



# **Zonenreglement der Einwohnergemeinde Neuendorf**

**Mitwirkungs exemplar**

(Verabschiedet vom Gemeinderat am 22.10.2024)

# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....</b>	<b>4</b>
§ 1	Zweck / Geltungsbereich .....	4
§ 2	Besitzstandgarantie nach § 34 <sup>ter</sup> PBG .....	4
<b>II.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN .....</b>	<b>4</b>
§ 3	Gestaltungsplan .....	4
§ 4	Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan .....	7
§ 5	Überbauungsziffer .....	7
§ 6	Grünflächenziffer und Baumäquivalent .....	8
§ 7	Gestaltung .....	8
§ 8	Kultusbauten .....	9
§ 9	Sexgewerbe .....	9
§ 10	Energie.....	9
§ 11	Solaranlagen .....	10
§ 12	Mobilfunkanlagen .....	10
§ 13	Parkierung.....	11
§ 14	Lärmempfindlichkeit und Lärnmachweis.....	11
<b>III.</b>	<b>ZONENVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>12</b>
<b>1.</b>	<b>Unterteilung .....</b>	<b>12</b>
§ 15	Zonen / Gebiete / Objekte .....	12
<b>2.</b>	<b>Bauzonen.....</b>	<b>13</b>
§ 16	Wohnzone, 2-geschossig .....	13
§ 17	Wohnzone, 3-geschossig .....	13
§ 18	Kernzone .....	13
§ 19	Kernrandzone .....	15
§ 20	Gewerbezone mit Wohnnutzung .....	16
§ 21	Gewerbezone .....	16
§ 22	Industriezone .....	16
§ 23	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	17
§ 24	Spezialzone für Spiel- und Erholungsanlagen .....	17
<b>3.</b>	<b>Eingeschränkte Bauzonen.....</b>	<b>18</b>
§ 25	Landwirtschaftliche Kernzone.....	18
§ 26	Spezialzone Pferdesport .....	18
§ 27	Freihaltezone .....	18
§ 28	Uferschutzzone innerhalb Bauzone .....	19
<b>4.</b>	<b>Zonen ausserhalb der Bauzonen .....</b>	<b>20</b>
§ 29	Reservezone.....	20
§ 30	Landwirtschaftszone .....	20
§ 31	Erholungsanlage Dorflindenplatz.....	20
§ 32	Naturschutzzonen .....	21
<b>5.</b>	<b>Überlagernde Festlegungen .....</b>	<b>21</b>
§ 33	Ortsbildschutzperimeter .....	21
§ 34	Immissionsschutzstreifen .....	22
§ 35	Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone .....	22
§ 36	Landschaftsschutzzone.....	23
§ 37	Vorranggebiete Natur und Landschaft.....	23
§ 38	Ökologischer Ausgleich .....	23

§ 39	Kontrolle und Information .....	24
§ 40	Grundwasserschutzzonen .....	24
§ 41	Naturgefahren .....	24
§ 42	Belastete Standorte / Altlasten.....	25
§ 43	Schadstoffbelastete Böden .....	26
§ 44	Störfälle .....	26
<b>6.</b>	<b>Natur- und Kulturobjekte.....</b>	<b>26</b>
§ 45	Naturobjekte (Hecken, Gewässer und ihre Ufer) .....	26
§ 46	Geschützte Naturobjekte (Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen).....	26
§ 47	Geschützte Kulturobjekte .....	27
§ 48	Geschützte archäologische Fundstellen (Schutzzonen).....	27
<b>7.</b>	<b>Bauvorschriften und Nutzungsziffern .....</b>	<b>28</b>
§ 49	Wohn- und Mischzonen.....	28
§ 50	Arbeitszonen / weitere Zonen / Spezialzonen .....	29
<b>IV.</b>	<b>Schluss- und Übergangsbestimmungen .....</b>	<b>30</b>
§ 51	Schlussbestimmungen .....	30
§ 52	Verfahren.....	30
§ 53	Inkrafttreten und Übergangsrecht .....	30
§ 54	Aufhebung des alten Rechts.....	30
<b>V.</b>	<b>Genehmigungsvermerk .....</b>	<b>30</b>
<b>ANHANG I</b>	<b>Kantonales Schutzverzeichnis.....</b>	<b>31</b>
<b>ANHANG II</b>	<b>Gestaltungsempfehlungen Solaranlagen .....</b>	<b>32</b>

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

---

## I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### § 1 Zweck / Geltungsbereich

- 1 Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1<sup>1</sup>) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.61<sup>2</sup>) Vorschriften über die Nutzung, Gestaltung und das Bauen in der Gemeinde.

### § 2 Besitzstandgarantie nach § 34<sup>ter</sup> PBG

- 1 Für bestehende Bauten und Anlagen, die vor Inkrafttreten dieses Reglements rechtmässig bewilligt wurden und mit der neuen Ortsplanung nicht mehr zonenkonform sind, gilt § 34<sup>ter</sup> PBG.

## II. ÜBERGEORDNETE VORSCHRIFTEN

### § 3 Gestaltungsplan

- 1 Zweck Der Gestaltungsplan bezweckt eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung mit attraktiven Aussen-, Frei- und Grünräumen. Ergänzend gilt § 44 PBG.
- 2 Pflicht Im ganzen Gemeindegebiet ist der Erlass von Gestaltungsplänen möglich. Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sind im Bauzonenplan dargestellt. Für die Industriezone gilt eine generelle Gestaltungsplanpflicht.  
Ergänzend gilt § 46 PBG.  
Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind An- und Umbauten sowie Umnutzungen bestehender Bauten wie auch 1-geschossige Bauten (gemäss § 5 Abs. 2 dieses Reglements), sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.

---

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

<sup>2</sup> <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4169>

- 3 Anforderungen      Zusätzlich zu den Anforderungen gemäss der Zweckbestimmung können weitere Vorgaben und Regelungen durch die Planungsbehörde verlangt werden. Die Anforderungen sind frühzeitig mit der Planungsbehörde abzuklären.
- Unter anderem kann die Planungsbehörde Folgendes verlangen:
- Vorgaben zur Erschliessung (Gestaltung, Funktionalität, Parkierung, Flächeneffizienz, zulässige Verkehrserzeugung)
  - Verkehrs- und Mobilitätskonzept
  - Vorgaben bezüglich maximalem Versiegelungsgrad / Baumpflanzungen
  - Angaben zur Gestaltung, Erstellung und Unterhalt / Pflege von Aussen-, Frei- und Grünräumen sowie von Spielflächen und Aufenthaltsräumen / Umgebungsplan
  - Vorgaben an naturnahe und klimaangepasste Gestaltung von Aussen-/Frei- und Grünräumen
  - Definition einer Zielvorgabe für die Minstdichte (Einwohnende / Beschäftigte)
  - Pflicht für ein Energiekonzept, insbesondere bezüglich verbesserter U-Werte oder Gebäudeanforderungen/Baustandards
  - Pflicht für die Nutzung von Solarenergie bei Neubauten
  - Vorgaben zur Dachflächennutzung
  - Visualisierungen und Modell
- 4 Gebiets-spezifische Anforderungen
- Für die im Bauzonenplan ausgewiesenen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten folgende, ergänzende Anforderungen. Die Planungsbehörde kann Abweichungen davon zulassen, sofern sich im Rahmen des Projekts die Rahmenbedingungen ändern oder mit der Abweichung eine mindestens gleichwertige Lösung realisieren lässt.
- Allmendstrasse Ost (GB Nr. 534)
- Ortsbildverträgliche Eingliederung in Umgebung: Nachweis von Testbelegung in Varianten zum Aufzeigen einer quartierverträglichen Körnung und Volumen.
  - Erarbeiten eines Richtprojektes, welches die Überprüfung der ortsbaulichen Aspekte ermöglicht (Volumetrie, Fassadengestaltung, Nutzflächen, Aussenanlagen) und den Bezug zur benachbarten Nutzung / Gestaltung sicherstellt. Das Richtprojekt bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.
  - Gewährleisten der Verkehrssicherheit, insbesondere gegenüber dem Langsamverkehr und der Schulwegsicherheit.
  - Beschreiben der verkehrlichen Auswirkungen.
  - Aufzeigen des Umgangs mit umweltrechtlichen Aspekten.
- Folgende spezifische Abweichungen von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen sind möglich (gegenüber § 3 Absatz 5 dieses Reglements):
- Ein Bonus auf der maximalen Geschosszahl ist nicht zulässig.
  - Die minimale Grünflächenziffer darf nicht unterschritten werden.

