus, Dorfstrasse 28
- n. Wohnhaus, Dorfstrasse 31
- o. Wohnhaus, Dorfstrasse 33 / Sandrain 1
- p. Wohnhaus, Engelbergstrasse 2
- q. Gewerbe-/Wohnhaus, Niederämterstrasse 54
- r. Bäuerlicher Vielzweckbau, Sandrain 10
- s. Bäuerlicher Vielzweckbau, Sandrain 16
- t. Bäuerlicher Vielzweckbau mit Laube, Lehmgrube 21
- u. Wohnhäuser, Maienweg 1-6, Bahnhofstrasse 5 und 7
- v. Altes Schulhaus, Bahnhofstrasse 51

Anhang 4: Naturobjekte

Nummer	Objekt	Lage
Uferbestockung, Weiher, Hecken, Gehölz		
1.2a	Uferbestockung	Bach Lehmgruben oben
1.3	Uferbestockung	Dorfbach
1.4	Uferbestockung	Quellgerinne Rüti
1.6	Uferbestockung	Bach Niggliisberg (Gemeindegrenze)
2.2	Weiher	Katzenweiher
2.3	Weiher	Junkerbrunnenweiher
6.1	Hecke	Untere Ei
6.4	Hecke	Untere Ei
6.5	Hecke	Obere Ei
6.6	Hecke	Untere Ei
6.7	Hecke	Bodenackerstrasse
6.8	Hecke	Gewerbeareal Bodenacker
6.9	Hecke	Niederämterstrasse
6.10	Feldgehölz	Sandrain – Allmend
6.13	Hecke	Engelberg
6.14	Hecke	Engelberg
6.15	Hecke	Engelberg
6.17	Hecke	Sandrain – Allmend
6.18	Hecke	Sandrain – Allmend
6.19	Hecke	Sandrain – Allmend / Golpenmatt
6.21	Hecke	Büziberg
6.22	Hecke	Nassmatt
6.23	Hecke	Rüti
6.25	Hecke	Täli
6.26	Hecke	Täli
6.27	Hecke	Lehmgruben
6.28	Hecke	Lehmgruben – Dorfstrasse
6.29	Hecke	Schäfer – Langfeld
6.31	Hecke	Engelberg – Chalberweid
6.32	Hecke	Engelberg
6.33	Hecke	Golpen
6.34	Hecke	Oberi Ei
6.36	Hecke	Grund
6.37	Hecke	Franziskushaus
Bäume		
7.A	Einzelbaum	Chlifeld
7.B	Einzelbaum	Chlifeld
7.C	Baumgruppe	Chlifeld
7.D	Baumreihe	Alters- und Pflegeheim Brüggli
7.E	Baumreihe	Alters- und Pflegeheim Brüggli
7.F	Einzelbaum	Büchsacker
7.3	Einzelbaum	Golpen
7.4	Baumgruppe	Schwizeracker
7.5	Einzelbaum	Schwizeracker
7.6	Baumgruppe	Schwizeracker
7.7	Baumgruppe	Kreuzacker
7.8	Einzelbaum	Bodenacker
7.10	Einzelbaum	Dorfstrasse
7.11	Einzelbaum	Engelberg – Felli
7.12	Einzelbaum	Lehmgruben

Nummer	Objekt	Lage
--------	--------	------

Uferbestockung, Weiher, Hecken, Gehölz

7.13	Baumgruppe	Deistler
7.15	Baumgruppe	Beim Schützenhaus
7.16	Einzelbaum	Engelberg
7.17	Baumgruppe	Engelberg
7.18	Baumreihe	Sandrainallmend / Rütitäl
7.19	Einzelbaum	Golpen
7.20	Einzelbaum	Golpen 1
7.21	Baumreihe	Alte Landstrasse / Bahnhofstrasse
7.22	Einzelbaum	Kreuzweg / Alte Landstrasse
7.23	Einzelbaum	Lehmgruebe / Büchsweg

Trockenwiesen

5.1	Trockenwiese	Schäfer
5.5	Trockenwiese	Engelberg (TWW-Objekt Nr. 10761)

Besondere Waldstandorte: Waldränder

9.1	Waldrand	Engelberg - Felli
9.2	Waldrand	Engelberg - Felli
9.3	Waldrand	Engelberg - Felli
9.5	Waldrand	Engelberg - Schürli
9.6	Waldrand	Boninger
9.7	Waldrand	Schürli
9.8	Waldrand	Rütitäl
9.9	Waldrand	Schwizeracker, Cholacker