- |   |  |
|---|--|
| Bifang Nord<br>(GB Nr. 297)               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsbildverträgliche Eingliederung in Umgebung: Nachweis von Testbelegung in Varianten zum Aufzeigen einer quartierverträglichen Körnung und Volumen.</li> <li>- Erarbeiten eines Richtprojektes, welches die Überprüfung der ortsbaulichen Aspekte ermöglicht (Volumetrie, Fassadengestaltung, Nutzflächen, Aussenanlagen) und den Bezug zur benachbarten Nutzung / Gestaltung sicherstellt. Das Richtprojekt bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.</li> <li>- Festlegen von verbindlichen Gestaltungsmassnahmen Dorfeingang / Dorfauftakt Ost.</li> <li>- Festlegen von verbindlichen Gestaltungsmassnahmen Siedlungsrand / Übergang offene Landschaft (naturnahe Freiraumgestaltung).</li> <li>- Aufzeigen der Erschliessung MIV, vorzugsweise über die bestehende Erschliessung Schützenweg.</li> </ul>   |
| Husmatten<br>(GB Nr. 56)                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erarbeiten eines Richtprojektes, welches die Überprüfung der ortsbaulichen Aspekte ermöglicht (Volumetrie, Fassadengestaltung, Nutzflächen, Aussenanlagen) und den Bezug zur benachbarten Nutzung / Gestaltung sicherstellt. Das Richtprojekt bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan.</li> <li>- Festlegen Umgang mit geschütztem Bestand / Bestand mit ortsbildprägenden Bauten</li> <li>- Festlegen von verbindlichen Gestaltungsmassnahmen Dorfeingang / Dorfauftakt Nord.</li> <li>- Festlegen von verbindlichen Gestaltungsmassnahmen Siedlungsrand.</li> <li>- Aufzeigen der Erschliessung MIV / Parkierung</li> </ul>  |
| 5 Zulässige Abweichungen (Boni)           | <p>Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (gemäss § 44 ff. PBG). Die zulässigen Abweichungen von der Grundnutzung (vgl. § 49 und § 50 dieses Reglements) sind wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die maximal zulässige Überbauungsziffer (ausschliesslich der oberirdische Anteil) gemäss Grundnutzung darf in allen Bauzonen um maximal 1/5 überschritten werden.</li> <li>- In der Wohnzone W2 ist maximal ein zusätzliches Vollgeschoss, jedoch kein zusätzliches Attika-/ Dachgeschoss zulässig.</li> </ul> <p>In der Wohnzone W3, der Kernzone K und der Gewerbezone mit Wohnnutzung GW2 ist maximal ein zusätzliches Vollgeschoss sowie ein zusätzliches Attika-/Dachgeschoss zulässig.</p> <p>In allen nicht genannten Bauzonen ist ein Bonus auf der maximalen Geschoszahl nicht zulässig.</p> <p>Es besteht kein allgemeingültiger Anspruch auf die aufgeführten Boni. Die Beanspruchung der Boni ist mit dem Gestaltungsplan zu begründen und durch die zuständige Planungsbehörde bewilligen zu lassen.</p> |
| 6 Gebiete mit genehmigtem Gestaltungsplan | <p>Bei Aufhebung eines rechtskräftigen Gestaltungsplans gilt weiterhin die Gestaltungsplanpflicht.</p>   |

## § 4 Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan

- |   |                               |  |
|---|-------------------------------|--|
| 1 | Zweck                         | Der Nutzungsbonus bezweckt die ortsverträgliche Nachverdichtung überbauter sowie eine ortsverträglich dichte Bebauung unbebauter Gebiete, unabhängig eines Gestaltungsplans (ergänzend zu § 39 KBV).   |
| 2 | Anforderungen                 | <p>Ein Bonus auf der maximal zulässigen Überbauungsziffer kann ausschliesslich in der Wohnzone W2 und bei Erfüllung einer-der folgenden Bedingungen erteilt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Erweiterung bestehender, zonenkonformer Wohnbauten um zusätzliche, selbständige Wohneinheiten (separater Zugang, eigene Küche und eigene sanitäre Einrichtungen).</li> <li>- Für die Sanierung bzw. Erweiterung bestehender, zonenkonformer Wohnbauten im Sinne des Generationenwechsels.</li> <li>- Für unbebaute Baugebiete, die in verdichteter Art (&lt; 500 m<sup>2</sup> anrechenbare Landfläche pro Wohneinheit) überbaut werden sollen.</li> <li>- Für Überbauungen bzw. Quartiererneuerungen, welche über eine unterirdische Parkierung und ansprechende gemeinschaftliche Aussen- und Freiflächen verfügen.</li> <li>- Für gemeinnützigen Wohnungsbau (z. B. Wohnbaustiftungen und Wohnbaugenossenschaften).</li> <li>- Bei Berücksichtigung der besonderen architektonischen Qualität in der Kernzone / landwirtschaftliche Kernzone.</li> </ul> |
| 3 | Zulässige Abweichungen (Boni) | <p>Der Bonus bemisst sich ab der Grundnutzung und darf die maximal zulässige Überbauungsziffer (ausschliesslich der oberirdische Anteil) um maximal 1/10 überschreiten.</p> <p>Es besteht kein Anspruch auf einen Nutzungsbonus.</p>   |
| 4 | Zuständigkeit                 | Für die abschliessende Beurteilung der Nutzungsboni ist die kommunale Baubehörde zuständig (auf der Grundlage einer Voranfrage). Die Möglichkeiten und Anforderungen sind frühzeitig mit der kommunalen Baubehörde abzuklären.   |

## § 5 Überbauungsziffer

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | Oberirdischer Anteil / Anteil für Unterniveaubauten | Die Überbauungsziffer wird in einen oberirdischen Anteil (Vollgeschosse gemäss § 16 <sup>ter</sup> KBV) und einen Anteil für Unterniveaubauten (gemäss §21 <sup>bis</sup> Abs. 3 KBV) aufgeteilt. Die minimal bzw. maximal zulässigen Überbauungsziffern sind zonenspezifisch und in § 49 und § 50 dieses Reglements aufgeführt.   |
| 2 | Zusätzlicher Anteil für 1-geschossige Bauten        | Für 1-geschossige Bauten wie Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons und Ähnliches, die der Hauptbaute angebaut oder freistehend sind und nur Nebennutzflächen enthalten (keine Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung) kann die max. Überbauungsziffer (oberirdischer Anteil) in den Wohnzonen W2/W3 sowie der Gewerbezone mit Wohnnutzung GW2 um das ausgewiesene Mass gemäss § 49 dieses Reglements überschritten werden. |
| 3 | Bestimmungen für Wohn- und Mischzonen               | In der Kernzone gelten die minimalen Überbauungsziffern nur bei Neubauten bzw. Ersatzneubauten (Abbruch und Wiederaufbau) von Hauptbauten. Bei An- und Umbauten bestehender Bauten sowie 1-geschossige Bauten, welche vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung rechtmässig erstellt wurden, gelten keine minimalen Überbauungsziffern.  |
| 4 | Bestimmungen für Gewerbe- / Industriezonen          | Bei Betrieben in den Gewerbe- und Industriezonen (G, I), die auf grössere, offene Umschlagsflächen angewiesen sind, kann in begründeten Fällen die minimale Überbauungsziffer im Rahmen eines Gestaltungsplanes unterschritten werden.   |

## § 6 Grünflächenziffer und Baumäquivalent

- 1 Grünflächen Die Grünflächen sind mit standortgerechten, klimaangepassten Pflanzen zu begrünen (heimische Arten sind zu bevorzugen).
- Gesamthaft ist mindestens die Hälfte der Bodenfläche, welche der Grünflächenziffer angerechnet werden soll, mit Vegetation auszubilden bzw. zu bepflanzen. Grünflächen über Unterniveaubauten sind ebenfalls an die Grünflächenziffer anrechenbar (bei einer minimalen Überdeckung von 0.5 m). Nicht an die Grünfläche anrechenbar sind: Flachdächer und Schotter- oder Steingärten, welche mit einer Folie versiegelt sind oder keine Bepflanzung aufweisen.
- Neupflanzungen bzw. Ersatzpflanzungen von invasiven Neophyten ist verboten. Die Praxishilfe Neophyten des Kanton Solothurns («Problempflanzen erkennen und richtig handeln») ist beizuziehen und durch die kommunale Baubehörde zu kontrollieren.
- Die minimalen Grünflächenziffern sind zonenspezifisch und in § 49 und § 50 dieses Reglements aufgeführt. Die Anrechenbarkeit an die Grünflächenziffer richtet sich nach § 36 KBV.
- 2 Baumäquivalent Anstelle der vorgeschriebenen Grünflächenziffer ist das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger Bäume zulässig. Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss mindestens 8 cm betragen. Er muss im Boden gepflanzt sein. Pro Baum kann 40 m<sup>2</sup> an die verlangte Grünfläche angerechnet werden, aber im Maximum für
- 25 % der gesamten Grünfläche in der Kernzone (K)
  - 50 % der gesamten Grünfläche in den Arbeitszonen (G, I) sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA)
- In allen nicht genannten Bauzonen ist das Anrechnen hochstämmiger Bäume an die Grünfläche nur im Rahmen von Gestaltungsplänen möglich.
- 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 Dachgestaltung und -form Flachdächer sind in der Kernzone (K) und Kernrandzone (KR) bei Hauptbauten nicht zulässig.
- Die Dachformen ausserhalb der Kern- und der Kernrandzone sind frei wählbar, haben sich in ihrer Ausformulierung den bestehenden, ortstypischen Strukturen einzuordnen.
- 3 Dach-Materialisierung Die Dächer sind mit Ziegeln oder dunklen Faserzementprodukte einzudecken (mit Ausnahme von Dächern mit Solarnutzung). Über andere Bedachungsmaterialien entscheidet die kommunale Baubehörde.
- 4 Dachbegrünung Flachdächer sind ab einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> vollständig und mindestens extensiv zu begrünen (nährstoffarmes Substrat).
- 5 Fassaden Fassadenflächen und -farben sind der Umgebung anzupassen. Die Verwendung störender Materialien wie z.B. spiegelnde oder metallglänzende Verkleidungen ist nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind auffällige oder grelle Fassadenfarben. Von den Bestimmungen ausgenommen sind Solaranlagen.



- 6 Aussen-, Frei- und Grünräume
- Im Nutzungsplan- oder Baubewilligungsverfahren (Neubauten, aussenraumrelevante Um- und Anbauten sowie 1-geschossige Bauten gemäss § 5 Abs. 2 dieses Reglements) ist ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat folgende Angaben zu machen:
- Terrain: Gestaltung; Böschungen; Stützmauern; Übergang zu benachbarten Grundstücken, Höhenkoten in m.ü.M.
  - Flächen: Belagsflächen; Einmündungsradien und Sichtzonen; Versickerungsflächen; Pflanz- und Ansaatflächen; ökologischen Ersatz- und Ausgleichselementen; Dachbegrünungen
  - Gehölze: zu fällende Gehölze; zu erhaltende Gehölze; Gehölzneupflanzungen
- Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich Angaben betr. Entsorgungs- und Kompostieranlagen, Aussenbeleuchtung und Spielplätze mit Angaben zur Ausstattung zu machen.
- Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten bzw. das Meteorwasser ist in der unmittelbaren Umgebung zu versickern. Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.
- Terraindifferenzen sind in der Regel mittels Böschungen zu lösen.
- 7 Antennen / Parabolspiegel
- Für alle Zonen gilt, dass sich Antennen und Parabolspiegel in ihrer Grösse auf das Minimum zu beschränken haben und in einem unauffälligen Farbton zu halten sind.

## § 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) und in der Industriezone (I) zulässig.

## § 9 Sexgewerbe

- 1 In den Wohn- und Mischzonen sowie der Gewerbezone (G) ist das 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 ist von fossilen Energieträgern abzusehen; die Energie soll weitgehend CO<sub>2</sub>-neutral bereitgestellt werden.
- 3 Sanierungen
- Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen, welche vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung rechtmässig erstellt wurden, Nachisolierungen durchgeführt, darf hierfür in Anlehnung an § 56<sup>bis</sup> KBV u.a. von der maximalen Fassadenhöhe, maximalen Gesamthöhe, maximalen Gebäudelängen sowie von Baulinien und Grenz- und Gebäudeabstände um die Konstruktionsstärke abgewichen werden.
- 4 Beratung
- Die Baukommission berät und 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), Kanton und Gemeinde (das Gebäudeprogramm) im Bereich Energie.

- 5 Energieeffizienz      Einzelfeuerungsanlagen sind zu vermeiden, wenn ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.
- Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.
- Die Baukommission berät die Bauherrschaft und prüft die Baugesuche auf ihre Energieeffizienz gemäss den genannten Vorschriften.

## § 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 in die Dachgestaltung und die Umgebung zu integrieren und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören.
- 2 Solaranlagen auf Flachdächern      Solarthermie- oder Photovoltaik-Anlagen auf Flachdächern sind in Kombination mit der flächendeckenden (Extensiv-)Begrünung vorzusehen. Davon ausgenommen sind in das Flachdach integrierte Photovoltaik-Elemente.
- 3 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 kommunalen Baubehörde mindestens 30 Tage vor Baubeginn zu melden. Der Meldung sind ein Baubeschrieb, ein Situationsplan sowie ein Fassadenplan beizulegen.
- Innerhalb der Kernzone / landwirtschaftliche Kernzone sowie bei geschützten Gebäuden sind Solaranlagen baubewilligungspflichtig und haben strassenzugewandt erhöhten ästhetischen Anforderungen zu genügen (insbesondere bündiger Einbau mit der Dachoberfläche, farblich an bestehende Bedachung angepasst, Pflicht zur Erfüllung der Gestaltungsempfehlungen gemäss Abs. 4). Freistehende Solaranlagen bzw. Solaranlagen an Gebäudefassaden sind bewilligungspflichtig. Vorbehalten bleibt § 64 KBV.
- 4 Gestaltungsempfehlungen      Die Solaranlagen sind gemäss den Gestaltungsempfehlungen im Anhang dieses Reglements auszuführen.

## § 12                      Mobilfunkanlagen

- 1 Prioritäten      Mobilfunksendeanlagen sind in 1. Priorität in der Industriezone und in 2. Priorität in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA), der Gewerbezone mit Wohnnutzung (GW), der Gewerbezone (G) und dergleichen zu erstellen. Erst wenn in diesen Zonen (1. und 2. Priorität) nachweislich ein Standort nicht möglich ist, kann ein Standort in einer anderen Zone in Erwägung gezogen bzw. geprüft werden. Der Nachweis ist durch den Gesuchsteller zu erbringen und durch das kantonale Amt für Umwelt prüfen zu lassen.
- Mobilfunkanlagen in der Kernzone / landwirtschaftliche Kernzone sind nicht zulässig.
- Die Bestimmungen dieses Absatzes sind nur auf optisch als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen anwendbar.

- 2 Nachweis Die Betreiber erbringen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.
- Die Bewilligungsbehörde kann von den Mobilfunkbetreibern verlangen, dass innerhalb der Zonen mit gleicher Priorität Alternativstandorte geprüft werden.
- Baugesuche für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten (heimatliches Landschafts- und Ortsbild, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmälern gemäss Art. 78 Abs. 2 Bundesverfassung vom 18. April 1999 (SR 101)) sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.

### **§ 13 Parkierung**

- 1 Abstellplätze für Motorfahrzeuge Die Parkierung bei Neu- und Ersatzbauten von Überbauungen oder Mehrfamilienhäusern ab acht Wohneinheiten sowie in den Arbeitszonen (G, I) hat in Einstellhallen zu erfolgen (mit Ausnahme oberirdischer Besucher- und Kurzzeitparkplätze).
- 2 Ausnahmen Die kommunale Baubehörde kann in begründeten Fällen eine Ausnahme respektive ein Verzicht auf den Bau einer Einstellhalle gewähren, sofern besondere Verhältnisse dies rechtfertigen.

### **§ 14 Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis**

- 1 Darstellung Die Lärmempfindlichkeiten nach Art. 43 LSV sind im Bauzonenplan verbindlich festgelegt und dargestellt. Dies mit Ausnahme der Landwirtschaftszone, in welcher die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gilt.
- 2 Lärmnachweis Für Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten ist im Rahmen des Baugesuch- bzw. Gestaltungsplanverfahrens ein Lärmnachweis zwingend notwendig. Die kommunale 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, des Gewerbes und der Landwirtschaft, bei Gaststätten, bei Parkhäusern sowie bei grösseren Parkplätzen, bei Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlageanlagen), muss die kommunale Baubehörde ebenfalls ein Lärmnachweis verlangen.
- 3 Kosten Die Kosten für die Erarbeitung von Lärmnachweisen bzw. Lärmgutachten trägt die Bauherrschaft.
- Die Gemeinde kann bei Bedarf externe Fachpersonen zur Beurteilung beiziehen; die dadurch entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

### III. ZONENVORSCHRIFTEN

#### 1. Unterteilung

**§ 15**

**Zonen / Gebiete / Objekte**

1	Unterteilung	Das Gemeindegebiet ist gemäss Nutzungsplanung in folgende Zonen / Gebiete unterteilt:	
2	Bauzonen	Wohnzone, 2-geschossig	W2
		Wohnzone, 3-geschossig	W3
		Kernzone	K
		Kernrandzone	KR
		Gewerbezone mit Wohnnutzung	GW2
		Gewerbezone	G
		Industriezone	I
		Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
		Spezialzone Pferdesport	S-P
		Spezialzone für Spiel- und Erholungsanlagen	S-SE
		3	Eingeschränkte Bauzonen
Freihaltezone	F		
Uferschutzzone innerhalb der Bauzone	USi		
4	Zonen ausserhalb der Bauzone	Reservezone	RE
		Landwirtschaftszone	LW
		Erholungsanlage Dorflindenplatz	
		Naturschutzzonen	NS
5	Überlagernde Festlegungen	Ortbildschutzperimeter	OBS
		Immissionsschutzstreifen	IS
		Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone	USa
		Landschaftsschutzzone	LS
		Vorranggebiete Natur und Landschaft	VNL
		Ökologischer Ausgleich	
		Kontrolle und Information	
		Kantonales Naturreservat	
		Grundwasserschutzzonen	
		Naturgefahren	
		Belastete Standorte / Altlasten	
Schadstoffbelastete Böden			
Störfälle			

6 Natur- und Kulturobjekte	Naturobjekte (Hecken, Gewässer und ihre Ufer)
	Geschützte Naturobjekte (Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen)
	Geschützte Kulturobjekte
	Geschützte archäologische Fundstellen
Nutzungs- und andere Zonenvorschriften	Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 – 38 PBG und den nachfolgenden Bestimmungen:

## 2. Bauzonen

<b>§ 16</b>	<b>Wohnzone, 2-geschossig</b>	<b>W2</b>
1 Zweck	Zone für 2-geschossige Wohnnutzung.	
2 Nutzung	Wohnbauten und nichtstörende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.), deren Bauweise der W2 angepasst ist.	
3 Bauweise	Ein-, Zweifamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser in offener Bauweise sowie Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser	
4 Baumasse	Vgl. § 49 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.	
5 Gebiet mit besonderen Bestimmungen	Das Gebiet mit besonderen Bestimmungen auf den Parzellen GB Nrn. 605 und 1057 gilt gemäss räumlichem Leitbild 2019 als Verdichtungsgebiet. Daher gilt eine minimale Geschosshöhe von zwei Vollgeschossen. Die Bauweise und das Nutzungsmass hat sich an den östlichen Nachbargebäuden zu orientieren; die minimale Überbauungsziffer (oberirdischer Anteil) beträgt 20 %.	
<b>§ 17</b>	<b>Wohnzone, 3-geschossig</b>	<b>W3</b>
1 Zweck	Zone für 3-geschossige Wohnnutzung.	
2 Nutzung	Mehrfamilienhäuser sowie nichtstörende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers, etc.), deren Bauweise der W3 angepasst ist. Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.	
3 Bauweise	Mehrfamilienhäuser	
4 Baumasse	Vgl. § 49 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.	
<b>§ 18</b>	<b>Kernzone</b>	<b>K</b>
1 Zweck / Einordnung	Die Kernzone bezweckt, den natürlich gewachsenen Dorfkern zu erhalten und sinnvoll zu erneuern, so dass eine gute Gesamtwirkung des Ortsbildes entsteht. Bauten und Aussenräume, wie Strassen, Plätze und Freiflächen haben sich typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist.	

- 2 Nutzung Folgende Nutzungsarten sind zugelassen:
- Wohnungen
  - Landwirtschaftsbetriebe
  - nicht störende Gewerbebetriebe
  - Gaststätten und Ladengeschäfte
  - Dienstleistungsbetriebe
  - öffentliche Bauten.
- In der Kernzone ist die Tierhaltung bis maximal 3.5 Grossvieheinheiten (GVE) erlaubt.
- 3 Bauvorschriften, Geschosszahl, Ausnahmen Vgl. § 49 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.  
Für den Ausbau-altrechtlicher Bauten innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens kann die kommunale Baubehörde Ausnahmen von den Bestimmungen über die Geschosszahl bewilligen. Die kommunale Baubehörde kann die kantonale Denkmalpflege zu Rate ziehen.  
Bei bestehenden Bauten in der Kernzone ist bei An- und Ausbauten eine Überschreitung der Überbauungsziffer zulässig, sofern
- a) die Einhaltung der Überbauungsziffer eine unverhältnismässige Härte bedeutet und
  - b) weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.
- 4 Dächer, Dachformen, Neigung, Firstrichtung Es sind nur Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Neigung zwischen 35° und 50° gestattet (allfällige Aufschiebungen min. 35°). Die Hauptfirstrichtung in der ersten Bautiefe muss parallel zur Baulinie verlaufen; wo keine Baulinie vorhanden ist, verläuft sie parallel zur Strasse. Dachvorsprünge sind in ortsüblicher Art auszuführen.  
1-geschossige Bauten (gemäss § 5 Abs. 2 dieses Reglements) im Hinterhofbereich mit einer Grundfläche bis 60 m<sup>2</sup> dürfen mit Pult- oder Flachdächern ausgebildet werden.
- 5 Antennen / Parabolspiegel Das Errichten von Antennen und Parabolspiegeln ist in der Kernzone nur gestattet, wenn sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht einsehbar sind.
- 6 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte Es gelten § 64 ff der Kantonalen Bauverordnung KBV. Ergänzend werden folgende Vorschriften erlassen:  
Zur Strassenseite darf die Traufe nicht unterbrochen werden. Dacheinschnitte sind strassenseitig nicht zugelassen.  
Die Randabstände von Lukarnen, Dacheinschnitten und dergleichen zur Traufe müssen mindestens 1.00 m, zum Ort mindestens 2.00 m betragen. Dies gilt sowohl gegenüber der Strassenseite als auch der Strasse abgewandten Seite.  
Die Maximallänge der Dacheinschnitte, Lukarnen und dergleichen ist objektspezifisch und in Abhängigkeit zur Dachlänge (proportionale Beurteilung) festzulegen und durch die Baukommission, ggf. unter Beizug und auf Empfehlungen von ausgewiesenen Fachpersonen und / oder der Stellungnahme kant. Fachstelle Heimatschutz festzulegen.
- 7 Fassadengestaltung Für die Gliederung, Gestaltung, Formgebung, Materialwahl aller Eingriffe (Fassaden usw.) sind die bestehenden Strukturen zu übernehmen.

- 8 Gebiet mit besonderen Bestimmungen
- Das Gebiet mit besonderen Bestimmungen auf den Parzellen GB Nrn. 262 (Teilparzelle), 264, 266, 267, 512 und 1143 gilt gemäss räumlichem Leitbild 2019 als Verdichtungsgebiet.
- Folgende besondere Bestimmungen sind zu berücksichtigen:
- Volumetrie und Körnigkeit orientieren sich am Mass der angrenzenden Bauernhaus-Volumina.
  - Die Ausrichtung des südlichsten Baukörpers auf GB Nr. 1143 wird vom Bauernhaus Dorfstrasse 157 (GB Nr. 266) übernommen und bezieht sich auf den Strassenverlauf der Dorfstrasse. Die südliche Fassadenflucht hat spürbar hinter der Flucht der Bestandsbauten Dorfstrasse 157 (GB Nr. 266) und 171 (GB Nr. 269) zu liegen zu kommen, um die Einmündung der Werdstrasse räumlich anzuzeigen.
  - Die Aussenraumgestaltung der Privatgärten Richtung Süden reagiert in qualitätsvoller Weise auf den ausgedolten Mittelgäubach.
  - Ab der zweiten Bautiefe erscheint eine Übernahme der orthogonalen Bebauungsstruktur der angrenzenden Mehrfamilienhaus-Typen möglich. Ergänzende Baukörper mit Doppeleinfamilienhaustypologie sind möglich.
  - Die drei Bauernhäuser Dorfstrasse 37 (GB Nr. 57), 153 (GB Nr. 262) und 157 (GB Nr. 266) sollen in ihrer Substanz möglichst erhalten bleiben. Spätere Anbauten können entfernt werden. In den Zwischenräumen soll der Blick Richtung Norden zur offenen Kulturlandschaft erhalten werden.
- Weitere unverbindliche Hinweise liefert die Strategie der Innenentwicklung Neuendorf (werk1 architekten ag, Stand 14.08.2020), welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden kann.
- 9 Ausnahmen
- Die kommunale Baubehörde kann, verbunden mit Bedingungen und Auflagen, Ausnahmen bewilligen unter Berücksichtigung einer guten Gesamtwirkung der Baute.

**§ 19****Kernrandzone****KR**

- 1 Zweck
- Die Kernrandzone bezweckt eine Bauweise, die der Kernzone angepasst ist. Die Gebäude der Kernrandzone sollen sich denjenigen der Kernzone unterordnen.
- 2 Nutzung
- Folgende Nutzungsarten sind zugelassen:
- Wohnungen;
  - nicht störende Gewerbebetriebe;
  - nicht störende Dienstleistungsbetriebe.
- 3 Bauvorschriften, Geschosszahl, Ausnahmen
- Vgl. § 49 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- Es sind nur Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer beidseitig gleichen Neigung zwischen 40° und 45° gestattet (allfällige Aufschiebungen min. 35°). Die Firstrichtung muss parallel zur Strasse verlaufen.
- Die Dächer der Hauptgebäude sind einheitlich mit Ziegeln oder Eternitschiefer einzudecken.
- Nebengebäude im Hinterhofbereich mit einer Grundfläche bis 60 m<sup>2</sup> dürfen mit Pult- oder Flachdächern eingedeckt werden.

## § 20 Gewerbezone mit Wohnnutzung GW2

- 1 Zweck Die Gewerbezone mit Wohnnutzung bezweckt das Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen in den Übergängen zu den reinen Wohnzonen.
- 2 Nutzung Es sind nicht störende bis mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit untergeordneter Wohnnutzung zulässig, deren Bauweise der W2 angepasst ist. Der Gewerbeanteil hat mindestens 60 % und der Wohnanteil maximal 40 % der realisierten Bruttogeschossfläche zu betragen. Der Nachweis ist durch die Bauherrschaft zu erbringen.  
Nicht zulässig sind: reine Wohnnutzung, neue verkehrs- und publikumsintensive Betriebe gemäss kantonalem Richtplan, neue Logistik- oder Lagerbetriebe, neue Tankstellen / Waschanlagen, neue Werkstätten für Motorfahrzeuge/Landmaschinen und ähnliche Nutzungen.
- 3 Anordnung Wohnungen sind so anzuordnen, dass keine Beeinträchtigung durch Immissionen der Gewerbebetriebe entstehen (insbesondere Lärm- und Luftimmissionen).
- 4 Gestaltung Bei der Gestaltung ist insbesondere eine gute Aussenraumqualität im Bereich der Wohnnutzungen zu erreichen. Die betrieblich genutzten Bauten haben sich ortsverträglich einzugliedern.
- 5 Bauweise offen
- 6 Baumasse vgl. § 49 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 7 Besondere Bestimmungen Ergänzend zu § 24 KBV gilt der Grenzabstand gegenüber anderen Zonen von mindestens 10.0 m auch für Anlagen wie Abstell- oder Lagerplätze. Im Interesse der Gemeinde dienende Entsorgungsstellen können davon ausgenommen werden.

## § 21 Gewerbezone G

- 1 Zweck Zone für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
- 2 Nutzung Es sind nicht störende bis mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Nicht zulässig sind neue Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagfunktion.  
In der Gewerbezone sind die Gebäude mindestens zu 50 % der Grundfläche Erdgeschoss zu unterkellern. Ausnahmen sind nur möglich für 1-geschossige Bauten (gemäss § 5 Abs. 2 dieses Reglements). Über Ausnahmen beschliesst abschliessend die kommunale Baubehörde.
- 3 Bauweise offen
- 4 Baumasse Vgl. § 50 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.
- 5 Dachnutzung Für Neubauten / Ersatzbauten innerhalb eines Gebietes mit Gestaltungsplanpflicht, wird eine Dachflächennutzung zwingend verlangt (z.B. zur Energienutzung, Regenwassernutzung; nicht als Dachflächennutzung gilt eine extensive / intensive Dachbegrünung). Für alle anderen Gewerbebauten / Ersatzbauten gilt diese Vorschrift nicht.

## § 22 Industriezone I

- 1 Zweck Ansiedlung und Entwicklung von Industriebetrieben mit hohem Wertschöpfungspotential.
- 2 Nutzung Es sind Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.  
In der Industriezone sind die Gebäude vollständig zu unterkellern. Ausnahmen sind nur möglich für untergeordnete Annex- und Nebengebäude.



- |   |                        |   |
|---|------------------------|---|
| 3 | Baumasse               | Vgl. § 50 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.  |
| 4 | Dachnutzung            | Für Neubauten / Ersatzbauten wird eine Dachflächennutzung zwingend verlangt (z.B. zur Energienutzung, Regenwassernutzung; nicht als Dachflächennutzung gilt eine extensive / intensive Dachbegrünung); diese hat die gesamte Dachfläche maximal möglich zu erfassen.  |
| 5 | Baumpflanzungen        | Im Rahmen des ökologischen Ausgleichs sind Pflanzungen mit kronenbildenden, standortgemässen Bäumen vorzunehmen. Die Anzahl an Bäumen ist mit der Baukommission abzusprechen. Der Verzicht auf Baumpflanzungen ist im Einzelfall zu begründen und es sind gleich- oder höherwertigen Massnahmen des ökologischen Ausgleichs zu ergreifen. |
| 6 | Gestaltungsplanpflicht | In der Industriezone gilt eine generelle Gestaltungsplanpflicht.  |

### **§ 23** **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               | Vgl. § 50 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.  |
| 4 | Besondere Bestimmungen | Diese Zone ist der Abtretungspflicht gemäss § 42 PBG unterstellt. |

### **§ 24** **Spezialzone für Spiel- und Erholungsanlagen** **S-SE**

- |   |                                    |  |
|---|------------------------------------|--|
| 1 | Zweck                              | Die Zone für Spiel- und Erholungsanlagen bezweckt die Erhaltung, die sinnvolle Nutzung und einen geordneten Ausbau der bestehenden Freizeitanlagen. Neue Bauten und Anlagen haben sich zurückhaltend in den Kontext einzuordnen. Es handelt sich um eine weitere Nutzungszone im Sinne von § 29 Abs. 2 PBG.  |
| 2 | Nutzung                            | Es sind nebst dem bestehenden zweigeschossigen Hauptgebäude, eingeschossige Bauten mit folgenden Nutzungsarten zugelassen:<br>- betriebsnotwendige Wohnungen;<br>- Kleintierhaltung;<br>- Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen.<br><br>Das Aufstellen von Wohnwagen ist nicht gestattet. Ausnahmen im Zusammenhang mit Anlässen (Turnieren usw.) können durch die kommunale Baubehörde bewilligt werden. |
| 3 | Gebiet mit besonderen Bestimmungen | Im Gebiet mit besonderen Bestimmungen auf GB Neuendorf Nr. 407 ist ein Ersatzneubau gemäss den Vorschriften nach § 16 Wohnzone 2-geschossig, W2 zulässig.  |

### 3. Eingeschränkte Bauzonen

<b>§ 25</b>	<b>Landwirtschaftliche Kernzone</b>	<b>LK</b>
1 Zweck	Die landwirtschaftliche Kernzone sichert den Bestand und die Nutzung der Landwirtschaftsbetriebe im Siedlungsgebiet. Zugleich gewährleistet sie die Erhaltung des durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Erscheinungsbildes von Teilen des Ortskerns.	
2 Nutzung	Zulässig sind unter Vorbehalt von § 34 <sup>bis</sup> PBG neben den bestehenden landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäuden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- landwirtschaftlich bedingte zusätzliche Neu- und Ersatzbauten. Ausgenommen sind immissionsträchtige Nutzungen, welche nicht mit den umliegenden Nutzungszonen verträglich sind.</li> <li>- Die Umnutzungen bestehender Bauvolumen für nicht oder nur mässig störende Zwecke, soweit diese die Existenz der landwirtschaftlichen Betriebe nicht gefährden.</li> <li>- Die Umnutzung bestehender Bauvolumen zu Wohnzwecken, jedoch höchstens zwei Wohnungen über das Mass der landwirtschaftlich bedingten Wohnbauten hinaus.</li> </ul>	
3 Gestaltung	Bauten und bauliche Massnahmen haben sich ins Ortsbild einzufügen. Bei gewerblichen Nutzungen dürfen Lager-, Abstell- und Umschlagplätze das Strassenbild nicht stören. Für die Gestaltung gelten die Vorschriften der Kernzone.	
3 Baumasse	Silos: Gesamthöhe max. 12 m	
<b>§ 26</b>	<b>Spezialzone Pferdesport</b>	<b>S-P</b>
1 Zweck	Ausscheidung einer Spezialzone (Sportzone) für die Anlage und den Betrieb eines Pferdeausbildungs- und Turnierplatzes.	
2 Nutzung	Reitplatz, periodisch Turnierplatz	
3 Bauten und Anlagen	Zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reithalle und Stallungen</li> <li>- Feste und mobile Hindernisse</li> <li>- Weidzäune mit schlanken Holzpfosten und gleichmässig angeordneten Querlatten, Höhe max. 2.00 m</li> <li>- Mobile Festzelte und Einrichtungen während Turnieren</li> <li>- Parkieranlagen</li> </ul>	
4 Rückzonung	Wird die festgelegte Sondernutzung gemäss der Spezialzone Pferdesport auf GB Neuendorf Nr. 26 (nördlich Mittelgäubach) aufgegeben, ist das Areal wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen.	
<b>§ 27</b>	<b>Freihaltezone</b>	<b>F</b>
1 Zweck	Trennung und Gliederung der Bauzone sowie Freihalten von empfindlichen Landschaftskammern als prägendes Element des Dorfbildes und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.	
2 Nutzung	landwirtschaftlich oder gartenbaulich.	
3 Bauten	Bauten und Anlagen sowie das Ortsbild beeinträchtigende Terrainveränderungen sind nicht zulässig.	
4 Gestaltung	Die Freihaltezone ist möglichst gut zu durchgrünen, vorzugsweise mit einheimischen Bäumen und Sträuchern.	

## § 28 Uferschutzzone innerhalb Bauzone USI

- 1 Zweck Die kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone bezweckt das Erhalten, Fördern und Schaffen naturnaher Ufer mit einheimischer, standortgerechter Ufervegetation und das Freihalten der Uferbereiche von Bauten und Anlagen sowie invasiver Neophyten. Sie gewährleistet den Schutz vor Hochwasser und stellt den Raumbedarf der Gewässer langfristig sicher.
- 2 Nutzung Die Uferschutzzone ist naturnah und extensiv zu nutzen.  
Der Uferbereich bleibt zur Förderung der Mensch-Wasser-Beziehung öffentlich zugänglich.  
Nicht zulässig sind insbesondere:
- Lagern von Material, Silageballen und Abfällen aller Art
  - Errichten von Holzlagern
  - Lagern von Kompost (Kompostgitter, Kompostbehälter)
  - Errichten von Zäunen und Gartenanlagen (Ausnahme in Spezialfällen z.B. aus Sicherheitsgründen für Kinder)
  - Schädigen von Ufern durch Beweiden
- 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.
- 4 Unterhalt Der Unterhalt richtet sich grundsätzlich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Gemeinde sowie nach der kantonalen Praxishilfe Neophyten.  
Unterhaltsmassnahmen wie das Mähen von Böschungen, das Durchforsten von Ufergehölzen sind zulässig. Ebenfalls zulässig ist das Errichten von Asthaufen (ausserhalb des Hochwasserprofils) als Lebensraum für Kleintiere.  
Verjüngung und Durchlichtung von Ufergehölzen sind vom Kreisförster oder in dessen Auftrag vom Revierförster anzuzeichnen. Unterhaltsmassnahmen richten sich grundsätzlich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Gemeinde.
- 5 Gestaltung und Bewirtschaftung Für die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die entsprechenden Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.201<sup>3</sup>, insbesondere Art. 41c) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81<sup>4</sup>).
- 6 Besondere Bestimmungen Für die Aufwertung des Gewässerraumes sind entlang des Fließgewässers einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume zu fördern. Für Hecken und Uferbestockung gelten die Vorschriften nach § 45 Abs. 3 dieses Reglements.  
Im Gewässerraum sind nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken zulässig. Auf Privatgrundstücken ist zudem die Errichtung von Einfriedungen aus Sicherheitsgründen zulässig (zulässig sind nur mobile oder gut wiederentfernbar Zäune ohne feste Fundamente bzw. ohne einbetonierte Pfosten. Zudem dürfen die Unterhaltsarbeiten am Gewässer durch die Einfriedung nicht behindert werden). Die Detailgestaltung solcher Anlagen hat im Baugesuchverfahren zu erfolgen.  
Die Errichtung von Mauern ist zum Schutz vor Hochwasser zulässig, falls diese Massnahmen nicht auch ausserhalb des Gewässerraums realisiert werden können.

<sup>3</sup> [https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814\\_201.html](https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_201.html)

<sup>4</sup> [https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814\\_81.html](https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_81.html)

## 4. Zonen ausserhalb der Bauzonen

<b>§ 29</b>	<b>Reservezone</b>	<b>RE</b>
1 Zweck	Die Reservezonen sind für eine künftig mögliche Erweiterung der Bauzonen im Sinne von § 27 PBG vorgesehen. Die voraussichtliche Nutzung ist im Bauzonenplan festgelegt.	
2 Nutzung	Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone bzw. die Vorschriften für das Bauen ausserhalb Bauzone.	
<b>§ 30</b>	<b>Landwirtschaftszone</b>	<b>LW</b>
1 Zweck	Die Landwirtschaftszone dient der Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.	
2 Nutzung	Zulässig ist eine 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 von RPG und PBG.	
3 Bauweise	Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich an ortsüblichen Formen zu orientieren. Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen. Es ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosszahl: mind. 1 G, max. 2 G</li> <li>- Gebäudehöhe: max. 7.00 m</li> <li>- Silos: max. 20.00 m</li> </ul>	
4 Baumasse	Vgl. § 50 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.	
5 Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stellung: Firstrichtung hangparallel</li> <li>- Dachformen: Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer, beidseits gleich geneigt</li> <li>- Dachneigung: mind. 30°, max. 45°</li> <li>- Bedachung: je nach best. Bauten und Umgebung naturrote Tonziegel, Eternit braun oder rot</li> </ul>	
6 Silos	Silos sind möglichst unauffällig zu platzieren und je nach Umgebung in dunkelbrauner, dunkelblauer, dunkel- oder graugrüner Farbe zu halten. Firmenaufschriften sind nicht zulässig.	
7 Ausnahmen	Ausnahmen sind bezüglich Stellung, Dachform und Dachneigung nur bei An- und Nebengebäuden möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten sowie bei vorbestehenden anderen Bauformen.	
8 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.	
<b>§ 31</b>	<b>Erholungsanlage Dorflindenplatz</b>	
1 Zweck	Die Erholungsanlage Dorflindenplatz dient der beschaulichen Erholung.	
2 Nutzung	Bauten sind nicht gestattet. Terrainveränderungen und Anlagen sind erlaubt, wenn sie der Erreichung des Zweckes dienen. Die Erholungsanlage ist mit einheimischer, standortgerechter Bepflanzung einzufassen.	

<b>§ 32</b>	<b>Naturschutzzonen</b>	<b>NS</b>
1 Zweck	Die kommunalen Naturschutzzonen bezwecken die Erhaltung und Aufwertung wertvoller Landschaftselemente und die Erhaltung seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten in ihren Lebensräumen.	
2 Nutzung	Die wertvollen Lebensräume sind in ihrer natürlichen Vielfalt und Zusammensetzung zu erhalten und zu fördern. Pflegemassnahmen und Veränderungen müssen den Erhalt oder die ökologische Aufwertung der Flächen bezwecken. Das Aufkommen und die Ausbreitung von invasiven Neophyten ist mit geeigneten Massnahmen zu verhindern.	
3 Bauten, Anlagen	Bauten und Anlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen, Material-ablagerungen aller Art, Terrainveränderungen sowie die Ausbringung von Düngemitteln, Insekten- und Pflanzengiften sind untersagt. Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Entwässerung, Bewässerung, Bewirtschaftung (z.B. zu starke Beweidung) noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden.	
4 Zuständigkeit	Zuständig für Aufsicht und Unterhalt ist die Tiefbau- und Umweltkommission. Sie kann die notwendigen Arbeiten durch Abschluss von Vereinbarungen Dritten übertragen (Landwirte, Förster, Verein, etc.).	
5 Unterhalt	Die notwendigen Mittel für die Aufsicht und den Unterhalt werden von der Einwohnergemeinde im Rahmen des Budgets bereit gestellt.	

## 5. Überlagernde Festlegungen

<b>§ 33</b>	<b>Ortsbildschutzperimeter</b>	<b>OBS</b>
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 (u.a. Gärten / Vorplätze, Strassenraum- und Platzverhältnisse) sowie der sorgfältigen Einordnung von An-, Um- und (Ersatz)Neubauten.	
2 Nutzung	Gemäss den Vorschriften der jeweiligen Grundnutzung.	
3 Erhaltung	Bestehende Hauptbauten sind in erster Linie zu erhalten. Ein Abbruch wird nur mit der gleichzeitigen Bewilligung eines Neubaus gestattet, ausgenommen, wenn die Nichtüberbauung im öffentlichen Interesse liegt oder die öffentliche Sicherheit dies erfordert.	
4 Massnahmen	Sämtliche (baulichen) Massnahmen haben sich dem Zweck der Ortsbildschutzzone unterzuordnen; Proportion, Baumaterialien, Formgebung, Farbwahl und bauliche Gestaltung haben sich ins Ortsbild einzufügen.	
5 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.	
6 Qualitätssicherung	Die Projektverfassenden setzen sich mit Vorteil bereits im Stadium der Vorprojektierung mit der Gemeinde in Verbindung um Fragen der Nutzung, Bebauung und Gestaltung abzuklären.  Bauliche Massnahmen sind möglichst frühzeitig, d.h. zum Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Baubehörde abzusprechen. Die Baubehörde unterbreitet sämtliche Baugesuche vor ihrem Entscheid einer ausgewiesenen Fachperson. Bei allen Baugesuchen im Ortsbildschutzperimeter kann eine Stellungnahme der kantonalen Fachstelle für Heimatschutz einzuholen. Damit die Eingliederung von Bauvorhaben in das Dorfbild beurteilt werden kann, sind dem Baugesuch Pläne beizulegen, die auch die Nachbargebäude umfassen. Weitere Unterlagen (Fotomontagen, Modelle usw.) können von der kommunalen Baubehörde verlangt werden.	

- 7 Ausnahmen Ausnahmen dürfen nur bewilligt werden, wenn keine öffentlichen und schützenswerten, nachbarlichen Interessen verletzt werden und wenn diese für die Erhaltung oder Weiterverwendung des Gebäudes unerlässlich und aus Gründen des Ortsbildschutzes erwünscht sind.

## **§ 34 Immissionsschutzstreifen** **IS**

- 1 Zweck Die Immissionsschutzstreifen dienen als Freihaltegebiete zwischen Wohn- und Arbeitsgebieten und dient einer verträglichen, qualitätsvollen Gestaltung des Übergangs zur Wohnzone sowie der Realisierung möglicher Immissionsschutzmassnahmen (insbesondere betreffend Lärm).
- 2 Nutzung Bauliche Immissionsschutzmassnahmen (max. Höhe von 2.00 m) sowie 1-geschossige Bauten (gemäss § 5 Abs. 2 dieses Reglements) sind zulässig (z.B. Geräteschuppen, Gewächshaus, Bienenhaus und ähnliches). Weitere Anlagen sind nicht zulässig.
- 3 Gestaltung Die Immissionsschutzstreifen sind als durchgehende Strauchhecken gemäss den Bestimmungen von § 6 dieses Reglements zu bepflanzen. Die Hecke kann durch Baumpflanzungen unterbrochen und aufgelockert werden.  
Bauten sind zur Wohnzonen hin entsprechend den Vorgaben durch eine Begrünung abzuschirmen.
- 4 Baumasse Die Immissionsschutzstreifen sind der Bauzone überlagert und können als anrechenbare Grundstücksfläche an die Grünflächenziffer / Überbauungsziffer eingerechnet werden. Die Immissionsschutzstreifen können im Grenzabstand liegen.

## **§ 35 Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone** **USa**

- 1 Zweck Die kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone bezweckt die langfristige Sicherung des Gewässerraums (Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen) sowie die Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation.  
Die kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- 2 Nutzung, Gestaltung und Bewirtschaftung Der Unterhalt richtet sich grundsätzlich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Gemeinde sowie nach der kantonalen Praxishilfe Neophyten. Es gelten die Bestimmungen gemäss kantonalem Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15) sowie der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.201, insbesondere Art. 41c) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81).  
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 Gewässerraum sind standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken zulässig (GSchV Art. 41c). Hochwasserschutz- und Revitalisierungsmassnahmen sowie Unterhaltsmassnahmen sind zulässig.  
Nicht zulässig sind insbesondere:  
- Terrain- und Uferveränderungen, soweit sie nicht der Renaturierung/Revitalisierung oder dem Gewässerunterhalt dienen  
- Lagern von Material, Silageballen und Abfällen aller Art  
- Errichten von Holzlagern

- Lagern von Kompost (Kompostgitter, Kompostbehälter)
- Errichten von Zäunen und Gartenanlagen
- Schädigen von Ufern durch Beweiden

Beim 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 1.00 m Breite anzulegen.

## **§ 36** **Landschaftsschutzzone** **LS**

- |   |                     |  |
|---|---------------------|--|
| 1 | Zweck               | Die kommunale Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaftskammer zwischen Siedlungsraum und Wald mit ihren Wiesen, Äckern, Hecken, Bäumen und Bachläufen.   |
| 2 | Nutzung             | Gemäss Grundnutzung (§ 30 Landwirtschaftszone), soweit mit den Zielen in Abs. 1 vereinbar.<br><br>Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind unzulässig. Ausnahmen sind für kleinere Bauten, wie Bienenhäuser und Weidunterstände möglich, wenn diese dem Schutzzweck nicht widersprechen, sie zur Bewirtschaftung erforderlich und auf den beanspruchten Standort angewiesen sind.  |
| 3 | Bauten / Anlagen    | Es gilt ein generelles Bauverbot für Neubauten und landwirtschaftsfremde Anlagen. Bestand und angemessene Erweiterungen bestehender landwirtschaftlicher Bauten bleiben gewährleistet. Neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an bereits bestehenden Betriebsstandorten bewilligt werden (Konzentrationsprinzip). Sie dürfen das Schutzziel nicht beeinträchtigen. Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Baumasse und Gestaltung ins Landschaftsbild einzupassen. Es gelten erhöhte Anforderungen. |
| 4 | Landschaftselemente | Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten.   |

## **§ 37** **Vorranggebiete Natur und Landschaft**

- |   |              |  |
|---|--------------|--|
| 1 | Zweck        | Die Vorranggebiete Natur und Landschaft dienen der Erhaltung und Aufwertung der vielfältigen und erlebnisreichen Gebiete mit ihren typischen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.  |
| 2 | Nutzung      | Gemäss Grundnutzung, soweit nicht durch Vereinbarung nach Abs. 3 anders geregelt.  |
| 3 | Vereinbarung | Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt. Anzustreben ist eine Freihaltung von Bauten und baulichen Anlagen. Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die vom Gemeinderat beauftragte Instanz sicherzustellen. |

## **§ 38** **Ökologischer Ausgleich**

- |   |   |
|---|---|
| 1 | Der Gemeinderat kann an geeigneten Stellen für ökologischen Ausgleich sorgen, bzw. die naturnahe Bewirtschaftung entsprechender Flächen durch Dritte unterstützen. Auf Antrag der kommunale Baubehörde kann er zu diesem Zweck Beiträge an Bewirtschafter ausrichten. |
|---|---|

### § 39 **Kontrolle und Information**

- 1 Die kommunale Baubehörde überprüft den Bestand und die Entwicklung von Natur und Landschaft im Hinblick auf die Schutzziele und informiert den Gemeinderat darüber periodisch im Sinne einer Erfolgskontrolle der getroffenen Massnahmen.

### § 40 **Grundwasserschutzzonen**

- 1 Zweck Die Grundwasserschutzzone dient dem Schutz des Grundwassers.
- 2 Darstellung Im Gesamtplan dargestellt.
- 3 Nutzung Die Grundwasserschutzzone ist eine überlagernde Zone.  
Einschränkungen der Nutzung und Bewirtschaftung richten sich nach der eidgenössischen und kantonalen Gewässerschutzgesetzgebung und dem Schutzzonenreglement.
- 4 Hinweis Für die Abgrenzung der Schutzzonen SI, SII und SIII ist der mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1481 (18.5.1982) genehmigte Plan 1:2000 vom Zweckverband Untergäu massgebend.

### § 41 **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 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.

#### **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 Zuständigkeiten Die kommunale Baubehörde informiert die Bauherren entsprechend im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

#### **Gebotsbereich mittlere Gefährdung**

- 5 Auflagen Bauen ist nur unter folgenden Auflagen erlaubt:
- 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.
  - 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.
  - Einbauten, wesentliche Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu erstellen, dass die Foundationen im Fall eines Hochwassers nicht unterspült werden.
  - Zu- und Abläufe zu den Gebäuden (Kanalisation, Wasserversorgung) sind technisch so auszurüsten, dass eine Überflutung im Gebäude ausgeschlossen werden kann.
  - Bei der Umgebungsgestaltung ist dafür zu sorgen, dass das Hochwasser möglichst schadlos abfließt. Dabei darf keine Gefährdungsverlagerung entstehen.



- f. Vorgesehene Schutzmassnahmen dürfen das Risiko nicht auf benachbarte Grundstücke verlagern.
- 6 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.
- Gebotsbereich erhebliche Gefährdung**
- 7 Allgemein Neubauten sind nicht zulässig. Bei wesentlichen Um- / Ausbauten von bestehenden 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.
- Oberflächenabfluss**
- 8 Allgemein Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Potenziell gefährdete Gebiete durch Oberflächenabfluss zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU auf<sup>5</sup>.
- 9 Auflagen Gebäudeöffnungen (Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten, Lichtschächte usw.) sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten.
- 10 Zuständigkeiten Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen.

## § 42 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<sup>6</sup>) in einen öffentlich zugänglichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltIV, SR 814.680<sup>7</sup>) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) verzeichnet.
- 2 Darstellung Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte (KBS, [www.afu.so.ch](http://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 zuständige Baubehörden ordnet 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.

<sup>5</sup> <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/naturgefahren/fachinformationen/naturgefahrensituation-und-raumnutzung/gefahrengrundlagen/oberflaechenabfluss.html>

<sup>6</sup> [https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814\\_01.html](https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_01.html)

<sup>7</sup> [https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814\\_680.html](https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_680.html)

### § 43 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 „Prüf-perimeter Bodenabtrag“ (Prüfperimeter Bodenabtrag, <a href="http://www.afu.so.ch">www.afu.so.ch</a> ) 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.   |

### § 44 Störfälle

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

## 6. Natur- und Kulturobjekte

### § 45 Naturobjekte (Hecken, Gewässer und ihre Ufer)

- |   |                           |  |
|---|---------------------------|--|
| 1 | Schutz von Naturobjekten  | Alle in den Nutzungsplänen eingetragenen Hecken, Ufergehölze, Gewässer und ihre Ufer sind gemäss §§ 20 und 31ff. NHV geschützt.  |
| 2 | Baulinien bei Ufergehölze | Ufergehölze sind nach Art. 21 NHG geschützt. Bei Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken ist die Grenze des Ufergehölzes im Einzelfall fachmännisch festzustellen. Es ist ein Baulinienabstand von 4,0 m ab Heckensaum einzuhalten. Über Ausnahmen entscheidet die Baukommission. |

### § 46 Geschützte Naturobjekte (Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen)

- |   |                |  |
|---|----------------|--|
| 1 | Zweck / Schutz | Schutz von markanten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen.  |
| 2 | Darstellung    | In den Nutzungsplänen (Bauzonen-/Gesamtplan, Erschliessungsplänen) dargestellt.  |
| 3 | Massnahmen     | Die in den Nutzungsplänen dargestellten Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Massnahmen, welche den Erhalt der Bäume gefährden, sind untersagt (z.B. das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelbereich sowie dem Schutzzweck widersprechende Massnahmen). Abgänge sind am gleichen oder an einem gleichwertigen Ort in der Nähe mit einheimischen und standorttypischen Bäumen zu ersetzen. |

Die Angaben bezüglich Ersatzstandort infolge Bauvorhaben sind Bestandteile des Baugesuchs.

Bei der Beseitigung (nur aus zwingenden Gründen erlaubt wie Krankheit, Alter, Gefährdung, Verhinderung von konkretem Bauobjekt) ist eine Genehmigung der kommunalen Baubehörde notwendig.

Die Gemeinde unterstützt die Ersatzpflanzungen von geschützten markanten Einzelbäumen nach Absprache finanziell. Hierfür ist ein Antrag mit Begründung an die Baubehörde einzureichen.

## § 47

### **Geschützte Kulturobjekte**

- 1 Grundsatz Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojekts, mit der kantonalen Denkmalpflege und der kommunalen Baubehörde abzusprechen. Es gelten erhöhte architektonische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Bausubstanz sowie Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.
- 2 Geschützte Objekte (PBG § 122 ff.) 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. Sie sind so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist.  
Sämtliche Veränderungen am Äusseren und im Inneren des Kulturobjekts sowie in der unmittelbaren Umgebung sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Dies betrifft insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Umgebungsarbeiten sowie sämtliche Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, Oberflächen etc.  
Alle Arbeiten sind im Sinne der kantonalen Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen.

## § 48

### **Geschützte archäologische Fundstellen (Schuzzonen)**

- 1 Zweck Die bekannten geschützten Fundstellen (Schuzzonen) sind im Bauzonenplan bezeichnet. Schuzzone bedeutet nicht Bauverbot, sondern eine umfassende archäologische Untersuchung vor beziehungsweise während eines Bauvorhabens.
- 2 Darstellung In den Nutzungsplänen (Bauzonen-/Gesamtplan, Erschliessungsplänen) dargestellt.
- 3 Baugesuche Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.
- 4 Informationspflicht Bei allen Grabarbeiten in den Gebieten ist vorgängig die Kantonsarchäologie zu verständigen. Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der Bauzonen, archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbesondere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.

**7. Bauvorschriften und Nutzungsziffern**

**§ 49 Wohn- und Mischzonen**

<b>Bezeichnung</b>	<b>W2</b> Wohnzone, 2-geschossig	<b>W3</b> Wohnzone, 3-geschossig	<b>K</b> Kernzone	<b>KR</b> Kernrandzone	<b>GW2</b> Gewerbezone mit Wohnnutzung
<b>Allg. Gestaltungsplanpflicht, § 3</b>	nein	nein	nein	nein	nein
<b>Min. Geschosszahl [VG]</b>	1VG	3VG	2VG	1VG	1VG
<b>Max. Geschosszahl [VG]</b>	2VG	3VG	2VG	2VG	2VG
<b>Zulässigkeit Attikageschoss</b>	ja	ja	nein	nein	ja
<b>max. Fassadenhöhe [Fh]</b>	7.50 m	10.50 m	7.50 m	6.50 m	7.50 m
<b>max. Gesamthöhe [Gh]</b>	-	-	-	13.00 m	-
<b>max. Gebäudelänge [GL]</b>	30.00 m-	40.00 m	40.00 m-	25.00 m-	30.00 m-
<b>Dachform, -neigung</b>	max. 40°	max. 40°	35°-50° traufseitige Aufschieblinge mind 35°	40°-45° traufseitige Aufschieblinge mind 35°	max. 40°
<b>Hauptfirstrichtung</b>	-	-	parallel zu Baulinie / Strasse	parallel zu Baulinie / Strasse	-
<b>min. Überbauungsziffer [ÜZ], § 5</b>	-	-	20 %	-	-
<b>max. Überbauungsziffer [ÜZ], § 5</b>					
- Oberirdischer Anteil	25 %	30 %	40 %	30 %	25 %
- Anteil Unterniveaubauten	80 %	80 %	80 %	80 %	80 %
- Anteil 1-geschossige Bauten	Zusätzlich 10 %	Zusätzlich 5 %			Zusätzlich 10 %
<b>min. Grünflächenziffer [GZ], § 6</b>	40 %	40 %	30 %	40 %	40 %
<b>Baumäquivalent, § 6</b>	nicht zulässig	nicht zulässig	zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig

**§ 50 Arbeitszonen / weitere Zonen / Spezialzonen**

<b>Bezeichnung</b>	<b>G</b> Gewerbezone ohne Wohnen	<b>I</b> Industriezone	<b>öBA</b> Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	<b>E</b> Zone für Spiel- und Erholungsanlagen	<b>LK</b> Landwirtschaftliche Kernzone	<b>ISS</b> Immissionsschutzstreifen	<b>LW</b> Landwirtschaftszone
<b>Allg. Gestaltungsplanpflicht, § 3</b>	nein	ja	nein		es gelten die Vorschriften der Kernzone	nein	nein
<b>min. Geschosshöhe [G]</b>	frei	frei	frei			1VG	
<b>max. Geschosshöhe [G]</b>	frei	frei	frei			1VG	
<b>Zulässigkeit Attikageschoss</b>	ja	-	-			nein	
<b>max. Fassadenhöhe [Fh]</b>	7.50 m		10.50 m			3.00 m	
<b>max. Gesamthöhe [Gh]</b>	-	30.00 m	-			-	
<b>max. Gebäudelänge</b>	50.00 m	unbeschränkt	unbeschränkt			8.00 m	
<b>Dachform, -neigung</b>		-	max. 40°			max. 40°	
<b>Hauptfirstrichtung</b>							
<b>min. Überbauungsziffer [ÜZ], § 5</b>	20 %	-	-			10 %	
<b>max. Überbauungsziffer [ÜZ], § 5</b> - Oberirdischer Anteil - Anteil Unterniveaubauten		-	-				
<b>min. Grünflächenziffer [GZ], § 6</b>	20 %	10 %*	40 %			80 %	
<b>Baumäquivalent, § 6</b>	zulässig	zulässig	zulässig				

\* Bis max. 1/2 der minimalen Grünfläche darf durch standortgerechte, einheimische Laubbäume (Linde, Ahorn, usw.) ersetzt werden. Dabei entspricht ein Baum 40 m<sup>2</sup> Grünfläche.

## IV. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

### § 51 Schlussbestimmungen

- 1 Im Interesse einer nützlicheren Lösung bei bestehenden Bauten kann die kommunale Baubehörde Kommission Bau und Liegenschaften Abweichungen von diesen Zonenvorschriften gestatten.

### § 52 Verfahren

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

### § 53 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.

### § 54 Aufhebung des alten Rechts

- 1 Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.

## V. GENEHMIGUNGSVERMERK

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

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Neuendorf am XX.XX.XXXX

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

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

Regierungsratsbeschluss publiziert im Amtsblatt vom XX.XX.XXXX

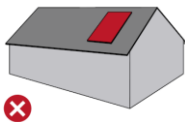
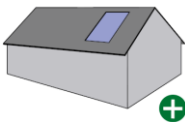
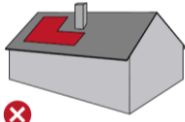
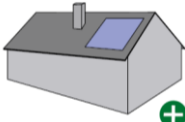
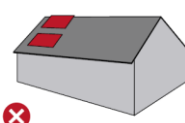
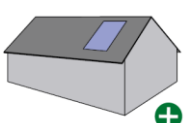
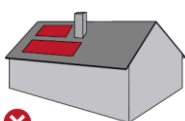
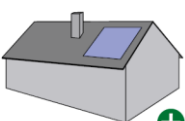
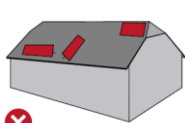
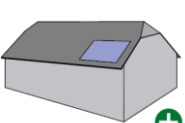

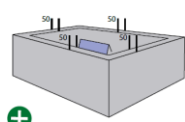
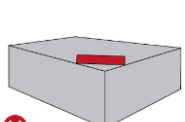
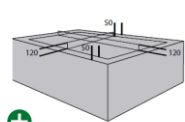
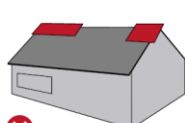
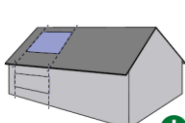
Der Staatsschreiber

## Anhang I Kantonales Schutzverzeichnis

<b>Geschützte Kulturobjekte (kantonal)</b>			
GB Nr.	56	Umgangweg 19	Gasthaus zum Ochsen
GB Nr.	56	Umgangweg 19	Wirtshauszeichen Gasthaus zum Ochsen
GB Nr.	56	Umgangweg 17	Ochsenscheune Unterschutzstellung durch Gemeinde beantragt
GB Nr.	63	Dorfstrasse 71	Wirtschaft zum Kreuz
GB Nr.	63	Dorfstrasse 71	Wirtshauszeichen Wirtschaft zum Kreuz
GB Nr.	74	Dorfstrasse	Steinkreuz Dorfstrasse West
GB Nr.	95	Wolfwilerstrasse	Steinkreuz Wolfwilerstrasse
GB Nr.	240	Chilchweg 2	Gerichtsstöckli
GB Nr.	240	Chilchweg 4	Waschhaus Chilchweg 4
GB Nr.	245	Dorfstrasse 84	Pfarrkirche Maria Heimsuchung
GB Nr.	247	Dorfstrasse 88	Pfarrhaus
GB Nr.	247	Dorfstrasse 86	Pfarrscheune
GB Nr.	250	Dorfstrasse 94	Bauernhaus Dorfstrasse 94
GB Nr.	250	Dorfstrasse 95	Speicher Dorfstrasse 95
GB Nr.	250	Dorfstrasse 94	Wappen Pfluger Dorfstrasse 94
GB Nr.	256	Umgangweg 31	Untervogtshaus
GB Nr.	275	Dorfstrasse 154	Pflugerhaus
GB Nr.	367	St. Stephansweg 2	Kapelle St. Stephan
GB Nr.	623	Fulenbacherstrasse 68	Waschhaus Fulenbacherstrasse 68
GB Nr.	1109	Dorfstrasse	Votivkreuz Dorfstrasse Ost

## Anhang II Gestaltungsempfehlungen Solaranlagen

Aus: Leitfaden für Solaranlagen. Verfahren und Gestaltungsempfehlungen. Amt für Raumentwicklung Graubünden, August 2021

Bündiger Einbau	Der Einbau der Kollektoren in die Dachneigung, bündig mit der Dachoberfläche.		
Rechteckige oder an Dachrand angepasste Form	Die Verteilung der Kollektorflächen auf der Dachfläche ist mit der Anordnung der Öffnungen in der Fassade gleichzustellen.		
Horizontlinien und Proportionen	Aufgesetzte, nicht dachbündige Kollektoren dürfen die First- bzw. Seitenlinien des Daches nicht überragen.		
Zusammenfassung der Kollektorfelder	Ein-Feld-Anlagen sind grundsätzlich Anlagen mit mehreren Feldern vorzuziehen.		
Parallele Linien und parallele Flächen	Kollektoren sind parallel zur Dachfläche zu montieren.		
Bei Flachdächern: Abstand zum Dachrand	Die Kollektoren sollten in Abstand zum Dachrand stehen. Die gesamte Kollektoranlage muss innerhalb der Höchstmasse des Baugesetzes für Dachaufbauten liegen.		
Anpassung an bestehende Bauteile	Die Proportionen der Solaranlage sollten auf bestehende Bauteile ausgerichtet werden.		
Fassaden, Brüstungen	Grundsätzlich ist die Integration von Kollektoren in Fassaden möglich. Analoge wird eine Montage parallel zur Fassade einer Aufständering vorgezogen. Mobile Anlagen an Fassaden und Brüstungen sind nicht zulässig.		
Sorgsame Gestaltung der Details	Die Farben und Oberflächen der Kollektoren widerspiegeln die technische Funktion der Anlage. Der Gestaltung der Übergänge zum bestehenden Dach ist besondere Beachtung betreffend Farbe, Reflexion und Detailgestaltung zu schenken.		
Nebengebäude und Anlagen	Auch auf Nebengebäuden und Anlagen (wie Mauern) ist eine sorgfältige Platzierung von Solaranlagen wichtig.		
Wertvolle Gebäude und Ortsbilder	Bauhistorisch wertvolle oder gar geschützte Bauten vertragen in der Regel keine Solaranlagen. Ob die Installation in Frage kommt, kann nur im Einzelfall mit der Baukommission oder – im Falle eines kantonal geschützten Baudenkmals mit der kantonalen Denkmalpflege – beurteilt werden.		